

U akciové společnosti je tedy situace docela jiná, nežli u veřejné společnosti, která vzniká už tehdy, když započne provozovati obchody.

Jestliže tedy ministerstvo zemědělství vyhláškou ze dne 14. července 1934, uveřejněnou dne 17. července 1934 v č. 161 Úředního listu určilo den 17. července 1934 jakožto den, kdy Československá obilní společnost zahájí svoji činnost, nutno této vyhlášce rozuměti pouze tak, že se předpokládá, že v tento den společnost již po právu existuje. Neexistuje-li, nemohla jako taková činnost zahájit, třebas den k zahájení její činnosti byl ministerstvem zemědělství určen a veřejně vyhlášen. Rozhodně však nelze míti za to, že by toto určení a vyhlášení mohlo nahrazovati protokolaci společnosti v obchodním rejstříku.

Když Československá obilní společnost jako akciová společnost dosud po právu neexistuje, vyskytá se otázka, kdo je zodpovědn za ona jednání, jež byla jejím jménem dosud předsevzata. Odpověď na to dává druhý odstavec čl. 211 obch. zák., o němž se již stala zmínka a který praví, že bylo-li jednáno jménem společnosti dosud nezapsané ručí jednající osoby osobně a solidárně. Ručení za takováto jednání dopadá tedy na ty, kteří za společnost jednali, při čemž podle konstantní judikatury se vyžaduje, aby jménem společnosti bylo jednáno tak, jako kdyby již po právu existovala (rozh. č. 3075 sb. n. s.).

Alfred K o s :

O PRÁVU PŘEDKUPNÍM.

I. Historický vývoj a platná úprava.

Právo předkupní má v soustavách moderních práv dva historické předchůdce. Jest to jednak z řeckého práva do římského převzaté *ius protemiseos*, jednak různé druhy německého práva retraktního. *Ius protemiseos* nebo *praelationis* jeví se v prvé řadě v právu emphyteutickém, jako povinnost emphyteuta oznámiti vlastníkov nemovitosti zamýšlené zcizení svého práva aby vlastník mohl do dvou měsíců vykonati svoje právo předkupní. Neužil-li vlastník toho práva, mohl emphyteusi prodati, ale pouze osobám placení schopným a kterým bylo dovoleno převzítí emphyteusi.¹⁾ Za dání souhlasu mohl vlastník žádati t. zv. *laudemium*, dvě procenta z tržové ceny. V této podobě převzalo se *ius protemiseos* do práva justiniánského. Mimo toto zvláštní právo předkupní, jeví se též *ius protemiseos* jako vedlejší ujednání při smlouvě tržové s tím účinkem, že kupitel jest povinen, bude-li chtítí věc opětně prodati, nabídnouti ji ke koupi prodávateli. Tento druh práva předkupního jeví se jako obligační poměr a ku vynucení plnění z tohoto poměru sloužila *actio venditi*, ačkoliv se i někdy připeuštěla žaloba z kontraktu *innominatniho*.²⁾

Germánské právo retraktní jest právem věcným, dle kterého příslušelo oprávněnému získati věc (pravidelně nemovitosti někdy i movitosti) v případě prodeje za stejných podmínek, za kterých třetí osoba chtěla koupiti. Předpokladem byla perfektní kupní smlouva, do které oprávněný mohl vstoupiti. Tato práva retraktní mohla býti založena zákonem nebo úmluvou. Nejvýznamnější práva tohoto druhu, jež ovlivňovala i moderní právní systémy, jsou jednak *retractus in iure vicinitatis*, při prodeji sousedního pozemku nesousedovi, jednak *retractus ex iure condominii* při prodeji spoluvlastnického podílu jiné osobě než spoluvlastníku.³⁾

Platné právo německé přijalo jak zákonné tak i smluvní právo předkupní. Zákonné právo předkupní přísluší dle § 2034 něm. obč. zák. každému spoludědici,

¹⁾ Bonfante, *Institute v překladu Vážného: personae non prohibitaee et idoneae ad solvendum*, str. 378.

