

## Čís. 7137.

Byla-li veřejná dražba provedena proti nutkavým předpisům § 269 až 280 nesp. říz. a dražebního řádu ze dne 15. července 1786, čís. 565 sb. z. s., jest nicotnou (§ 879 obč. zák.).

Prohlášení, jež byla učiněna při dražbě prodatelem, nejsou závazna a nemohou býti způsobilými složkami právního jednání platně uzavřeného s vydražitelem. Prohlášení ta, měla-li dosáhnouti právních účinků, musela by býti později výslovně pojata do zvláštní smlouvy.

(Rozh. ze dne 9. června 1927, Rv II 683/26.)

Žalobci domáhali se na žalovaném, by byl uznán povinným splnění kupní smlouvu, již koupil dne 20. prosince 1925 od žalobců domek s pozemky. Procesní soud první stolice žalobu zamítl. Důvody: Právní důvod žaloby opírá se jediné a výhradně o trhovou smlouvu ze dne 30. prosince 1925, která se stala závaznou podpisem dražebních podmínek nazvaných kupní smlouvou. Dle názoru soudu nelze však shledati v této listině platnou trhovou smlouvu, aniž lze za to míti, že dojednána byla punktace podle § 885 obč. zák. Punktace jako prozatímní sepis listiny o smlouvě jest jen tehdy závaznou, když jsou ujednány hlavní a základní závažné body smlouvy, a jest nutno, by obsahovala veškeré podmínky a náležitosti smlouvy vůbec (§§ 861, 865, 869 obč. zák.). Dražební podmínky nejsou však takovou listinou a směřuje jejich účel k jinému cíli. V souzené rozepři jest však provedená veřejná dobrovolná dražba nezákonná vzhledem na její provedení. Strana žalující snaží se ovšem oduznati této dražbě povahu veřejné dobrovolné dražby, uvádějíc, že se žalobcům jednalo jen o to, dáti lidem na známost, že chtějí své reality odprodati a takto pokud možno zvýšiti počet koupěchtivých osob. Tento vývod jest však neudržitelným, neboť podle výpovědí svědků jest s plnou určitostí, vylučující každou pochybnost, zjištěno, že se jednalo při rozprodeji usedlosti žalující strany o veřejnou, dobrovolnou dražbu. Dražba tato byla veřejným vybubnováním v obci vyhlášena. Petr S. prováděl dražbu tím způsobem, že četl dražební podmínky, přijímal nabídky, vyvolával po první, po druhé, po třetí a udělil příklep, načež si dal dražební podmínky podepsati. Tato veřejná dobrovolná dražba byla však nezákonně provedena a příčí se nutkavým předpisům §§ 269 až 280 nesp. říz. a dražebního řádu ze dne 15. července 1786, čís. 565 sb. z. s. Nepopřeno jest totiž, že dražba nemovitostí nebyla soudem na základě dražebních podmínek veřejně vyhlášena ediktem, vyhovujícím zákonitým předpisům nesporného řízení, nebyla provedena dražebním komisařem, nýbrž osobou soukromou, nebyl sepsán dražební protokol a nebyl přibrán přísežný vyvolávač. Nebylo též vyžádáno a složeno vadium. Jest proto, jak shora uvedeno, smlouva ve smyslu § 879 obč. zák. neplatnou a nejvyšší podání žalovaného právně nezávazné. Že po vydražení a podepsání dražebních podmínek došlo ku dalšímu individuálnímu právnímu jednání, kterým by provedeno bylo uskutečnění smlouvy, žalující strana sama

