

ČESKÉ PRÁVO

ČASOPIS SPOLKU NOTÁŘŮ ČESKOSLOVENSKÝCH

ŘÍDÍ PROF. Dr. EM. SVOBODA S KRUHEM REDAKČNÍM.



VYCHÁZÍ KAŽDÝ MĚSÍC MIMO ČERVENEC A SRPEN. — REDAKCE A ADMINISTRACE V PRAZE-II, ŽITNÁ UL. Č. 4b. — PŘEDPLATNÉ ROČNĚ 40 Kč I S POŠTOVNÍ ZÁSILKOU — JEDNOTLIVÉ ČÍSLO 4 Kč.

ROČNÍK XI.

V PRAZE, V ČERVNU 1929.

ČÍSLO 6.

Emil Svoboda:

Výhrada koupě zpětné podle §§ 1068—1070 obč. zák.

I.

Výklad textu § 1068—1070.

§ 1068 ve druhé větě praví: »Ist dieses Recht dem Verkäufer überhaupt... eingeräumt«.

§ 1070 ve větě první pak stanoví: »... gebührt dem Verkäufer nur für seine Lebenszeit«.

Otázka jest, je-li slova »Verkäufer« použito v obou případech jaksi nahodile, bez hlubšího významu, či zda je toto slovo povahy normativní, stanovíc, že právo koupě zpětné může si vyhraditi jen ten, kdo prodává a jen v příčině toho, co prodává.

Jako vždy v případech nejistých musí býti především naším vodítkem znění zákona. Tu pak se hned ukáže, že slova »Verkäufer« v samu znění zákona docházejí výkladu.

a) V zákonné definici jest užito výrazu »wieder Einzulösen«. Jest tu pleonasm. Bylo by stačilo slovo »Einzulösen«, aby se naznačil výkup věci prodané. Slovo »wieder« pregnančně zdůrazňuje totožnost osoby prodávší s osobou vykupující a totožnost věci prodané a vykupované. Je to jakýsi actus contrarius identických osob o identickém předmětu. Tato identita věci jest vyjádřena také slovem »das Kaufstück«, jehož bylo užito ve větě druhé.

b) V tomtéž §u 1068 praví se, že obsahem práva zpětné koupě je zpětná výměna, při níž jednou stranou »das Kaufstück in einem nicht verschlimmerten Zustande«, druhou stranou pak »das erlegte Kaufgeld« se vrací (zurückgegeben wird). Základní obraz tedy jest, že co bylo poskytnuto, vzájemně se vrací. K tomu pak náleží i další přirozený účinek: kompensují se »die inzwischen beiderseits aus dem Gelde und der Sache gezogenen Nutzungen«. To, co jeden prodal, — to, co druhý zaplatil, stojí proti sobě a užítky se ekvivalentně a ipso iure vyrovnávají. V tomto ustanovení jest, jak se na první pohled zdá, všechno povahy dispositivní; strany tedy mohou smluviti jinak. Ale slovo »Verkäufer« postaveno je ve větě takovým způsobem, že z dispositivní povahy ostatku věty se vylučuje. Identita osoby je zřejmě nutná.

c) V §u 1069 klade se kupitel na roveň poctivému držiteli v příčině nákladů na věc (das Kaufstück) vynaložených. Tu jest ovšem základem identita věci i zúčastněných stran. Ale týž § 1069 ukládá kupiteli ručení za to, »wenn durch sein Verschulden der Wert verändert oder die Zurückgabe vereitelt worden ist«. Může se toto ručení vůbec vztahovati na něco jiného nebo na více než co určitý kupitel od určitého prodatele koupil? Z toho jest patrno, že dispositivní ráz ustanovení druhé věty §u 1068 omezuje se při identitě věci prodané na cenu, která může býti pro koupi zpětnou stanovena výše, níže nebo i pohyblivě. Nemusí býti totožná s původní tržovou cenou.

d) Konečně se v §u 1070 slovo »dem Verkäufer« spojuje se slovy »nur für seine Lebenszeit«. Důraz jest položen ovšem na slova »nur für seine Lebenszeit«. Ale slova tato byla by naprosto beze smyslu, kdyby nepředcházelo právě slovo »dem Verkäufer«, neboť on to právě jest, ten totiž, kdo prodal, na jehož dobu života právo koupě zpětné jest omezeno. K životní době nerozlučně patří člověk — osoba individuální, určitá, a to jest »der Verkäufer«.