²⁾ Vážný: *Rímské právo obligační*, str. 90.

³⁾ Schwerin: *Grundzüge des deutschen Privatrechts*, str. 167.

hodlá-li jiný prodati svůj podíl. Smluvní právo předkupní zná německé právo jako právo čistě osobní (§ 504 něm. obč. zák.) a jako právo věcné (§ 1094 něm. obč. zák.), které se zapisuje do pozemkových knih.

Francouzský Code Napoléon zná pouze zákonné právo předkupní jako retrait successoral, podobné německému právu předkupnímu spoludědice a retrait litigieux asi jako věcněprávní germánský retrakt, nemá ale ustanovení o smluvním právu předkupním. Přesto praxe připustila smluvní právo předkupní jako pacte de préférence ve formě innominátního kontraktu, přibližujícího se římskému ius protémiseos, jest ale právem čistě osobním.⁴⁾

Všeobecný občanský zákoník zná pouze smluvní právo předkupní jako právo čistě osobní, které se zápisem do pozemkové knihy stává jakýmsi právem věcným, připouští ale též právo předkupní, které vzniká ze zákona nebo z posledního pořízení.

Právo předkupní u nás nezakládá nějaké omezení vlastníka v dispozici s věcí, nýbrž tvoří toliko povinnost nabídnouti věc předkupiteli ke kupu, bude-li chtít věc prodati. Předkupní právo může mít jednak účinek pozitivní tehdy, má-li předkupitel na věci zájem a nemůže ji toho času (t. j. při založení práva předkupního) koupiti a chce-li si věc zajistiti v budoucnosti, nebo účinek prohibitivní, chce-li zabrániti, aby věc se nedostala do nepohodlných rukou (na př. pachtýř pozemku má zájem na tom, aby se pozemek neprodal určitým osobám a pod.).⁵⁾ Jinak jest vlastník věcí úplně neomezen v nakládání s věcí, může ji zadlužiti, zhoršiti a pod. a musí se předkupitel uspokojiti se stavem věcí jak zde bude v době případného výkonu práva.

II. Vznik předkupního práva a význam jeho zápisu do pozemkové knihy.

1. Právo předkupní jest v první řadě právem čistě osobním a jest nezicizitelné, nepostupitelné a nepřechází na dědice. Jest dále právem obligačním, které zakládá smluvní povinnost mezi vlastníkem věcí a předkupitelem toho obsahu, že vlastník věci musí, bude-li chtít ji zciziti, nabízet předkupiteli. Porušení této povinnosti zakládá pouze závazek k náhradě škody (§ 1079 o. z. o.).⁶⁾

Právo předkupní vzniká smlouvou a není třeba zvláštní formy.⁷⁾ Dle znění § 1072 o. z. o. uzavírá se smlouva předkupní v souvislosti se smlouvou trhovou a ujednání o právu předkupním tvoří podmínku smlouvy hlavní. Přes to výklad tohoto ustanovení a judikatura opustily toto stanovisko a není překážky, aby smlouva o právu předkupním byla uzavřena v souvislosti s jinou smlouvou na př. nájemní, pachtovní anebo vůbec nezávisle a samostatně.⁸⁾ Právo předkupní může též býti založeno posledním pořízením.⁹⁾ Konečně zakládá se i právo předkupní na zákoně. Dřívější zákonná práva předkupní byla Josefinskou reformou odstraněna a teprve novější doba je opět zavedla. Jest to v první řadě právo předkupní dle zákona z 8. července 1902, č. 144 ř. z. a dle zákona přídělového z 30. ledna 1920, č. 81 Sb. z. a n.¹⁰⁾

Předkupní právo může se zakládati na smlouvě úplatné, a vztahovaly

4) Schmid, Das Vorkaufsrecht, Basel 1934, str. 13.

5) Schmid, str. 30.

6) Sedláček, Obligační právo, II., str. 80.

7) Dle práva platného ve Švýcarsku jest předepsána forma písemná.

8) Rozh. 19. února 1924, č. 3508 Vážný.

