

nájemník není vůbec oprávněn odporovati smíru jako exekučnímu titulu z důvodu domnělé právní neplatnosti. Mimo to uznal odvolací soud správně platnost smíru bez ohledu na § 7 uvedeného zákona, jenž má na mysli jediné případ, že by nájemník sjednáváje nájemní smlouvu, vzdal se předem zákonné ochrany jako nájemci mu poskytnuté. Jinak se má věc, když nájemce, přijav výpověď, o jejíž schválení pronajímatel žádal, vzdá se této ochrany a souhlasí se zrušením poměru nájemního. Takové omezení disposičního práva nájemcova zákon neměl na mysli.

Čís. 2580.

Stačí, byl-li o vydání věci žalován pouze jeden z několika držitelů. Postoupil-li knihovní vlastník touž nemovitost dvěma různým osobám, případně do vlastnictví tomu, kdo dříve požádal o vklad do knih pozemkových, třebas věděl o dřívějším mimoknihovním převodu.

(Rozh. ze dne 3. května 1923, Rv I 1315/22.)

Trhovou smlouvou ze dne 31. prosince 1918 koupili žalobci od Bohumila Š-a pozemek čk. 425/1 a bylo pro ně vloženo na pozemek ten vlastnické právo sub pres. 15. ledna 1919. Žalobci však skutečně pozemku neužívali, nýbrž drželi jej manželé Jan a Anna F-ovi. Proti žalobě, podané pouze na Jana F-a a domáhající se uznání práva vlastnického, zákazu dalšího jeho rušení a vydání pozemku žalobcům namítl žalovaný 1. nedostatek pasivní legitimace, ježto žalován jest pouze on, ač sporný pozemek patří také jeho manželce Anně, kteráž jej s ním společně koupila a užívala, jest tudíž jeho spoluvlastníci a z toho důvodu, ježto jde o t. zv. nutné společenství v rozepři, měla býti žalována současně, 2. naturální spoluvlastnictví žalovaného k polovici sporného pozemku, jehož prý nabyt od tehdejšího vlastníka Josefa Š-a, jenž trhovou smlouvou ze dne 29. září 1914 pozemek č. kat. 425/1 role jemu a jeho manželce Anně zároveň s pozemky č. kat. 424/1 a 424/2 tamže prodal a jim do vlastnictví odevzdal. V písemném vyhotovení smlouvy tržové ze dne 29. září 1914 pozemek č. kat. 425/1 sice uveden není, to však prý se stalo jen nedopatřením, ježto ve skutečnosti i tento byl prodán. Procesní soud první stolice žalobě vyhověl. **Důvody:** Námitka nedostatku pasivní legitimace jest bezpodstatná. I kdyby pravdou bylo, ač tomu ve skutečnosti tak není, jak níže bude dovozeno, že sporný pozemek jest ve spoluvlastnictví žalovaného a jeho manželky, plynul by z toho pouze ten důsledek, že by mohli o jeho vydání žalováni býti oba jako společníci rozepře dle Šu 11 čis. 2 c. ř. s. Nerozlučné společenství však ani v tomto případě by založeno nebylo, ježto vůči společníkům byla by rozhodnutí různého obsahu možná, rozsudek nemusil by nutně býti jednotným, takže pro nedostatek těchto náležitostí Šu 14 c. ř. s. použití nelze. Ježto pak nutné společenství rozepře, při němž musí žalovati (žalováni býti) jen všichni společníci současně, může nastati toliko při společenství nerozlučném, plyne z toho, že v tomto případě, kde jde pouze o prosté společenství, jest obrana ža-