Z uvedeného rozboru plyne tuším jasně, že zákon při právu zpětné koupě klade za základ identitu osob a identitu věci. Kdo prodal, kupuje zpět, a to právě tu věc, již prodal, při čemž cena pro koupi zpětnou může býti ustanovena volně.

II.

Z dějin kodifikace.

Přes to, že výsledek výkladu textu zdá se býti jasným, je třeba zkoumati, zda-li tyto souvislosti logické jsou povahy více nahodilé, či projevuje-li se tu určitá tendence.

a) Pruský Landrecht I. 11 § 296 ustanovuje: »Ist Kauf unter Vorbehalt des Wiederkaufes geschlossen, so wird im zweifelhaften Falle vermutet, dass die Sache dem Verkäufer für eben den Preis, welchen er dafür erhalten hat, zurückgegeben werden solle«.

S podobnou volností jest formulován následující § 297: »Bei Ausübung des Wiederkaufes werden wenn nicht ein anderes verabredet ist, die Nutzungen oder der Gebrauch der verkauften Sache und die Zinsen des dafür bedungenen Kaufpreises gegen einander aufgehoben.«

Dále jest tu ustanoveno omezení v §u 312: »Das Wiederkaufsrecht kann wider den Willen des Besitzers der Sache einem dritten nicht abgetreten werden«. A v §u 327 se ustanovuje: »Der Regel nach ist das Wiederkaufsrecht nur zum Besten des Verkäufers für vorbedungen zu achten.«

Ve všech těchto ustanoveních je sice jádro budoucích ustanoveních našeho občanského zákoníka, ale je tu nápadně zdůrazněna povaha dispositivní: »wird vermutet«, »wenn nicht ein Anderes verabredet ist«, »der Regel nach«. Jediné *ius cogens* je v §u 312 o nepřenositelnosti práva koupě zpětné bez vůle držitele věci, to jest jejího kupitele.

b) Původní návrh k občanskému zákoníku (Ursentwurf) má ustanovení totožné s § 1068 v §u 202 III. dílu. Další § 203 liší se od §u 1069 jen tím, že užívá slova »hat der Inhaber«, kdežto náš text praví »hat der Käufer«, což, tuším, nemá významu materiálního. Ale § 204 zní podstatně jinak než náš § 1070. Ustanovuje totiž: »Wenn das Recht des Wiederkaufes nicht besonders beschränket worden ist, so dauert und erlischt es wie andere Rechte. Es lässt sich von den Erben des Verkäufers und gegen die Erben des Käufers ausüben, es lässt sich gar auf einen Dritten übertragen. Allein gegen einen dritten Besitzer kann es nur insoferne ausgeübt werden, als es ein unbewegliches Gut betrifft und den öffentlichen Büchern einverleibt ist«.

Tato volnost stylisace připomíná text pruského Landrechtu. Otázka jest, jak se stalo, že § 1070 občanského zákona zní tak přísně. Odpověď nám dají protokoly o poradách k občanskému zákoníku: Ofner II. str. 414.

c) Tam se praví: »v. Pratoवेbera vůbec tuto smlouvu nechtěl připustiti, protože prý překáží vzdělávání statků s touto výhradou zakoupených, plodí nepěchlivost u kupce, vydává prodávateli do rukou moc útlaku a vůbec poskytuje podnět k lichvářským úskokům. Nebudíž prý ani hleděno k nesčetným sporům, které ze změn, učiněných na statcích, z provedení meliorací vznikati musí! Konečně prý tato smlouva ani nutna není, ježto účelu jejího, požadovati peníze na úvěr, založený statkem. lze jednodušším a pořádnějším způsobem, uzavřením výpůjčky na zástavu statku dosíci. Kdo chce svůj statek prodati, ať prodá jej pořádně a na vždy.«