9) Rozh. 8. července 1919, č. 224 Vážný.

10) Sedláček, str. 79, Ehrenzweig: Recht der Schuldverhältnisse, str. 389.

by se na takovou smlouvu veškeré předpisy o úplatných smlouvách vůbec, nebo bezplatné, což se ale nedá považovati za darování.¹¹⁾

2. Právo předkupní může býti předmětem vkladu do pozemkové knihy (§ 9 kn. zák.) a vkladem přemění se čistě osobní právo předkupní v právo věcné (§ 1073 o. z. o.). Právní povaha tohoto »věcného práva« jest nadmíru sporná. V žádném případě nemůže se zařaditi do skupiny práv, které všeobecně nazýváme právy věcnými. Již dikce knihovnického zákona (§ 9) jakož i exekučního řádu (§ 171) činí přesný rozdíl mezi právy věcnými (na př. právo zástavní) a právem předkupním. Význam zápisu jest ten, že právo předkupní účinkuje proti každému nabyvateli nemovitosti a byla-li nemovitost prodána bez souhlasu předkupitele, může tento žádati na novém vlastníkovi, aby mu věc postoupil (§ 1079 o. z. o.).

Krainz¹²⁾ v tomto ohledu neguje úplně věcněprávní povahu vloženého práva předkupního a zaujímá stanovisko, že vkladem se na čistě osobní povaze ničeho nemění a že se poskytuje osobní žaloba proti novému majiteli a proti nástupcům jeho (actio in rem skripta). Bylo by zajisté přiznati oprávněnosti názoru Randovu,¹³⁾ že zápisem do pozemkové knihy nemění se obligační povaha práva předkupního a vklad má pouze ten význam, aby právo předkupní účinkovalo proti každému nástupci ve vlastnictví nemovitosti. Též Mayr¹⁴⁾ nesouhlasí s názorem o změně osobní povahy práva předkupního při vkladu do pozemkové knihy, přiznává však předkupiteli osobní žalobu z obligačního poměru proti každému majiteli nemovitosti a jeho nástupcům.

Připuštěním žaloby předkupitelovy proti každému vlastníku nemovity nastává zajisté změna ve struktuře práva předkupního. Prima facie má předkupitel nárok proti prodávateli, tedy proti přímo zavázanému, aby mu věc nabídl ke koupi, kdežto v případě že by vlastník prodal nemovitost jinému bez ohledu na vložené předkupní právo, přísluší mu nárok proti nynějšímu kupiteli na přenechání věci. Nárok tento znamená obrat k starému právu retraktnímu (Einstandsrecht), které zakládalo nárok předkupitele pouze vůči kupiteli a nikoliv proti prodávateli.

I německé zákonodárství pochybuje o věcněprávní povaze práva předkupního po zápisu do pozemkové knihy a sleduje zápisem toliko zajištění výkonu práva předkupního. Jest to tedy osobní právo, jehož účinky jsou sesíleny zápisem do veřejných knih.¹⁵⁾ Švýcarské¹⁶⁾ právo civilní uzákonilo sice předpisy o právu předkupním v souvislosti s předpisy o právech věcných, přes to ale vysvětlivky k civilnímu zákoníku nazývají právo předkupní »ein nicht eigentlich dingliches Recht«.

III. Lze vložiti změnu ve vlastnictví bez souhlasu toho, pro něžž je zapsáno v knihách předkupní právo?

Judikát č. 68¹⁷⁾ zaujímá stanovisko, že vkladem nabývá právo předkupní povahu věcného práva a působí omezení v dispozici vlastníkovi s nemovitostí, ke kteréžto skutečnosti musí knihovní soud přihlížeti z moci úřední. Jest tedy ku vkladu práva vlastnického zapotřebí souhlasu, který se může jeviti buď v tom, že svoluje ku vkladu výmazu práva předkupního anebo že přímo souhlasí s vkladem práva vlast-

11) Kransnopolski, Oesterreichisches Obligationenrecht, str. 386.