lovaného, že žaloba měla býti řízena zároveň na jeho manželku, naprosto pochybená. Jak ze stylisace žalobní žádosti patrné, nejde vlastně o žalobu jedinou, nýbrž žalující strana smísila v jedno žalobu vlastnickou dle §u 366 obč. zák. (»pozemek vydati«) se žalobou zápůrčí dle §u 523 obč. zák. (»dalšího rušení se zdržeti«), ač správně k dosažení zamýšleného účelu stačila již žaloba vlastnická, takže kumulace žaloby zápůrčí byla úplně zbytečná. Základem obojí žaloby jest vlastnictví a dlužno tudíž především řešiti spornou otázku, zda právo toto žalobcům skutečně přísluší. V té příčině jest nesporno, že pozemek č. kat. 425/1 jest skutečně v pozemkové knize do vlastnictví žalobců připsán, a že tudíž jsou jeho knihovními vlastníky. Vůči této nesporné skutečnosti tvrdí však žalovaný, že k pozemku přísluší mu společně s manželkou vlastnictví naturální, pro něž domáhá se přednosti před knihovním vlastnictvím žalobců z toho důvodu, že pozemku nabyli časově před nimi (v roce 1914, kdežto žalobci teprve v roce 1918) a jej také od té doby mají ve fysickém držení. Soud dospěl však k přesvědčení, že tvrzení žalovaného o naturálním vlastnictví nemá právního podkladu. Žalovaný odvozuje své vlastnictví od dřívějšího vlastníka sporného pozemku Josefa Š-a, od něhož prý jej v roce 1914 koupil. Vzhledem k tomu, že jest zde písemná trhová smlouva ze dne 29. září 1914, jsou dány dvě možnosti: buď písemná smlouva odpovídá skutečně vůli smluvních stran a jest úplná, nebo předmětem trhové smlouvy byl také sporný pozemek, jenž pouze nedopatřením v ní pojat nebyl. V onom případě nebyl by sporný pozemek, ježto v písemné trhové smlouvě není o něm zmínky, vůbec prodán a jest tedy jasno, že by žalovaný vlastníkem jeho státi se nemohl. V druhém případě však šlo by o případ ústní úmluvy. Dle dnešního stavu právní vědy není již vážného sporu o tom, že vlastnictví k nemovitostem, v pozemkové knize zapsaným, lze singulární sukcesí (mezi živými nebo na případ smrti) nabýti toliko zápisem do veřejných knih (§ 431 obč. zák., Randa 1900 str. 163). Až do knihovního zápisu nepřísluší nabyvateli věcné právo k nemovitosti, nýbrž toliko obligační nárok na prodávajícího, směřující ku knihovnímu zápisu vlastnictví, event. k náhradě škody. (Gl. U. n. ř. 4359 judikát čís. 186, Krainz Ehrenzweig 1913/630.) Tento obligační nárok jako pohledávka vůbec směřuje toliko vůči druhému smluvníku (jeho dědicům), avšak třetích osob důsledkem relativní povahy obligačních práv se netýká. Kdyby tedy, jak žalovaný tvrdí, byl mu sporný pozemek Josefem Š-em, jako dřívějším jeho vlastníkem, skutečně prodán, šlo by o případ t. zv. sukcesivního zcizení (Doppelverkauf) téže nemovitosti různým osobám, z nichž jedna vymohla si knihovní zápis vlastnictví, druhá však nikoliv. Tento případ řeší výslovně § 440 obč. zák., jenž praví: Postoupil-li knihovní vlastník jednu a touž věc nemovitou dvěma rozličným osobám, připadá tomu, kdo dříve za vklad knihovní žádal. Vlastnictví sporného pozemku nabyli tudíž pouze žalobci, kteří jedině knihovní zápis vlastnictví si vymohli. Na tom nemůže změnití ničeho ani ta skutečnost, že žalovaný s manželkou sporného pozemku fakticky až dosud užíval. (Rozh. ze dne 16. března 1921, Rv 301/20 uveř. pod č. 52 přílohy Jur. Ztg. 1921.) Ani tak nestal se žalovaný vlastníkem, nýbrž, maje pozemek pouze ve

