

Čís. 5032.

Ochranu důvěry ve veřejné knihy lze přiznati jen tomu, kdo o mimoknihovním cizím věcném právu nenabyl vědomosti, ač při nabytí nemovitosti zachoval onu péči a obezřetnost, kterou dle okolností případu bylo vynaložiti. Pokud dlužno nabyvateli nemovitosti přičísti v tomto směru nedbalost ohledně komory pod nemovitostí se nalézající.

(Rozh. ze dne 12. května 1925, Rv II 113/25.)

Procesní soud první stolice vyhověl žalobě domáhající se na žalovaných, by vydali žalobkyni komoru pod pozemkem žalobkyně, a zamítl mezitímní určovací návrh žalovaných, by bylo zjištěno, že komora, o niž jde, jest od nepaměti součástíkou domu žalované strany a jest jejím vlastnictvím. Odvolací soud napadený rozsudek potvrdil.

Nejvyšší soud vyhověl mezitímnímu určovacímu návrhu žalované a zamítl žalobu.

D u v o d y:

Nížší soudy zjistily, že žalobkyně a její manžel, kteří spolu v roce 1906 nabyli domu č. p. 76 kupem, dozvěděli se o sporné komoře, zřízené pod povrchem stavební parcely tohoto domu, teprve v roce 1922, když žalobkyně dala v zadním traktu domu prováděti stavitelem některé stavební změny. Na toto zjištění, jež jest povahy skutkové, jest soud dovolací vázán, aniž mu přísluší zkoumati jeho správnost, pokud dle obsahu a smyslu dovolacích vývodů jest ještě brána v pochybnost. Tato nevědomost sama o sobě neopravňuje však, jak obě strany uznávají, ještě žalobkyni, by již proto mohla se s úspěchem proti uplatňovanému neknihovnímu právu žalovaných dovolávati ochrany důvěry v knihy veřejné po rozumu §u 1500 obč. zák. Tuto právní ochranu lze dle ustálené nauky i praxe přiznati jen tomu, kdo o takovémto mimoknihovním cizím věcném právu vědomosti nenabyl, ač při nabytí nemovitosti zachoval onu péči a obezřetnost, kterou dle okolností případu bylo vynaložiti, tedy, když při této dbalosti o této mimoknihovní závadě vědomosti ani nabytí nemohl, pokud se týče nabytí nemusil. Obmezení toto vyplývá již z pojmu důvěry a zakládá se na zásadě právní slušnosti; ztráta neknihovního práva nemá býti pro jeho držitele trestem za to, že je nedal do knih zapsati, on naopak ustoupiti má od tohoto práva jen proto, že spravedlivý právní ohled toho vyžaduje, by dbalá strana, která nabyla nemovitosti v této poctivé důvěře ve stav knihovní, to jest v nezaviněné neznalosti odchýlného stavu skutečného, dostala ji v tom stavu, jak se dle knihy pozemkové jevil, tedy bez závad, jež tam zapsány nebyly a jež při náležité pozornosti ani ze skutečného stavu seznány býti nemohly. Otázka, zda jde o takovou nezaviněnou neznalost, jest otázkou právní, ježto řešena býti může jen právním uvažováním a úsudkem ze zjištěného stavu věci o tom, zda tento nezbytný právní předpoklad právní obrany ve smyslu §u 1500 obč. zák. jest splněn, čili nic. V otázce této nemůže se dovolací soud přidati

k úsudku nižších soudů, které ji řeší ve smyslu žalobkyni příznivém. Přichází tu především ve zřetel, že žalovaná strana, pokud se týče její předchůdci drží a užívají sporné komory ku svému domu již od nepamětných dob a to nikoli skrytě a utajeně, nýbrž zjevně a veřejně; předchůdci žalobkyně v držení jejího domu věděli o tomto právu, jeden z nich měl po nějaký čas komoru tu i v nájmu a kromě toho snažili se i komoru tu od žalovaných, pokud se týče od jejich předchůdců odkoupiti. Okolnost tato jest závažnou, svědčíc o tom, že tento stav vzhledem na tuto dlouhou dobu i způsob užívání nebyl nikterak nepřístupným vědomostí třetích osob, pokud se jejich zájem tímto směrem obracel. Bylo dále zjištěno, že při prodeji domu na žalobkyni a jejího manžela v roce 1907 bylo již při ujednávání prodeje výslovně o tom jednáno, že se dům prodává v těch mezích, jak jej držel a užíval dosavadní držitel, jenž o tomto právu věděl. I když nebylo prokázáno, že byli nabyvatelé tehdy při tom výslovně upozorněni na spornou komoru, jest důležité, že takováto výhrada byla zvláště činěna i při ústním jednání, nejde tedy o pouhý konvenční obrat, běžný ve smlouvě trhově, nýbrž o výhradu, jež by byla musila dbalého kupitele povzbuditi k pozornosti, čeho se tato výhrada může asi týkati. Hlavně závažným jest však chování a jednání nabyvatelů při nabytí domu. Vstupuje-li kdo do právního jednání, předpokládá se o něm, že jedná s dbalostí a obezřetností, kterou zachovává pečlivý hospodář ve svých záležitostech. S tohoto hlediska vychází soustava občanského práva a z toho důvodu přičítají se škodlivé důsledky z nešetření této dbalosti na vrub a právní újmu toho, kdo jednal nedbale. Obecným měřítkem jest péče, která při obyčejných schopnostech vynaložena býti může, individuálně však řídí se rozsah a stupeň dbalosti dle povahy a okolnosti právního jednání, které dotýčná osoba podniká. Kupuje-li kdo dům, majetnost zpravidla hodnotnější, určenou na delší dobu a zároveň věc dle svých vlastností složitější vzhledem na polohu, stavební stav, vnitřní rozdělení, zařízení a uspořádání, vztahy a poměry sousedního domovního majetku a pod., jest pravidlem a zároveň příkazem bedlivosti, že se osoba, svých zájmů pamětlivá, o poměrech takové nemovitosti předem informuje a to nejen informacemi u osob s věcí obeznalých, nýbrž a hlavně tím, že si kupovaný objekt v těchto pro nabývání a užívání důležitých ohledech prohlédne. Kdo nepoužije této dbalosti, jedná na své nebezpečí, a, pokud vynaložení této péče přichází ve zřetel v kterémkoli právním poměru vůči osobě třetí, dlužno dle všeobecných právních zásad tento nedostatek vyložití proti tomu, kdo tuto bedlivost zanedbal. V tomto případě jest zjištěno, že žalobkyně při koupi domu si dům ani neprohlédla a že její manžel, jednající za ni, navštívil pouze místnost, v níž jeho bratr tehdy provozoval živnost, sobě však dům v zadním traktu, kde sporná komora jest, také vůbec ani neprohlédl. Opominutí toto jest zvlášť významné pro posouzení řešené právní otázky, ježto trakt tento, jak znaleckým důkazem bylo zjištěno, jeví jisté nápadné známky, které by byly musily u kupitele, bedlivého svého zájmu, vzbuditi přece jen další pozornost, vedoucí na pravou stopu. Znalec seznal, že nápadným znakem pro poznaček, že pod povrchem jest sporná komora, bylo příliš nízké posazení okna v komoře Bedřichy Z-ové, dále zvýšení dlážky této komory