12) Krainz u Ehrenzweiga, str. 391.

13) Randa: Právo vlastnické, str. 167, II. vyd.

14) Mayr-Dominik, Soustava občanského práva III., str. 232.

15) § 1098 něm. obč. zák.: »Dritten gegenüber hat das Vorkaufsrecht die Wirkung einer Vormerkung zur Sicherung des durch die Ausübung des Rechtes entstandenen Anspruches auf Übertragung des Eigentums.«

16) Schmid, str. 16.

17) Rozh. 7. října 1870, Gl.-Ung. 389.

nického ve prospěch nového nabyvatele, neboť nevykonem práva předkupního toto zaniká.

S hlediska obligační povahy i vloženého práva předkupního nelze s tímto názorem souhlasiti. Zaujímá-li se stanovisko, že nový nabyvatel nemovitosti vstupuje do vloženého obligačního poměru a že osobní žalobou může předkupitel na něm vynutiti přenechání nemovitosti, není důvodu, proč by soud měl odepřítí zápis vlastnického práva a žádati průkaz o tom, že právo předkupní nebylo vykonáno.¹⁸⁾

Konečně jest i povinností nabyvatele nemovitosti, v jehož prospěch bylo vloženo vlastnické právo, vydati věc předkupiteli, a jest jeho postavení posouditi dle všeobecných hledisek o veřejné víře v pozemkovou knihu.

IV. Výkon a zánik práva předkupního.

1. Jak vyloženo, působí právo předkupní teprve v okamžiku, kdy chce vlastník věc zciziti. Není-li zvláštní úmluvy, rozumí se pouze zcizení smlouvou trhovou, nikoliv jinými smlouvami (na př. darem, směnnou smlouvou a pod.). Na tyto způsoby zcizení vztahuje se právo předkupní jen tehdy, bylo-li založeno i pro takové případy.

Má-li právo předkupní účinkovati, musí zde býti smlouva s třetí osobou. Sporné jest, zdali tato smlouva musí býti již perfektní, pod podmínkou schválení předkupitelem, či stačí je-li zde pouze úmysl věc zciziti.¹⁹⁾ V každém případě ale musí úmysl věc zciziti, resp. úmysl kupitele věc koupiti býti vážný a nesmí směřovati ku smlouvě na oko nebo smlouvě dissimulované. Dissimulace bude zejména tehdy vítaným prostředkem k zmaření práva předkupního, bylo-li smlouveno pro případ zcizení věci smlouvou trhovou a strany zastíraly zcizovací smlouvu jinou.²⁰⁾

2. Vlastník věci musí zamýšlené zcizení oznámiti předkupiteli a mezi dobou oznámení a vyjádření předkupitele nastává jakási nejistota, zdali předkupitel svoje právo vykoná čili ne. Tato nejistota nemůže býti stranám ku prospěchu. Tomu se snaží zákon zabrániti určením lhůty, do které se předkupitel musí vyjádřiti. Lhůty tyto jsou stanoveny (§ 1075) pro movité věci na 24 hodin, pro nemovitosti 30 dny. Lhůta 24 hodin se počítá od okamžiku, kdy předkupiteli došla zpráva (na př. došlo-li vyzvání dne 22. ledna ve 3 hod., končí lhůta dne 23. ledna ve 4 hod.) Počítání lhůty 30 denní se děje ode dne, který následuje po dni, kterého došlo vyzvání (§ 902). Předpis § 1075 jest právo dispositivní a mohou strany při ujednání práva předkupního určit i jiné lhůty.

Osnova občanského zákoníku prodlužuje lhůtu pro výkup movitých věcí na 8 dnů a pro nemovitosti na 3 měsíce a stanoví výslovně dispositivní povahu tohoto předpisu.

Lhůty tyto jsou prekluzivní, nikoliv promlčecí a pro počátek běhu je zapotřebí, aby se předkupiteli dostalo správného vyrozumění o smlouvě s třetí osobou. Nestací, když vyrozumění se stalo, ale jest obsahově kusé. Musí obsahovati veškeré podstatné i vedlejší (arg. § 1077) náležitosti smlouvy, za kterých třetí zamýšlí věc koupiti. Byly-li tyto náležitosti smlouvy mezi kupitelem a pro-

¹⁸⁾ Randa, Právo vlastnické, str. 167, II. vyd.