svém fysickém držení; byl toliko jeho držitelem ve smyslu §u 309 obč. zák. a naturálním vlastníkem mohl se státi teprve po uplynutí 30 let jeho vydržením (§ 1468—1477 obč. zák.), načež teprve měl by možnost, vymoci si knihovní zápis vydrženého vlastnictví a státi se jeho knihovním vlastníkem. Toto právní postavení žalovaného nedoznalo by naprosto žádné změny ani tehdy, kdyby žalobci, kupující později sporný pozemek, byli věděli, že byl již před tím prodán žalovanému. Přes četné rozpory v této otázce zvítězil dnes v literatuře i v judikatuře všeobecně právní názor, dle něhož knihovní nabyvatel i při vědomosti o dřívějším převodu jest chráněn ve svém vlastnictví (Unger, Stubenrauch, Krainz-Ehrenzweig, Randa, Gl. U. čís. 5114, 10.183, 12.262, 12.642, 13.170, 14.618, n. ř. 1845, 2008, 4847, a z nejnovějších hlavně výše zmíněné rozhodnutí Jur. Ztg. 1921 sb. č. 52). Také soud přiklonil se k tomuto náhledu, neboť v pouhé vědomosti o dřívějším převodu nelze ještě shledávati obmyslnost. (Randa 1900 str. 166.)

O d v o l a c í s o u d rozsudek potvrdil. D u v o d y: Jedním z výronu vlastnického práva podle §§ 354 a 366 obč. zák. jest oprávnění vlastníka, by s věcí libovolně nakládal, každého jiného z toho vylučoval, a zadržovanou věc od majitele jejího, tedy i od držitele naturálního, soudně požadoval. Při tom se nevyžaduje, by vlastník podal žalobu na všechny detentory věci, a není překážky, by nebylo jeho žalobě vyhověno, i když žaluje jen některého nebo některé z detentoru. Dlužno mu ponechati na vůli, koho žalovati chce; máť podle cit. §§ právo žalovati každého. Poněvadž žalovaný osobuje si vlastnické právo ku věci, o níž žalobci tvrdí, že oni jsou jejími vlastníky a že věc jim zadržuje, jest žalovaný ke sporu pasivně legitimován. Nemůže s úspěchem namítati ani neodůvodněnost žaloby proto, že měl býti také žalován ještě někdo jiný (jeho manželka). Důvody rozhodnutí (Glaser-Unger 8354), jehož odvolatel se dovolává, nejsou nikterak přesvědčivé a po názoru soudu odvolacího nemůže zájem osoby (manželky žalovaného), jsoucí mimo tento spor, býti duvodem pro zamítnutí žaloby, která jinak proti žalovanému jest oprávněna. Docílí-li žalobce rozsudkem, jehož dobyl jen proti žalovanému, plného svého účelu, jest otázka jiná, kterou tu rozebíratí netřeba. Jen tolik budiž podotčeno, že, kdyby měla manželka žalovaného jen ty námítky, jako on, podlehla by rovněž ve sporu; pak-li by měla námítky jiné, pouze z jejich osobních poměrů čerpané, neprospěly by žalovanému, takže pro řešení rozepře s hlediska jeho zájmů jest nerozhodno, zda byla zároveň s ním žalována čili nic. Soud odvolací nemůže se přikloniti k právnímu názoru odvolatele, že tento spor nemá býti řešen podle §u 440 obč. zák. Naopak. Právní otázka, kterou dlužno zde řešiti, právě tímto §em jest jasně a zcela nepochybně rozřešena. Jest ovšem pravda, že marginální rubrika §u 440 obč. zák., mluvící o kolisi vkladů, není úplně přílehlavá a nevystihuje obsahu jeho, poněvadž nejde o kolisi vkladů práva vlastnického, nýbrž o kolisi vlastnických nároků dvou osob, z nichž jedna zažádala o vklad svého vlastnického práva dříve, druhá pak později. Za předpis zákona nelze pokládati marginální rubriku, nýbrž doslov dotyčného §u a dlužno jej vykládati podle vlastního významu slov v jejich souvislosti a jasného úmyslu zákonodárcova (§ 6 obč. zák.). Smysl §u 440 obč. zák. jest

