

exekučního titulu pro vydobytí své pohledávky, byla oprávněna výtku žalovaného, že se žalobci nedostává aktivního oprávnění ke sporu. Músila-li býti žaloba již z toho důvodu zamítnuta, nebylo třeba zabývatí se dovolacími důvody žalobcem uplatňovanými.

Čís. 8375.

Odhad nemovitosti za účelem vyměření dávky z přírůstku hodnoty.

Řešení otázek, zda i várečné právo jest předmětem obecní dávky z přírůstku hodnoty, zda je sluší pokládati za součást nemovitosti podle § 1 (2) dávkového řádu či za příslušenství nemovitosti podle posledního odstavce § 5 řádu, zda jest dávku vyměřiti podle skutečně docílené kupní ceny, či podle obecné hodnoty, a zda při tom třeba přihlížeti k valutárním změnám, nepřísluší soudům, nýbrž samosprávným úřadům.

Obecná cena várečného práva.

(Rozh. ze dne 13. října 1928, R I 542/28.)

Soud první stolice určil odhadní cenu nemovitosti i s právem várečným za účelem vyměření dávky z přírůstku nemovitosti. Rekursní soud napadené usnesení potvrdil. Důvody: Rekurs opírá se především o námitku, že právovárečné právo spojené s vlastnictvím prodaného domu nemůže býti vůbec předmětem odhadu ve smyslu § 17 (4) pravidel o obecní dávce z přírůstku hodnoty, nejsou příslušenstvím domu. K tomu dlužno odvěti: Jest úkolem soudu, by provedl vyšetření hodnoty nemovitosti v rozsahu navrženém inspektorátem pro zemské dávky. Rozhodovati o tom, které předměty jsou příslušenstvím nemovitosti, nanejvýš rozhodovati o tom, zda právo právovárečné jest součástí příslušenství prodaného domu, nepřísluší soudu, jsouc věcí úřadů správních. Tím, že úřad vyměřující dávku dal hodnotu právovárečného práva spolu s domem určití soudním odhadem, nenastává ještě změna v příslušnosti k rozřešení otázky, která práva a které předměty jsou součástí nemovitosti a které jejím příslušenstvím podle § 5 dávkového řádu. Soud první stolice byl proto povinen, právo várečné spoluodhadnouti, avšak vlastní rozhodnutí o tom, zda právo várečné jest součástí nemovitosti a zda tedy jeho hodnota spolu podléhá povinnosti dávkové, přísluší úřadům správním.

Nejvyšší soud zrušil usnesení obou nižších soudů a vrátil věc prvnímu soudu, by ji znovu projednal a rozhodl.

Důvody:

Již rekursní soud vymezil správně předmět soudního rozhodování výsloviv, že jest jeho úkolem určití obecnou cenu zcizené nemovitosti v roz-

sahu navrženém zemským inspektorátem. Řešení otázek, zda také várečné právo jest předmětem obecní dávky z přírůstku hodnoty, zda je sluší pokládati za součást nemovitosti podle § 1 (2) dávkového řádu, či za příslušenství nemovitosti podle posledního odstavce § 5 řádu, zda sluší dávku vyměřiti podle skutečně docílené kupní ceny, či podle obecné hodnoty, a zda při tom třeba přihlížeti k valutárním změnám, nepřísluší soudům, nýbrž samosprávným úřadům. Vývody dovolacího rekursu, které se obírají těmito otázkami, musí zůstat nepovšimnuty. Poněvadž zemský inspektorát navrhl, by byla zjištěna obecná hodnota domu i s várečným právem spojeným s domem a spolu s ním prodaným, musí býti i várečné právo soudně odhadnuto. Proti obecné hodnotě domu bez várečného práva, určené na 51.270 Kč, není již námitek. Stěžovatel brojí proti ocenění várečného práva na 8.000 Kč a navrhuje, by jeho cena byla podle posudku znalce určena na 2.000 Kč. Ale ocenění tohoto znalce jest vadné. Předpokládá, že pivovar měl v rozhodné době hodnotu 860.000 Kč, aniž ji nějak osvědčuje, neřku-li odůvodňuje, a vypočítává hodnotu jednotlivého várečného práva nejasně tím způsobem, že polovici této hodnoty dělí počtem várečných podílů. Nelze však souhlasiti ani se způsobem, jímž bylo várečné právo oceněno znalcem Josefem S-em a oběma soudy. Pro určení obecné hodnoty várečného práva jest arci rozhodným jen užitek, jež právo poskytuje, tedy, není-li ještě jiných užitků, výše ročních dividend, nesprávně však přihlížely nižší soudy výhradně k dividendám za poslední čtyři leta. Odhad byl navržen ke dnům 6. října 1923, dnu zcizení, a 9. února 1924, dnu schválení kupní smlouvy. Jest pochybno, že v den zcizení bylo již známo, že dividendy za právě uplynulý výpovědní rok od 1. září 1922 do 31. srpna 1923 bude činiti 400 Kč, žádným způsobem nemohla býti známa již také výše dividend za další tři leta, na nichž jest vybudováno ocenění nižších soudů. Pro obecnou cenu várečného práva v době zcizení, jež podle § 7 poslední odstavce dávkového řádu se rovná ceně prodejší, neměly významu tyto dividendy, nýbrž dividendy let předcházejících ve spojení s dočasným stavem podniku a s jeho vyhlídkami pro budoucnost. Hledanou obecnou cenou jest cena, při které by se byly střetly nabídka a poptávka v rozhodné době na svobodném trhu, při čemž ovšem vzhledem k vázanosti várečných práv na straně poptávky mohou v úvahu přijíti jenom kupitelé hledající výhodné uložení kapitálu, nikoliv také účast na živnostenském podnikání. Spolehlivě udati tuto cenu nemůže znalec z oboru stavebního, nýbrž znalec obeznámený s pivovarským podnikáním a stavem a s prosperitou místního pivovaru v rozhodné době. Na něm bude, by zjistil, jaký výnos poskytovala várečná práva v normálních dobách předválečných, jaký vliv měla na něj leta válečná a leta poklesu měny, a jaká byla jeho prosperita a naděje do budoucna po obnově normálních poměrů. Na základě těchto zjištění bude mu určiti obecnou cenu várečného práva v rozhodné době, přesně — podle čtvrtého odstavce § 1 dávk. řádu — k 9. únoru 1924. Řízení potřebuje doplnění výsledkem nového znalce, proto bylo uznáno, jak se stalo, neboť byl porušen zákonný předpis § 2 čís. 5 nesp. říz.