Ostatní hlasové shledali, že mimo potřebu výpůjčky ovšem i jiné příčiny k této smlouvě mohou se vyskytnouti, jako na př., když nutné dočasné vzdálení činí vlastní správu nemožnou, a propachtování nelze dosíci nebo by také jen ku škodě bylo. Než ani oni nezneuznali správnost uvedených poznámek a, aby vytčeným nebezpečím pokud možno bylo čeleno, bylo usneseno pokud možno největší omezení smlouvy, jež u movitých věcí vůbec nemá míti místa, u nemovitých pak jen na dobu života smluvců.

Toto usnesení mělo na § 201 převeliký vliv, a proto musil býti tento paragraf následujícím způsobem textován:«.

Následuje původní text občanského zákoníka, který byl ovšem třetí novelou pozměněn ve své poslední větě, ale jen za účelem srovnání s ustanovením §u 1079, což pro nás v této věci nemá významu.

d) Z toho všeho jest tuším jasno, že od pruského landrechtu k textu občanského zákona směřuje vývoj k většímu a většímu omezení práva na zpětnou koupě a k větší přísnosti příslušných ustanovení. Dále jest i to patrné, že slova »Verkäufer« není užito v §u 1070 nahodile, nýbrž s plným vědomím omezení případů a možností práva na zpětnou koupě a že tudíž tento paragraf musí býti přesně vykládán, má-li se vystihnouti vůle zákonodávce.

Proto také Zeiller v komentáři ku § 1068 vykládá případy a účel práva koupě zpětné ve shodě s citovaným místem protokolu (úvěr, změna pobytu). U §u 1070 výslovně pak podotýká: Tato omezení, jakožto práva zakazující, nemohou býti dohodou stran překročena (§ 878 poznámka 3.). U §u 1068 charakterisuje Zeiller právo na koupě zpětnou takto: »Výhradu zpětné koupě jest posuzovati jako rozvazovací výminku, následkem níž dostane se kupci jen omezeného vlastnictví s právy a povinnostmi požívatelskými (§ 1066 pozn. 2.).« U §u 1066 v poznámce 2. pak čteme, že tu platí přirozeně §§ 897—900 obč. zák., z nichž zejména 898 je závažný: »Verabredungen unter solchen Bedingungen, welche bei einem letzten Willen für nicht beigesetzt angesehen werden, sind ungiltig.«

K tomu třeba podotknouti: Má-li kupující následkem výhrady zpětné koupě jen právo omezeného vlastnictví s právy a povinnostmi požívatelů, jest samozřejmě nutnost identity věci prodané s věcí vykupovanou. Není možno, aby se výhrada vztahovala na jinou věc, než která byla předmětem tržové smlouvy s tím kontrahentem, který si zpětnou koupě vyhradil. Přísná sankce neplatnosti nutí zajisté k tomu, aby zákon byl s tou přesností vykládán, jak byl koncipován.

Ehrenzweig System II. str. 387 ve shodě s tímto nazíráním praví: »Právo koupě zpětné náleží prodávateli jen (t. j. nejvýše) pro jeho dobu života, jest tedy neděditelné. Také nemůže býti jinému postoupeno, ano — podle praxe — ani předem pro jiného vyhrazeno.«

Na doklad tohoto nazírání cituje Ehrenzweig známý judikát číslo 25. (Sb. č. 988), cit. také v Manzově vydání občanského zákoníka ku §u 1070. Protí tomu uvádí ovšem také rozhodnutí vídeňského Nejvyššího soudu sb. č. 5423, které však nelze považovati za správné. Neboť toto rozhodnutí uvádí, že prodávající vyhradil právo zpětné koupě nikoliv sobě, nýbrž osobě třetí a praví: »Auf dieses Geschäft ist nun die im § 1070 A. B. G. B. für den, dem Käufer vorbehaltenen Wiederkauf gegebene Bestimmung der Unübertragbarkeit des Wiederkaufsrechtes per analogiam (§ 7 ibid.) anzuwenden...«