jasný, nepochybný a jeho ustanovení řeší přímo případ, o jaký tu jde, Mylně obmezují nálezy, uveřejněné ve sbírce Glaser-Unger pod číslem 8354 a 4133, odvolatelem citované, předpisy Šu 440 pouze na přednostní práva dvou osob, které obě za vklad zažádaly. Vždyť podle předpisu toho není vůbec ani podmínkou jeho použití, by dvě osoby žádost za vklad podaly. Předpokladem jeho jest toliko, že vlastník tutéž nemovitou věc dvěma různým osobám přenechal. Jakmile jedna z nich za vklad práva vlastnického do pozemkové knihy zažádala, připadá jí vlastnictví, bude-li ovšem její žádost příznivě vyřízena. Nelze proto uznati správným míněním odvolatelovo, že spor dlužno posuzovati podle §§ 321, 372 a 442 obč. zák. Onen z těchto §§ svědčí přímo proti stanovisku odvolatelovu. Právo vlastnické jest právem věčným. K věcem nemovitým lze ho nabýti právě tak, jako každého jiného věčného práva k nim, jen řádným zápisem do veřejné knihy. To vyplývá jasně z §§ 321 a 431 obč. zák. Z Šu 442 obč. zák. nemůže odvolatel pro sebe rovněž ničeho vytěžiti, poněvadž předchůdce žalobců knihovním vlastníkem role č. k. 425/1 byl a toto své právo na ně tedy převést mohl. Pro tvrzení, že knihovní držba žalobců není pravá, neuvádí odvolatel okolností, z nichž by se na správnost jeho dalo souditi. O nějakém uchopení se držby žalobci způsobem vadným ve smyslu Šu 345 obč. zák., by jejich držba mohla býti označena nepravou, nelze vůbec mluvit. Rovněž bezdůvodně popírá odvolatel bezelstnost jejich držby. I kdyby žalobci byli věděli nebo při náležité opatrnosti věděti musili, že sporného pozemku užívá žalovaný a jeho rodina, nebylo by v tom lze spatřovati obmyslnost žalobcu podle Šu 326 obč. zák. Vědomost o pouhém užívání věci, která může býti důsledkem obligačního, po případě prekaristického poměru uživatele k vlastníku, nemůže býti ještě důvodem pro to, by knihovní nabyvatel mohl býti pokládán za obmyslného. Ano on jest podle Šu 440 obč. zák. chráněn i tehdy, když věděl o tom, že věc již před tím byla přenechána jinému. To jest míněním, panujícím v literatuře i judikatuře, jak o tom svědčí celá řada rozhodnutí nejvyššího soudu (zejména také nálezy repertoře číslo 59). Š 440 obč. zák. nepředpokládá nevědomost nabyvatele o tom, že věc byla jinému dříve postoupena. Opačné mínění vplétá nemístně ohledy exaktní mravnosti do oboru práva, s čímž nelze souhlasiti, ježto důvody mravními nelze vyvrátiti výslovný a jasný předpis zákona. Náзор panující jest ve shodě s důsledkem zásady publicity veřejných knih a důvěry v ně, který došel nejpronikavějšího výrazu v § 1500 obč. zák. a dvorního dekretu ze dne 27. března 1846, čís. 95 sb. z. s. Výtku odvolatelova, že první soudce k vědomosti žalobců o užívání role číslo kat. 425/1 žalovaným s jeho rodinou nepřihlédl, ač tak podle Šu 182 c. ř. s. učiniti měl, není oprávněnou, to tím méně, když první soudce okolností tou se v důvodech rozsudku obírá a ji po právu za nerozhodnou označuje. Marne snaží se odvolatel dovoditi dále, že žalovaný se svou manželkou jsou pravými vlastníky a že žalobci nemají pro sebe žádného důvodu. Bezvadným jejich důvodem podle Šu 424 obč. zák. jest trhová smlouva ze dne 31. prosince 1918, sjednaná v době, kdy prodávající Bohumil Š. v pozemkové knize byl zapsán jako vlastník. Odevzdání k nabytí vlastnictví podle Šu 425 obč. zák. nutné, stalo se způsobem při nemo-

