

Čís. 2653.

Vydržená, avšak v pozemkové knize nezapsaná práva nezanikají exekuční dražbou, věděl-li o nich vydražitel nebo mohl-li o nich vědět.

(Rozh. ze dne 23. května 1923, Rv I 61/23.)

Vlastníci usedlosti č. p. 3 domáhali se na nynější vlastníci usedlosti č. p. 7 uznání, že jim přísluší přes pozemky čk. 49 a 655 služebnost chůze a jízdy trakařem a povozem, a že jest žalovaná povinná služebnost tuto trpěti a svoliti k jejímu zaknihování. Usedlost č. p. 7 přešla roku 1914 na předchůdce žalované exekuční dražbou. Procesní soud první stolice žalobě vyhověl, odvolací soud ji zamítl. Důvody: Prvým soudem bylo zjištěno, že v roce 1914 byla v exekuční dražbě prodána usedlost č. p. 7 se stavební parcelou č. kat. 49 a cestou č. kat. 655, ku kterýmžto parcelám se žalující domáhají služebnosti, a že vydražitel Václav B. měl dle dražebních podmínek služebnosti, výměnky a věcná břemena jen potud převzít, pokud podle knihovního pořadu naleznou úhradu v rozdělované podstatě, kdežto o služebnostech, knihovně nezjištěných, v dražebních podmínkách ničehož ustanoveno nebylo. Dále zjistil první soud, že žalující služebnosti k dražbě nepřihlásili. Přes tyto zjištěné okolnosti dospěl první soud k tomu přesvědčení, že služebnost žalujícím patří, poněvadž byla v roce 1890 vydržena a, kdyby v ten čas byla bývala knihovně zajištěna, byla by první v pořadí knihovním a nalezla by úhrady v rozdělované podstatě a že také vydražitel Václav B. při náležité pozornosti mohl vědět, že žalujícím služebnost přísluší. Avšak náhled ten jest nesprávným. Dle Šu 146 a 150 ex. ř., není-li k návrhu soudcem s přivolením oprávněného něco jiného ustanoveno, služebnosti, výměnky a jiná břemena věcná, která mají přednost před zástavním právem vymáhajícího věřitele, musí od vydražitele býti převzaty bez započtení na nejvyšší podání; břemena pak, která řadí za vymáhajícím věřitelem, musí jen potud býti převzata, pokud podle svého pořadí naleznou úhradu v rozdělované podstatě. Výjimku tvoří pouze ony závady, které po samém zákonu přecházejí na vydražitele. Z toho vychází, že ony služebnosti, které knihovně vážnou za vymáhajícím věřitelem a úhrady z nejvyššího podání nedocházejí, pomíjejí (§ 227 a 257 ex. ř.) a že důsledkem toho tím spíše zanikají služebnosti, které vůbec knihovního pojištění nemají. Neboť jest nemožno, by neknižovní služebnost bez nějakého pořadí knihovního byla na tom při exekuční dražbě lépe, než služebnost knihovní, která knihovní pořadí má a na kterou se nedostalo. Kdyby žalující manželé v poslední době před dražbou služebnost, které se nyní domáhají, žalobou si vydobyli a knihovně zajistit si dali, což ostatně učinit měli, když se dle Šu 481 obč. zák. věcného práva služebnosti nabývá zápisem do knih, anebo kdyby ji při dražbě samé přihlásili, byli by tehdy vyšli se svou služebností na prázdno a byla by dle Šu 227 a 237 ex. ř. z knih vymazána, když ani vymáhající věřitel Václav B. k úplnému zaplacení své zjištěné pohledávky nepřišel a ostatní věřitelé za ním na prázdno vyšli; že žalující té opatrnosti nedbali a služebnost nedali do knih vtělit a k dražbě

ji ani nepřihlásili, měli by dle názoru prvního soudce míti postavení příznivější. Právě naopak, žalobci jakožto neknihovně oprávnění pykají za to, že si nepospíšili a včas, když důvodu k služebnosti vydržením nabyli, se nestarali o to, by se domáhali služebnosti žalobou a dali své právo knihovně zjistiti. Když tudíž služebnost, které se žalobci domáhají, nebyla dosud knihovně zajištěna, byla dle §u 150 ex. ř. proti vydražiteli bez právního účinku a dražbou úplně zanikla, to tím spíše, když vůbec žalobci přihlášená nebyla ani k dražbě, ani k rozvrhu dražebnímu a vydražitelem nebyla převzata (§ 210 a 216 ex. ř.). Žalující manželé nacházejí se tudíž v držbě práva služebnosti teprve ode dne dražby v roce 1914 provedené a proto služebnosti, které se vydržením domáhají, dosud nevydrželi (§ 1465, 1470, 1478); měla proto z důvodu toho žaloba býti zamítnuta.

Nejvyšší soud zrušil rozsudek odvolacího soudu a vrátil mu věc, by o ní jednal a, nehledě k důvodu, pro který žalobu zamítl, znovu rozhodl o odvolání.