Zde jest věc ohrady podivná. Rozhodnutí uznává, že ustanovení §u 1070 jest dáno pro prodávatele věci. Ale nevyvozuje z toho jedině správného důsledku a contrario, nýbrž připouští poměr šem 1070 neupravený (podle citovaného výkladu Zeillerova přímo zakázaný), to jest zřízení práva zpětné koupě pro osobu třetí a pro tento právní poměr v §u 1070 neupravený používá principu nepřenositelnosti na dědice per analogiam! Tu bylo jistě správnější rozhodnutí II. instance, která věc chápala jako darování s resolutivní výminkou a mnohem lépe vystihla skutečnou vůli zatím zemřelého dárce.

Právem proto vzal Ehrenzweig judikát č. 25 za výraz stanoviska praxe. Tento judikát pak ku konci

praví: »Dass der § 1070 AbGB den Wiederkauf nur als höchst persönliches Recht des Verkäufers zur Geltung kommen lässt, und die Uebertragung desselben, sei es an Erben, oder andere Personen, gleichviel ob im Kaufvertrage selbst, oder ausserhalb desselben ausschliesst wonach auch die hiezu vom Verkäufer gegebene Einwilligung, weil der gesetzlichen Vorschrift entgegen, ohne alle Wirkung ist.«

III.

Zpětná koupě spoluvlastníková.

a) Ernst Swoboda ve spisu »Fragen aus dem Miteigentumsrecht« (Vídeň 1927) praví na str. 3.: »Na jednotlivého podílníka jest podle §§ 361 a 829 hleděti jako na pravého a úplného vlastníka jeho podílu.« Právě široký pojem věci v občanském zákoníku, který věci rozumí i věci nehmotné, dovoluje podle Swobody chápati ideální podíl spoluvlastnický jako věc a samostatný předmět jednotlivcovy vlastnictví.

b) K tomu sluší dodat, že náš zákon knihovní v §u 13 připouští, aby bylo vloženo zástavní právo na spoluvlastnický podíl, ačkoliv jinak (není-li samo vlastnictví mezi několik spoluvlastníků rozděleno) může zástavní právo váznouti jen na celém knihovním tělese. Spoluvlastnický podíl je tedy objektem i ve smyslu práva knihovního. Je předmětem, který může býti spoluvlastníkem volně zavazen a zcizen. Následkem zvláštní povahy věci vázlo by právo zpětné koupě na celém tělese knihovním, i když by obsahem svým bylo omezeno na zpětnou koupi myšlené části tělesa. Na myšlené části by mohlo váznouti, jen pokud by samo vlastnictví bylo na podíly rozděleno (podobně jako právo zástavní).

c) S tímto stanoviskem práva knihovního srovnává se i exekuční řád v §u 99 posl. věta, v §u 112 třetí odst., ale zejména v §u 238, který praví: »Soweit das Gesetz nicht unterscheidet, sind dessen Bestimmungen über Versteigerung von Liegenschaften auch auf die Versteigerung von einzelnen Liegenschaftsanteilen zu beziehen, auf welche Exekution geführt wird.« —

Podle toho jest podíl spoluvlastnický samostatný objekt knihovní, na čemž zásadně nic nezmění otázka, prodává-li se snad smlouvou zvláštní, nebo smlouvou, kterou i ostatní spoluvlastníci svoje podíly téměř kupujícímu prodávají. Každý podíl a tudíž i každá prodej podílu, byť se i stala touž smlouvou, musí býti tedy zásadně chápány a posuzovány zvláště, ježto pro každý z těchto právních aktů mohou býti vysloveny zvláštní podmínky, které se na ostatek nevztahují.

Pravím ovšem »zásadně«. Neboť jest možno, že spoluvlastníci projeví vůli, aby určitá výminka, spojená s prodejem jednotlivého podílu, byla zároveň *conditio sine qua non* pro smlouvu jako celek podle slov §u 878 wenn anders aus dem Vertrage nicht hervorgeht, dass kein Punkt von dem anderen abgesondert werden könne«.