vitých věcech podle §u 431 obč. zák. jedině možným, totiž vkladem práva vlastnického do knihy pozemkové, takže žalobci nabyli tím plného práva vlastnického a jejich žaloba jest tedy oprávněna. V ostatním odkazuje se odvolatel na správné důvody napadeného rozsudku, s nimiž soud odvolací úplně souhlasí.

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

D ů v o d y:

Výtka mylného právního posouzení věci (§ 503 čís. 4 c. ř. s.) není odůvodněnou. Dle §u 369 obč. zák. dlužno vlastnickou žalobou o vydání věci žalovati toho, kdo ji má ve své moci, kdo jest jejím detentorem. Při detenci neuznává se ani zákonem, ani právní vědou dělitelnost, poněvadž dělba dle podílů, jakožto pochod duševní, předpokládá vztahy k vědomí, k vůli (viz Randa Besitz, 4. vyd. str. 504), které k detenci netřeba. Žalovali-li tedy žalobci pouze jednoho z manželů F-ových, kteří společně sporný pozemek detinují, vyhověli tím podmínce §u 369 obč. zák. Náhled dovolatelův, že jeden ze spoludržitelů nemůže sporný pozemek vydati, není správným. Faktického odevzdání není třeba. Stačí úplně, když žalovaný přestane pozemku toho užívat, neboť pak budou se moci držby chopiti žalobci a vydání pozemku bude uskutečněno. Odevzdání zde potřebí není, neboť jest nahrazeno zápisem vlastníků do pozemkových knih, kterýž už dne 15. ledna 1919 byl proveden. Rovněž nevyložil soud odvolací nesprávně ustanovení §u 440 obč. zák. Postoupil-li knihovní vlastník týž pozemek dvěma rozličným osobám, případně tomu do vlastnictví, kdo dříve požádal o vklad do knih pozemkových (§ 440 obč. zák.). Pravidlo toto platí i tehdy, když nabývací o dřívějším převodu věděl, neboť dokud pozemek žádnému z obou kupitelu knihovně připsán nebyl, nemá žádný z nich věcného práva k pozemku, nýbrž toliko obligační nárok proti prodávateli na knihovní převod pozemku; přednost přísluší bez ohledu k vědomosti nabyvatelově o dřívějším převodu tomu, kdo dříve za vklad požádal. O obmyslnosti jeho v tomto případě nelze mluvit, neboť toliko znalost jsoucnosti cizího práva vlastnického k témuž pozemku pokládati lze za obmyslnost (§ 326 obč. zák. Viz Randa, vlastnictví, 4. vyd. str. 155 a 156, repert. nálezu čís. 59 a judikát čís. 186). Tomuto právnímu nazírání nejsou na újmu ani úvahy, dovolatelem uplatňované, které povšimnutí zajisté zasluhují, avšak více s hlediska zákonodárce, než s hlediska soudce. Dle platného práva (§§ 431 a 440 obč. zák.) lze nabýti vlastnictví k nemovitým věcem při singulární sukcesi toliko vkladem práva vlastnického do pozemkové knihy. Poněvadž žalovaný ani jeho manželka v knize pozemkové jako vlastníci sporného pozemku zapsáni nejsou, kdežto žalobci, jak nesporno, byli zapsáni jako vlastníci pozemku již 15. ledna 1919, lze pouze žalobce za vlastníky pozemků uznati a jest tudíž jich žaloba vlastnická dle §§ 366, 369 a 523 obč. zák. odůvodněnou: právem proto obě nižší stolice žalobě vyhověly a to ze správných, jimi uvedených důvodů, na něž se poukazuje.