nad ostatní úroveň dlážky bytu Z-eva. Nepřihlíží-li se tedy ani ke klenutí, jež nemusilo býti viditelným, byla by musila již tato vysoká pofoha komory a její spodek, který manžel žalobkyně sám pokládal za násyp, tedy za cosi umělého, u kupitele obezřetného vyvolati nutně zájem, proč tomu tak jest, co pod komorou asi býti muže, a byl by stačil prostý dotaz na dosavadního majitele nebo jinou osobu, s věcí obeznalou, by byl pravý stav poznal, a nelze souhlasiti s odvolacím soudem, aspoň v té povšechnosti — tvrdí-li, že přesahuje meze obyčejné opatrnosti, by si kupitel dům prohlížel i ze sousedních dvorů. V tomto případě aspoň bylo by to bývalo vzhledem na uvedené zvláštnosti polohy zadního traktu velmi záhodným i naléhavým. Uvádí-li znalec, že okolnosti ty mohly laikovi ujíti, nemění to na věci ničeho. Neinteresovaný laik ovšem si toho nemusil všimnouti, bedlivému kupiteli by byla však tato nápadná poloha při obyčejné pozornosti ujíti nemohla. Za takovýchto okolností dlužno za plně oprávněnou uznati výtku, že žalobkyně a její manžel při nabytí domu jednali nedbale a že tato nedbalost jest nepopíratelně příčinou pro tvrzenou jich neznalost skutečného stavu. Z toho důvodu není žalobkyně oprávněna, dovolávati se pro sebe důvěry v knihy veřejné, když důvodně za to míti jest, že by při zachování povinné opatrnosti byla mohla i musila seznati, že knihovní stav se skutečným stavem se nesrovnává. Vzhledem k tomu není třeba ani zkoumatí, jaký význam pro věc má chování žalobkyně a jejího manžela po knihovním nabytí domu vzhledem na vydržené právo žalovaných. Nicméně nelze bez zmínky přejíti, že i ta okolnost, že se žalobkyně a její manžel teprve v roce 1922 — tedy teprve za 15 roků po nabytí — jak dle závazného zjištění nižších soudů za to míti dlužno, dozvěděli poprvé o jsoucnosti komory, svědčí o tom, s jak malým zájmem a nepečlivostí se o svůj majetek starali. Okolnost tuto lze právem pokládati za závažný doklad pro správnost úvah, které pro bedlivost žalobkyně a jejího manžela před nabytím a při nabytí domu v roce 1906 jsou uvedeny. Vzhledem k tomu přiznati jest plnou oprávněnost mezitímnímu návrhu žalované strany na zjištění jejich námitkou uplatněného práva, jež dle své právní povahy jest služebností podzemního skladiště ve stavební parcele žalobkyně jakožto statku služebném ve prospěch domu žalované strany, a důsledně zamítnouti žalobní návrh jako neodůvodněný.

Čís. 5033.

Veřejná obchodní společnost v likvidaci jest oprávněna k vydražení prodávané nemovitosti, na níž jest pro ni zajištěna pohledávka.

K odstranění vady ve výkazu zastoupení vydražitele nutno dáti lhůtu a teprve po jejím marném uplynutí lze odepřiti příklep. Potřebné listiny lze po případě předložit až v řízení opravném.

(Rozh. ze dne 13. května 1925, R I 393/25.)

Exekuční soud vyhověl odporu vymáhajícího věřitele proti udělení příklepu exekučně dražené nemovitosti firmě F. a spol. Důvody: Vymáhající strana zakládá odpor proti udělení příklepu na