Důvody:

V napadeném rozsudku vychází se z názoru, že služebnosti, které nejsou v pozemkové knize zapsány, a které zůstaly v dražebních podmínkách nepovšimnuty, zanikají exekuční dražbou zatížené nemovitosti a to bez ohledu na to, zda vydražitel o nich věděl nebo věděti mohl čili nic. Dle tohoto názoru odvolacího soudu zanikla tedy také služebnost, žalobci si na usedlosti žalované osoboovaná, neboť usedlost ta byla dne 2. května 1914 exekučně prodána a služebnost v pozemkové knize zapsána a do dražebních podmínek, že má býti vydražitelem převzata, pojata nebyla. Než právem označují dovolatelé tento názor odvolacího soudu za mylný (§ 503 čís. 4 c. ř. s.). Exekuční řád nikde ve svých ustanoveních o dražbě nemovitostí neuvádí práva nebo břemena, na prodávané nemovitosti po případě váznoucí, avšak v pozemkové knize nezapsaná, a zejména ustanovení §§ 150, 227 a 237 ex. ř., jichž se odvolací soud pro svůj názor o zániku nezapsaných služebností exekuční dražbou dovolává, netýkají se než práva a břemen knihovně zapsaných. Proto nelze otázku zániku práv, v pozemkové knize nezapsaných, řešiti podle exekučního řádu, nýbrž nutno sáhnouti k občanskému zákonu, a to pokud jde o práva, vydržením nabytá, k ustanovení §u 1500 obč. zák. Dle tohoto místa zákona zanikají práva vydržená, z pozemkové knihy však nezřejmá, když ten, kdo zatíženou nemovitost na sebe převédl, jednal v důvěře v knihy veřejné, to jest o právu nevěděl neb o něm při obyčejné opatrnosti vědomosti nabýti nemohl. Nezanikají tedy vydržená, avšak v pozemkové knize nezapsaná práva ani exekuční dražbou, ač-li vydražitel o nich věděl, nebo jak uvedeno, věděti mohl. Že tento názor je správným, tomu svědčí § 170 čís. 5 ex. ř. v nové úpravě. Dle nového doslovu tohoto místa zákona nepozbývají exekuční dražbou účinnosti ani práva, byť i v knihách nezapsaná, která exekuci nepřipouštějí, jestliže nebyl vydražitel bezelstným. Exekučnímu prodeji usedlosti čís. 7 v roce 1914 nelze tedy přikládati onen účinek, který mu odvolací soud přikládá, účinek ten by exekuční dražba měla, kdyby vydražitel byl bezelstným, a proto nutno vedle otázky, zda žalobci tvrže-

nou služebnost vydrželi (§ 1460 obč. zák.) zabývati se otázkou bezelstnosti vydražitele Václava B-a a bezelstností nynější žalované jako jedné z jeho singulárních nástupců, jakož i dalším obsahem odvolacích spisů. Odvolací soud v důsledku svého shora uvedeného názoru toho neučinil, věc není proto k rozhodnutí dovolacím soudem zralá (§§ 510, 503 čis. 2 c. ř. s.) a bylo tudíž napadený rozsudek zrušiti.

Čís. 2654.

Tím, že nebylo vyžádáno úřední povolení ku stavbě, nestala se ještě neplatnou úmluva mezi stavebníkem a stavitelem o stavbě.

Z toho, že bylo napotomně stavebním úřadem nařízeno odstranění stavby, nevzešel pro objednatel (stavebníka) důvod k odstoupení od smlouvy.

(Rozh. ze dne 23. května 1923, Rv I 71/23.)

Žalobce postavil k příkazu žalovaného na jeho dvoře kulnu, aniž bylo vyžádáno povolení stavebního úřadu ku stavbě. Po provedené stavbě nařídil stavební úřad odstranění kulny. Žalobě o úplatu za stavbu kulny procesní soud první stolice vyhověl, odvolací soud ji zamítl, maje za to, že smlouva o postavení kůlny byla nedovolenou, příčíc se zákonu (§ 27, 40 zákona ze dne 8. ledna 1889, čis. 5 z. zák. pro Čechy).

Nejvyšší soud obnovil rozsudek prvního soudu.

Důvody:

Uplatňované dovolací důvody §u 503 čis. 3 a 4 c. ř. s. jsou opodstatněny. Pokud se týče výroku napadeného rozsudku, jímž zamítnut byl nárok žalobců na úplatu za postavení dřevěné kůlny, právem označuje žalobce tento výrok a jemu za základ sloužící stanovisko odvolacího soudu za právně mylné (§ 503 čis. 4 c. ř. s.). Nelze napadenému rozsudku přisvědčiti, že smlouva o postavení kulny, ač původně bezvadná, stala se dodatečně nicotnou a pro žalobce nároku nezaložila, protože kulna postavena byla s opomenutím a proti předpisům stavebního řádu a bylo stavebním úřadem nařízeno její odstranění. Nebylo ve sporu tvrzeno a také nevyšlo na jevo, že se strany smluvily na postavení kůlny bez ohledu na předpisy stavebního řádu a snad proti zákazu stavebního úřadu. Zákaz kulnu stavěti vydán nebyl, nýbrž bylo toliko dodatečně po jejím postavení nařízeno ji jakožto stavebnímu řádu neodpovídající odstraniti. Neměla-li však smlouva za předmět plnění nedovolené a ukázalo-li se teprve dodatečně býti plnění předpisům nevyhovující, není proto smlouva dle §u 879 obč. zák. neplatna a žalovaný není z tohoto důvodu prost povinnosti, za dílo zaplatiti. Ostatně nelze v tomto případě ani říci, že kůlna neodpovídala předpisům stavebního řádu. Žalobce a též žalovaný nezachovali jen náležitého postupu při stavbě, přikročivše k ní bez povolení stavebním úřadem a, započavše stavbu, ihned to neoznámili (§ 40 a 52 stav. řádu pro Čechy z 10. dubna 1886 čis. 40 z. zák.), ale stavba sama se zákonu nepříčila, protože sta-