netvrdí. Za těchto zjištěných okolností nedošlo dle přesvědčení soudu k platné tržové smlouvě a bylo proto žalobu zamítnouti. O d v o l a c í s o u d napadený rozsudek potvrdil. D ů v o d y: Odvolatel napadá názor prvního soudu, že smlouvu o prodeji domku č. 107 sluší považovati za neplatnou. Pokud výtka má na mysli neplatnost smlouvy proto, že se jednalo o dobrovolnou dražbu, nelze ji považovati za odůvodněnou. Žalobci sami udali, že majitel realitní kanceláře Petr S. dal vybubnovati oznámení o zamýšleném prodeji, že dne 13. prosince 1925 v určitou hodinu budou žalobcové rozprodávati své hospodářství v J., by se koupěchtiví dostavili do hostince M., že onoho dne na začátku prohlásil Petr S. přítomným, že jest od žalobců splnomocněn k rozprodeji jejich realit za podmínek, které stanovili, že tyto podmínky přečetl, že žalobcové prohlásili, že prodají tomu, kdo nabídne nejlepší cenu, třeba že nebyli vázáni prodati podávajícímu nejvyšší cenu, že Petr S. vyvolával cenu prvním koupěchtivým nabídnutou, pokud se týče vyšší cenu nabídnutou jiným kupitelem s dodatkem, po druhé, po třetí a že kupitel podepsal přečtené podmínky prodeje. Mimo to jest dokázáno výpovědí svědka Petra S-a, že při některých parcelách nevyvolával cenu, nýbrž že si ji kupující ustanovili sami a mezi sebou přiřazovali a že on (svědek) na konci volal po třetí; dodal též, že lidé přiřazovali jako vzteklí. Dále jest dokázáno výpovědí tohoto svědka, že dle prodejních podmínek měli žalobcové právo do 4. ledna rozprodej schváliti nebo neschváliti. Dle názoru odvolacího soudu vzhledem k vyličenému postupu při prodeji nemovitostí nemůže býti pochybností o tom, že se jednalo o veřejnou dražbu, i když nebylo prodávajícímu ustanoveno nejnižší podání a vadium a nebyly napřed již oznámeny dílky, které mají býti prodávány, a nebylo zapotřebí v tomto směru dalších důkazů. Ježto dražba proti předpisu zákona nebyla povolena reálním soudem, právem považoval první soud prodeje touto dražbou za neplatné. Že při dražbě nebylo postupováno tak, jak zákon předpisuje, jest bez významu pro posouzení, zda se jednalo o dražbu a rovněž jest nerozhodné, zdali podobné rozprodeje byly od dávných let naprosto obvyklé. Rovněž nemá významu, zda si žalovaný byl vědom toho, že se nejedná o neplatnou dražbu. Odvolatel však poukazuje též na to, že se žaloba opírá též o písemnou smlouvu dne 30. prosince 1925 uzavřenou a že tuto nelze považovati za neplatnou, ježto jest samostatným právním úkonem. Tento názor dlužno podle mínění odvolacího soudu považovati za správný. V odstavci 8 této písemné smlouvy, podepsané oběma stranami, jest sice stanoveno, že platnost smlouvy závisí na tom, že smlouva se strany prodávatelů bude schválena do 5 dnů, avšak žalovaný ani nenamítal, že smlouva schválena nebyla a dlužno proto za to míti, že smlouva stala se pravoplatnou. Avšak žalovaný též namítal, že dne 13. ledna 1926 prohlásil žalobce svým vlastním jménem a jménem své manželky, že kdo nechce držeti vydraženou nemovitost, jest propuštěn a že žalovaný na to výslovně prohlásil, že koupených nemovitostí nedeždí. Toto tvrzení bylo dokázáno, neboť dle výpovědí svědků prohlásil žalobce dne 13. ledna 1926 nebo kolem tohoto dne ke kupitelům, mezi nimiž byl též žalovaný, že kdo chce držet,

ať drží, kdo nechce, nemusí, že ho nenutí, a že na to odpověděl žalovaný, že to tedy nedrží. Není pochybnosti o tom, že žalobce toto prohlášení učinil též jménem své manželky, neboť vychází z výpovědi svědků, že žalobce tuto věc v jiných směrech sám vedl a tedy také zastupoval svou manželku. Projevily takto ohledně kupní smlouvy se žalovaným uzavřené obě strany, že od smlouvy upouštějí.

N e j v y š š í s o u d nevyhověl dovolání.

### D ů v o d y:

Žalobní nárok opřeli žalobci o to, že dne 30. prosince 1925 uzavřeli se žalovaným trhovou smlouvu, kterou mu prodali domek č. p. 107 v J. za 10.050 Kč, a kterou dodržeti a splniti žalovaný odpírá. Jest proto rozhodnouti, zda listinou ze dne 30. prosince 1925 nadepsanou »kupní smlouva« a stranami podepsanou sjednaly strany platnou kupní smlouvu. Zodpoví-li se tato otázka záporně, netřeba se zabývatí otázkami, zda žalobci propustili žalovaného ze smluvního závazku, a zda Filip S. prohlášení dne 13. ledna 1926, že kdo nechce držeti vydraženou nemovitost, jest propuštěn, učinil závazně též jménem své manželky, spolužalující Františky S-ové. Otázku, zda byla mezi stranami platně ujednána kupní smlouva, jest zodpověděti záporně. Správně již vyslovily nižší soudy, že vzhledem ku zjištěnému postupu při rozprodeji žalobcových nemovitostí nemůže býti pochybností o tom, že šlo o veřejnou dražbu, a správně z toho dovodily, že dražba byla provedena proti nutkavým předpisům §§ 269 až 280 nesp. říz. a dražebního řádu ze dne 15. července 1786, čís. 565 sb. z. s., že dražba ta jest ve smyslu § 879 obč. zák. nicotnou. Nemohou proto zavazovati prohlášení, jež byla učiněna při dražbě prodávajícím, a nemohou taková prohlášení býti způsobilými složkami právního jednání s vydražitelem platně uzavřeného. Měla-li dosáhnouti platných účinků, musila by býti prohlášení ta později výslovně pojata do zvláštní smlouvy (viz rozh. čís. 4573, 4590 Gl. U. a čís. 2659 sb. n. s.). Ke zvláštní smlouvě, ke zvláštnímu ujednání závažných bodů trhové smlouvy však mezi stranami nedošlo a nelze považovati prohlášení z 30. prosince 1925, jehož se žalobci dovolávají, třebas je nadepsáno »kupní smlouva« a podepsáno stranami ani za punktace ve smyslu § 885 obč. zák. ani za smlouvu předběžnou ve smyslu § 936 obč. zák. Žalobci sami uvedli a svědek Petr S., jehož udání učinily nižší soudy za podklad svého zjištění, potvrdil, že, když byla při dražbě docílena za jednotlivé nemovitosti kupní cena, určená ne v celku, nýbrž za míru dotyčného pozemku, taková, která se žalobcům zdála přijatelná, podepsal kupitel podmínky tohoto prodeje na začátku přečtené, na znamení, že s těmito podmínkami souhlasí a zároveň formulář, nadepsaný »kupní smlouva«, který Petr S. měl sebou a v němž vyplňoval, jakmile někdo nějakou trať koupil, označení trati a kupní cenu. Z toho postupu plyne, že podpis dražebních podmínek, jakož i onoho při dražbě Petrem S-em doplněného formuláře, v němž výslovně je uvedeno, že se má uzavřítí kupní smlouva schopná ku vtělení do pozemkové knihy teprve, až prodatelé kup schválí, byly ještě podstatnou