¹⁹⁾ Sedláček II., str. 80.

²⁰⁾ Dle něm. obč. zák. § 504 lze vykonati právo předkupní, byla-li již smlouva uzavřena.

davatelem po oznámení změněny, jest nové oznámení zapotřebí a běží nová lhůta.²¹⁾ Zvláštní slavnostní oznámení není zapotřebí.

Osnova občanského zákoníku žádá výslovně, aby nabídka obsahovala veškeré podmínky kupu a aby se stala při nemovitostech ve formě písemné.

3. Oznámení se musí státi předkupiteli, též správci konkursní podstaty předkupitele. Neznámost pobytu předkupitele nezprošťuje zavázaného oznamovací povinnosti, musí tedy žádati o ustanovení o p a t r o v n í k a.

4. Předkupitel má možnost v zákonné lhůtě nebo lhůtě smluvené, nabídku přijmouti, ji výslovně odmítnouti nebo mlčeti. Mlčení předkupitele má za následek zánik práva předkupního.

Zamýšlí-li předkupitel svoje právo vykonati, musí to oznámiti prodávateli, nejen v zákonné nebo smluvní lhůtě, nýbrž i náležitým způsobem. Jelikož projev tento směřuje k uzavření kupní smlouvy, musí proto býti učiněn dle všeobecných předpisů o platném projevu smluvní vůle. Ze znění zákona (§ 1075) »skutečně vyplatiti« vyvozuje se, že smlouvu musí předkupitel ve stanovené lhůtě skutečně plniti.²²⁾ Není ale závady proti mírnějšímu výkladu, že totiž stačí, aby předkupitel projev, že vstoupí do trhu.²³⁾

Předkupitel jest povinnen věc vykoupiti tak, jak třetí jest ochoten smlouvu uzavřít. Jest povinnen zaplatiti nejen trhovou cenu právě tak jako třetí, nýbrž platí i pro něho veškeré vedlejší podmínky smlouvy tak na př. i platební lhůty a ostatní vedlejší závazky. Nemůže-li je plniti a nedají-li se vyrovnati hodnotou peněžní, zaniká právo předkupní.

Předpis tento jest nad míru přísný a může býti lehce zneužíván ku zmaření práva předkupního zejména tehdy, hájí-li se zásada, že právo předkupní zaniká navždy, nebylo-li vykonáno, byť i smlouva do které mohl předkupitel vstoupiti, byla později zrušena.²⁴⁾

Tento názor poskytuje nepoctivým kontrahentům možnost, předstírat smlouvu za podmínky nesplnitelné a nevstoupí-li předkupitel do smlouvy, poněvadž nemůže podmínky splniti, zaniká právo předkupní navždy. Spravedlivějším by byl zajisté názor, že právo předkupní zaniká jen tehdy, došlo-li skutečně ke smlouvě a předkupitel neužil svého práva.

V. Dražba nucená a dobrovolná při předkupním právu.

Pokud se týče n u c e n é d r a ž b y omezuje se zákon toliko na ustanovení, že osoba, pro kterou jest vloženo předkupní právo, musí býti o dražebním roku vyrozuměna (§ 1076), a to tímž způsobem jako ostatní osoby, které o dražbě musí býti vyrozuměny (§ 171 ex. ř.). Neoznámení dražebního roku předkupiteli jest důvodem odporu proti příklepu dle § 184, č. 3 ex. ř. Vyrozumění se omezuje toliko na dražební rok. O povolení dražebního řízení a o nařízení rozvrhového roku nemusí předkupitel býti zpraven. Mimo to ustanovuje § 133 ex. ř., že k návrhu na povolení dražby jest třeba,

²¹⁾ Viz Mayr-Dominik II., str. 232: Pokud běží lhůta, nemohou strany právo předkupní zmařiti zrušením nebo změnou smlouvy.