Dejme tomu tedy, že spoluvlastník při prodeji celého statku vymění si pro sebe právo koupě zpětné. Tu se mohou vyskytnouti tyto případy:

1. Vyhradil si zpětnou koupi v příčině svého podílu. Smlouva je platná bez dalších výhrad.

2. Vyhradil si zpětnou koupi v příčině celé nemovitosti, ač mu patří jen podíl. Smlouva je ne-

platná pokud se týče jeho podílu, a to podle §ů 1070 a 808 (Zeiller, Ehrenzweig). Neboť ostatní spoluvlastníci nemohou, prodávající svoje podíly, vyhraditi v příčině jich právo zpětné koupě pro jiného než pro sebe, ale tím méně může si spoluvlastník sám vyhraditi koupi zpětnou v příčině objektů (podílů), které mu nepatřily a kterých tedy neprodával. Neplatnost nemůže se týkati podílů, jejichž vlastníci prodali bezvýhradně. Jinak by platnost jejich smluv závisela na smlouvě osoby, s níž po prodeji nemovitosti nemají pranic společného a na níž podle své projevené vůle nikterak nechťeli záviseti. Za podmínek ad 2. je však možno i toto:

3. Ze smlouvy je patrné, že spoluvlastníci, projevivše souhlas s výhradou koupě zpětné jednoho spoluvlastníka v příčině celé nemovitosti, chtěli, aby buď byla smlouva v příčině všech podílů platna, nebo v příčině všech podílů neplatna, t. j., aby se uskutečnil buď prodej celku nebo nic. § 878. V tom případě neplatnost v příčině jednoho podílu strhuje s sebou v neplatnost celou smlouvu a musí se vrátiti s jedné strany celý statek bývalým spoluvlastníkům a s druhé strany trhovává cena ode všech spoluvlastníků kupci nemovitosti, při čemž se užítky věci prodané srovnají s užítky trhově ceny za celou nemovitost.

JUDr. Bohumír Filípek:

Nekalá soutěž a t. zv. „fušeři“.

Na okraji přednášky pana Dra Karla Skály, vrchního sekčního rady min. obchodu, uveřejněné v číslech 1. a 2. ročníku XI. Českého práva pod titulem »Jak vztahuje se zákon o nekalé soutěži na notáře?«, měl bych jako ilustraci k liteře C ad c 2 na straně 14 tento obrázek:

Na jedné ze svých substitucí setkal jsem se s anomálií, že: kdežto spořitelna okresního města nerada půjčovala do knih a fedrovala směnečné zápůjčky, po případě s ručiteli, doporučoval úředník záložny, takto bývalý abiturient, jednatel pojišťovny a funkcionář státního zastupitelství v jedné osobě, výhradně zápůjčky knihovní, k nimž stranám sepisoval a vtěloval dlužní úpisy, ovšem za úplaty, rovnající se na halěr úplatám dle notářského tarifu, ne tedy nad tarif a ne pod tarif notářský.

O tom jsou *corpora delicti*.

Že dotyčný úředník ústavu, úřadujícího jen tři dny v týdnu, měl z toho nezdanitelný slušný příjem, je na bílé dni.

Podle bodu čtvrtého ad 2 lit. C přednášky bylo by fušerovo jednání dle zákona o nekalé soutěži beztrestným.

Neříkám, že by s n a d jeho jednání nebylo trestným dle jiných norem. Ale každý ví, jak je to obtížná cesta. Uvažovalo se dokonce o tom, aby byla podána žaloba na neznámého pachatele a výsledkem strany, podávající knihovní žádost, docíleno zjištění autora, ale celé věc spí z důvodů na snadě jsoucích a — konečně zcela oprávněných pro interesenta — notáře.

Z tohoto eklatantního případu jest zřejmo, že je krajně nutný zákrok v této věci.

Škodí to notářům na venkově stejně jako v Praze nebo Brně, či jinde.