částí dražby a že úmysl prodatelů směřoval jen k tomu, by tím, že dali kupiteli podepsati zároveň s dražebními podmínkami předložené a jako kupní smlouvy označené formuláře, zjednali platnost dražbě pro zmatečnost neplatné, tímto postupem obcházelí tedy zákon. Na tom nemění ničeho okolnost, že prý Petr S. každému vydražiteli i žalovanému, před podepsáním domnělou »kupní smlouvu« přečetl a že i žalobci veškerá tato prohlášení podepsali po skončení dražby najednou. Tuto dražbu nutno pokládati za jeden celek, tedy i podepsání dražebních podmínek a oněch prohlášení za část jednání proti zákonu provedeného; z těchto důvodů nemůže tudíž považováno býti ani toto prohlášení za ujednání závazné kupní smlouvy nebo smlouvy jinaké. Jen tehdy byl by tu platný žalobní důvod, kdyby sporné právní jednání nesouviselo časově a místně s neplatnou dražbou, kdyby tedy bylo po schválení kupů žalobci došlo k ujednání tržové smlouvy, jak vlastně strany podle odst. VIII. onoho prohlášení ze dne 30. prosince 1925 měly na mysli.

### Čís. 7138.

**Není důvodem k odkladu exekuce dražbou movitostí, byla-li třetí osobě povolena exekuce zabavením a příkázáním k vybrání nároku dlužníkovy na vydání věcí těch, jež má vymáhající věřitel ve své moci a jež odpírá vydati oné třetí osobě.**

(Rozh. ze dne 10. června 1927, R I 481/27.)

Vymáhající věřitel Josef H. zabavil movitosti dlužníkovy, jež byly v domě Josefem H-em vydraženém. Na některé z těchto movitostí byla povolena exekuce Františku H-ovi zabavením a příkázáním nároků na vybrání věcí těch. Vymáhající věřitel Josef H. projevil nesouhlas s vydáním předmětů těch Františku H-ovi. Dražba věcí byla stanovena na 29. ledna 1927. Návrhu Františka H-a, by byl odložen dražební rok stanovený na 29. ledna 1927 na dobu, dokud vymáhající věřitel Josef H. neprohlásí svůj souhlas s vydáním předmětů, na něž byla povolena exekuce Františku H-ovi, výkonnému orgánu pokud se týče pro případ jeho nesouhlasu do doby, až František H. se domůže žalobou vydání věcí těch, soud první stolice vyhověl, rekursní soud návrh zamítl. **Důvody:** Nabyla-li vymáhající strana exekučního práva zástavního a byl-li jí povolen prodej zabavených věcí, je s ohledem na ustanovení § 16 ex. ř. v řízení pokračovati z moci úřední, a může odložení exekuce býti povoleno jen z důvodů § 42 ex. ř. Důvod takový uplatňován nebyl a nemá na postup dražebního řízení vlivu okolnost, že bylo povoleno Františku H-ovi usnesením ze dne 5. prosince 1926 zabavení nároku na vydání zabavených věcí výkonnému orgánu k provedení zabavení podle § 327 ex. ř. Prodejové řízení, již povolené, musí býti skončeno, další věřitelé k němu přistupují a pořadí zástavních práv nepřichází nyní vůbec v úvahu, nýbrž až teprve při rozvrhu (§ 285 a násl. ex. ř.). Návrh Františka H-a, aby byl prodej zabavených věcí odložen