²²⁾ Krainz viz Ehrenzweig, str. 390, též Mayr-Domniik, III., str. 231.

²³⁾ Ehrenzweig, str. 390.

²⁴⁾ Mayr-Dominik, str. 232.

aby na realitě váznoucí právo předkupní bylo listinou prokázáno, což se obvykle stává úředně ověřeným výtahem z pozemkové knihy.

Z toho jasně vysvítá, že předkupní právo nemá daleko toho významu jako práva věcná a exekuční řád rozlišuje jasně mezi právy věcnými a právem předkupním.²⁵⁾ I toto hledisko opětně potvrzuje názor, že zapsané právo předkupní není vlastně právem věcným v pravém slova smyslu.²⁶⁾ Provedením dražby zaniká právo předkupní bez ohledu, zdali bylo zapsáno do pozemkové knihy nebo ne.²⁷⁾

2. Jinak je tomu při dobrovolné dražbě. Zde může býti nebezpečí, že strany, aby zmařily výkon práva předkupního, volí k prodeji tento způsob. Z toho důvodu musí předkupitel o dražbě býti vyrozuměn bez ohledu na to, zdali jeho právo bylo zapsáno nebo ne.²⁸⁾ Nebyl-li předkupitel, jehož právo není zapsáno v pozemkové knize, o dražbě vyrozuměn, jest sice dražba platná, zakládá ale vůči prodávateli závazek z náhrady škody. Nevyrozumění zapsaného předkupitele má za následek neplatnost dražby. Právo předkupní může i při dobrovolné dražbě býti vykonáno (rozh. Gl. Ung. n. ř. 2701), a to různým způsobem.

Bylo-li právo předkupní smloueno s tím, že věc může býti prodána toliko za určitou, předem stanovenou cenu může dobrovolná dražba býti jen tehdy provedena, odmítl-li předkupitel věc za tuto stanovenou cenu odkoupiti. Nebyla-li cena předem stanovena, může se udělení příklep pouze podmíněčně a stane se definitivním jen tehdy, odmítl-li předkupitel věc koupiti za nejvyšší podání.²⁹⁾ Deliberační lhůta dle § 1075 počítá se od okamžiku dojití zprávy o provedené dražbě. Dobrovolná dražba jest úplně vyloučena tehdy, jedná-li se o rozdělení spoluvlastnictví (§ 843) a má-li jeden ze spoluvlastníků právo předkupní a nedmítl jeho výkon.³⁰⁾

Osnova občanského zákoníku na těchto názorech mnoho nezměnila. Ustanovuje pouze způsob, kterým se v exekučním dražebním řízení označuje dražební stání, tudíž doručením dražební vyhlášky. Ustanovení toto nenachází se v souvislých předpisech o právu předkupním, nýbrž uvozovacích předpisech (čl. LVII.). Poněvadž se jako předpis exekučního práva do textu občanského zákoníku nehodí.³¹⁾

František Poláček:

K §§ 17, 18, 21 ZÁKONA O OCHRANĚ CTI.

I.

V praxi se vyskytl tento případ:

Soudce vytkl při úředním jednání dne 1. II. 1936 právnímu zástupci strany nedbalost ve vedení sporu. Právní zástupce v podání, došlém na soud a k vědomí soudcovu dne 5. II. 1936, svaloval nepříznivý výsledek sporu na soudcovu nedbalost. K soudcovu zmocnění byla na onoho právního

²⁵⁾ Ehrenzweig, str. 392.

²⁶⁾ Sedláček, II., str. 81.

²⁷⁾ Krasnopolski, Oesterreichisches Obligationenrecht, str. 389.

²⁸⁾ Stubenrauch, Kommentar k § 1076.

²⁹⁾ Sedláček, II., str. 81, Stubenrauch k § 1076.

³⁰⁾ Rozh. 29. dubna 1919, č. 160.

³¹⁾ Důvodová zpráva k návrhu superrevisní komise.