

Čís. 1221.

Ak vlastník svoju nehnuteľnosť predá postupne dvom osobám, vlastnícke právo pripadne tomu kupiteľovi, ktorý prv požiadal o vklad vlastníckeho práva do pozemkovej knihy; ale ak bolo vlastnícke právo vložené pre neskoršieho kupiteľa, ktorý vedel o tom, že predávateľ (predošlý vlastník) už predtým predal nehnuteľnosť skoršiemu kupiteľovi, nadobudnutie vlastníckeho práva neskoršieho kupiteľa je voči prvému kupiteľovi bezúčinné a tento môže požadovať, aby predávateľ a neskorší kupiteľ trpeli vklad vlastníckeho práva pre neho; pritom je ľahostajné, či je skorší kupiteľ v držbe nehnuteľnosti alebo nie. (Rozh. z 22. IX. 1944, Rv 517/42).

Rudolf M. – I. žalovaný – predal 30. apríla 1941 žalobníkovi časť svojej nehnuteľnosti po 11 Ks za siahu. Tú istú časť nehnuteľnosti predal 14. mája 1941 Petronelle H. – II. žalovanej – pod 12 Ks 50 h. za siahu, previedol na ňu aj pozemnoknižné vlastnícke právo a nehnuteľnosť odovzdal do jej držby. Pri kúpe II. žalovaná sa dozvedela od I. žalovaného, že spornú nehnuteľnosť odpredal už žalobníkovi, ale tento nezaplatil ešte celú kúpnu cenu. Žalobník domáhal sa na žalovaných vystavenia a podpísania kúpnopredajnej zmluvy v opačnom prípade trpenia vkladu vlastníckeho práva na základe rozsudku po složení nedoplatku kúpnej ceny v sume 6.265 Ks.

O b a n i ž š i e s ú d y žalobu zamietly.

N a j v y š š í s ú d na dovolanie žalobníka rozsudok odvolacieho súdu rozviazal a tento súd upravil na ďalšie pojednávanie a nové rozhodnutie. Z dôvodov:

Opodstatnené je dovolanie žalobníka, že odvolací súd porušením materiálneho práva zamietol jeho žalobu voči žalovaným. Platí síce aj v slovenskom súkromnom práve zásada vyslovená v § 440 r.o.z., že ak vlastník nehnuteľnosti predá túto dvom rôznym osobám, vlastnícke právo pripadne tomu kupiteľovi, ktorý prv požiadal o vklad vlastníckeho práva. Ak však vlastnícke právo bolo vložené pre neskoršieho kupiteľa, ktorý vedel o tom, že predávateľ (predošlý vlastník) už predtým odpredal nehnuteľnosť skoršiemu kupiteľovi, tak nadobudnutie vlastníckeho práva neskoršieho kupiteľa je voči skoršiemu kupiteľovi bezúčinné a tento môže žiadať, aby predávateľ a neskorší kupiteľ trpeli vklad vlastníckeho práva pre neho na základe zmluvy ním prv uzavretej; pritom je ľahostajné, či skorší kupiteľ je v držbe nehnuteľnosti alebo nie. V tomto smere sa vyvíja novšia prax (porov. Obč. sb. č. 771).

Preto z toho dôvodu, že žalobník nie je v držbe ním prv kúpenej nehnuteľnosti, nemôže byť žaloba zamietnutá a pretože odvolací súd v dôsledku svojho, v danom prípade nesprávneho stanoviska nezistil skutkový stav potrebný pre meritórne riešenie žalobnej žiadosti, bolo treba rozsudok odvolacieho súdu podľa § 543 Osp. rozviazať a odvolací súd upraviť, aby po zistení potrebného skutkového stavu vo veci znova rozhodol.