

Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 29. 4. 1919, sp. zn. Rv II 129/19

Číslo: 160/1919

Právní věta:

Právo předkupní, náležející jednomu ze spoluvlastníků, brání domáhati se zrušení spoluvlastnictví veřejnou soudní dražbou.

Soud: Nejvyšší soud

Datum rozhodnutí: 28.01.1919

Spisová značka: Rv II 129/19

Číslo rozhodnutí: 160

Číslo sešitu: 1

Typ rozhodnutí: Rozhodnutí

Hesla:

Předpisy:

Druh: Rozhodnutí ve věcech občanskoprávních, obchodních a správních

Sbírkový text rozhodnutí:

Žalující manželé jsou vlastníky jedné, žalovaná vlastníci druhé nedělené poloviny domu. Na domě tom zapsáno jest vzájemné právo předkupní, jež má dle srovnalého výkladu stran ten smysl, že když jedna strana prodati neb postoupiti chce svou polovici, tuto musí předem nabídnouti ku koupi druhé straně a, pakli tato by tuto polovici nechtěla převzít, že má prodávající, pokud se týče postupující strana právo, svou polovici zciziti i třetí osobě. Žalobci žalovali druhou spoluvlastnici na zrušení spoluvlastnictví prodejem ve veřejné soudní dražbě, poněvadž se cítí chováním se žalované v užívání domu omezeni a obtíženi a žalovaná nechce na nutné opravy a novostavby v domě přispívati.

Soud prvé stolice (krajský soud ve Znojmě) vyhověl žalobnímu žádání.

Důvody:

Žalovaná odporuje žalobnímu nároku jen ze dvou právních důvodů, jednak proto, že prý důsledkem práva předkupního oběma stranám navzájem příslušejícího tato žaloba jest nepřípustna, při nejmenším pak předčasná, jelikož žalobci svou ideální polovici domu žalované ku koupi nenabídli, jak jest to po podle smlouvy prý jejich povinností, a žalobci by teprve, kdyby žalovaná odmítla své předkupní právo vykonávati, snad mohli žádati o zrušení spoluvlastnictví cestou prodeje ve veřejné dražbě, jednak - a tento důvod uplatňoval zástupce žalované teprve při ústním jednání - že dle znění postupní smlouvy strany prý vůbec jsou omezeny v právu, zciziti své ideální podíly k řečené usedlosti bez svolení druhé strany a že tedy také žádná z nich žádati nemůže za zrušení spoluvlastnictví

