

Výstavba právního a hospodářského řádu Velkoněmecké říše.

Spekulace při zcizení nemovitosti.

Reichsgericht vyložil v rozhodnutí z 19. června 1941 — 1 W 163/41 — (Deutsche Justiz 1941 S. 778) § 2 vyhlášky o obchodu s nemovitostmi z 26. ledna 1937 a §§ 2 a 6 zákona o tvoření cen z 29. října 1936 takto:

1. Schválí-li cenový úřad podle § 2 vyhlášky o obchodu s nemovitostmi smlouvu o koupi nemovitosti se současným nařízením snížení ceny, obsahuje tento výrok podle svého smyslu odepření schválení předložené smlouvy a předchozí souhlas schvalovacího úřadu k uzavření nové smlouvy, v níž cena odpovídá nařízení.

2. Stanoví-li cenový úřad při smlouvě o koupi nemovitosti kupní cenu jinak, jest uzavřená smlouva nicotnou.

3. Cenový úřad není oprávněn naříditi splnění smlouvy o koupi nemovitosti za jinou cenu, než jaká byla ujednána. Učiní-li takové nařízení, není toto závazné pro úřad pozemkových knih.

V zevrubném odůvodnění tohoto rozhodnutí zaujal Reichsgericht hlavně stanovisko, že předmětem schvalování cenovým úřadem může býti toliko obsah smlouvy účastníky úřadu předložené. K tomuto obsahu nutně náleží osoby smluvních stran, předmět kupu a ujednaná kupní cena. Úkolem cenového úřadu pak je toliko zajištění cen, k němuž není potřebí uzavírání smluv z donucení.

Toto rozhodnutí vyvolalo živou odezvu v tisku, v němž byl hájen názor, že prodatel má býti donucován k splnění smlouvy i za nižší cenu, aby prý se zamezilo spekulaci. Tyto úvahy zavdaly státnímu podsekretáři v říšském ministerstvu spravedlnosti dr. H u e b e r o v i podnět k pojednání: Grundstückverkauf und Spekulation (Deutsche Justiz 1941, S. 1029), v němž rozebírá otázku, kdo ve skutečnosti může spekulovati, zda prodatel či kupec.

Podstata spekulace při nemovitostech je stejná jako na burse. Kupuje se, je-li příležitost k laciné koupi a vyhlídka na stoupnutí ceny, a prodává se, jsou-li obavy z poklesu ceny. Toto ocenění

může ovšem býti nanejvýše subjektivní a záleží často na různých okolnostech a poměrech.

Při řešení otázky, zda může spekulovati prodávatel, dospívá pisatel k názoru, že spekulace prodávatele na docílení vyšší ceny by byla jen podvedením sama sebe. Neboť prodávatel nemůže nikdy docílit vyšší ceny, než jaká odpovídá skutečné hodnotě. Nad tím bdí cenový komisař. Na druhé straně pak nemá prodávatel zájmu na tom, aby kupci nabízel vyšší cenu, než jakou tento skutečně musí zaplatiti. Tím by ostatně též kupce odradil. Jisté jsou též spekulanti nepředstavitelně naivní, ale s obelstvením cenového komisaře se nedá s úspěchem počítati.

Opačně nemůže však ani kupec spekulovati na to, že pohne prodávatele k uzavření smlouvy nabídkou vyšší ceny v úmyslu, že ho pak rozhodnutím cenového komisaře donutí k přijetí nižší ceny. To by se mohlo podařiti jen vůči nezkušenému prodávateli. Právě nyní za války, kdy často nezkušení dědicové po padlých, vdovy a mladí pozůstali chtějí prodati nemovitosti, protože nebydlí v témže místě, anebo po úmrtí mění své bydliště, mohou tyto okolnosti býti využity spekulací. Každý praktik ví, že toto není žádná teoretická hypotéza. Při strážlivém uvážení nutné uznati, že ze snížení ceny může mítí užitek jen kupec, kdežto prodávatel, který chce docílit přehnané ceny, zapomíná na cenového komisaře. Jeho spekulace je vyloučena, neboť rozhodnutí o výši ceny se děje nezávisle na vůli stran.

Dospívá proto pisatel k závěru, že je správné a vhodné, aby byl chráněn prodávatel, který jedná často z nezkušenosti, z neznalosti zákona a cenových poměrů nebo také z donucení poměry. Musí se mu proto ponechati volnost rozhodnutí, zda za cenu cenovým komisařem stanovenou prodati chce či nikoliv. Námitka, že kupec již v důvěře v právní závaznost smlouvy vynaložil náklady a činil dispoice, neobstojí proto, že úřední schválení smlouvy není ničím novým, s čím by nemohl počítati. Také škoda, která by mohla kupci z toho vzejíti, je v převážné většině případů nepatrná ve srovnání s tím, jakou škodu by mohl utrpěti prodávatel, který v dobré víře počítal s určitou sumou, aby si na příklad založil novou existenci.

Jisto je v každém případě, že spekulovat může jen kupec. Je však dobře každou spekulaci jasně a předem vyloučiti. K tomu ovšem musí býti dány předpoklady. Buďto cenový komisař udělí ještě před uzavřením smlouvy závazné rozhodnutí předem, anebo prodávatel učiní ještě jednou smluvní projev po určení ceny cenovým komisařem.