soudním prodejem. Než dotyčné ustanovení postupní smlouvy nevádí nikterak žalobnímu nároku. Neboť nemůže býti dle svého znění jinak vykládán, než tak, že, když jedna strana svou polovici prodati aneb postoupiti chce, tuto předem druhé straně ku koupi nabídnouti musí, což jiného neznamena, než právo předkupní v druhém dílu zmíněného odstavce jmenované, nedá se ale nikterak první díl tohoto odstavce ze souvislosti vytrhnouti a jemu rozuměti tak, že by strany byly omezeny ve svém právu nakládati se svou polovicí tak daleko, že by vůbec, pokud jsou sand živý aneb aspoň pokud smlouva zůstane nezměněnou, přinuceny byly, za všech okolností, i kdyby to bylo nemožným anebo nesnesitelným, společnost s druhou stranou udržeti a trpěti, nechce-li této druhé polovice nabýti anebo ku zcizení třetí osobě svoliti. Taková smlouva přičila by se jako nemravná také § 879 obč. zák., nehledíc ani k tomu, že by, kdyby mělo dotyčné ustanovení postupní smlouvy skutečně ten smysl, jak to žalovaná tvrdí, výhrada práva předkupního by vůbec neměla žádného smyslu. Než i druhá námitka, kterou žalovaná dovozuje z okolnosti, že žalobci svou ideelní polovici domu žalované ku koupi nenabídli, není po právu. Jak bylo zjištěno, jest fysické rozdělení řečené nemovitosti nemožným a musilo by se tedy exekuční provedení žalobního nároku státi na základě § 352 ex.ř. soudní dražbou dle ustanovení §§ 272 až 280 cís. pat. ze dne 9. srpna 1854 č. 208 ř.z. Dle § 1076 obč. zák. nemá právo předkupní knihovně poznamenané jiného účinku, než že oprávněný musí býti jmenovitě ku dražbě předvolán. Ustanovení § 1076 obč. zák. platí však také pro dražby, které se vedle § 272 a 280 cit. cís. pat. provéstí mají. – Ustanovení § 1075 občanského zákona tu místa nemá a proto také žalovaná svou námitkou o to, že jí od žalobců jejich polovice ku koupi nabídnuta nebyla, opíratí nemůže. – Bylo tedy dle shora uvedeného a, jelikož také s hlediska § 830 obč. zák. proti přípustnosti žalobního nároku žádné překážky není, žalobě vyhověti. – Odvolací soud (vrchní zemský soud v Brně) potvrdil rozsudek prvního soudu z těchto důvodů: Poněvadž žádná ze sporných stran, tedy jmenovitě také žalující strana, nezamýšlí své ideelní polovice k domu nějaké třetí osobě prodati nebo odstoupiti nebo jen toto své spoluvlastnictví soudní dražbou zciziti, není zde předpokladu, přihlížeti toho času ku vzájemnému právu předkupnímu, na kterémž se obě nyní sporné strany v odstupní smlouvy dohodly, a nejsou tudíž přirozeně žalobci povinni, nabídnouti svou vlastnickou polovici žalované ke koupi. V tomto sporu jde prostě o rozhodnutí otázky, zda žalobci jako spoluvlastníci zmíněného domu jsou oprávněni žádati zrušení společenství a to, ježto obě strany označují fysické rozdělení domu za nemožné, zrušení společenství soudní dražbou. K této otázce jest přisvědčiti, poněvadž každý spoluvlastník má podle § 830 obč. zák., jsou-li jako zde, předpoklady § 843, bezpodmínečné právo, žádati za dražbu, a poněvadž toto právo žalobcům ani smlouvou nebylo odňato. Právo předkupní, na kterém se sporné strany ve zmíněné smlouvě pro případ zamýšleného dobrovolného prodeje neb odstoupení jedné polovice zmíněného domu dohodly a které přísluší oběma stranám, každé ohledně ideelní polovice odpůrcovy, není tedy naprosto v žádné spojitosti se žalobní prosbou žalující strany a není v nejmenším na újmu právu obou sporných stran, žádati za zrušení společenství soudní dražbou. Uvažovati o tom, jak žalovaná, bude-li to svého času vůbec chtíti, bude moci své právo předkupní knihovně vtělené vykonati, ježto určitá cena pro předkup nebyla smluvena, bude lze ve smyslu §§ 1076 a 1075 obč. zák. teprve při provádění dražby podle §§ 272 až 280 nesp. řiz. Toho času a v tomto sporu není k tomu žádného důvodu.

Nejvyšší soud vyhověl z části dovolání žalované a zamítl žalobu pro tentokráte.

Důvody:

Žalobci a žalovaná jsou spoluvlastníky domu, o jehož prodej soudní dražbou jde. Dle § 830 obč. zák. může ovšem každý spoluvlastník společné věci z pravidla žádati za zrušení společenství; toto jeho právo může však býti časově obmezeno a sice buď z nařízení třetí osoby aneb z vůle stran smluvních. Pouze závazek ku společenství majetku na věčné časy jest dle § 832 obč. zák. nepřípustný. V tomto případě uzavřely obě strany ohledně zrušení společenství smlouvu, která má dle pravé vůle stran ten smysl, že, když chce jedna strana prodati neb postoupiti svou polovici domu, musí tuto předem nabídnouti ke koupi straně druhé a, pakli by tato této polovice nechtěla převzítí, že má prodávající,

pokud se týče postupující strana právo, svou polovici zciziti i osobě třetí. Z této smlouvy jest zřejmo, že smluvní strany obmezily jednostranný prodej aneb postup spoluvlastnictví k uvedené nemovitosti na osoby třetí a připustily ho jen za smluvené podmínky, že předem bude polovice nabídnuta straně druhé a že teprve, nepřijme-li tato nabídka, může polovice ta býti zcizena osobě třetí. takováto úmluva jest přípustna a závazna, nepřipouští prodej spoluvlastnictví strany druhé, dokavad uvedená nabídka učiněna a odmítnuta nebyla, platí pro všechny případy a tudíž i pro případ zrušení spoluvlastnictví veřejnou dražbou. Názor soudu odvolacího, že každý spoluvlastník má podle § 830 obč. zák. bezpodmínečné právo žádati za dražbu a proto že také žalobci jsou k tomu oprávněni, jest tedy právně mylný. Žalobcům náleželo, by, když prodati chtěli svou polovici domu, tuto dle smlouvy předem nabídli ke koupi žalované. Teprve, když by ona ji převzít nechtěla, mohli ji zciziti třetí osobě a i zrušení spoluvlastnictví se domáhati. Jelikož však žalobci svou polovici domu žalované ke koupi nenabídli, nemohlo býti jejich žalobě na zrušení spoluvlastnictví na ten čas vyhověno. Rozsudky první a druhé stolice prosbě žalobní vyhovující byly proto změněny a byla žaloba pro tentokráte zamítnuta.