

vec druhý ex. ř.), že dlužník nemá v moci věci, na niž mu přísluší spoluvlastnický podíl.

Čís. 4003.

Odhad nemovitosti dle Šu 50 poplatkového zákona.

Kterak jest vyšetřiti hodnotu domu v roce 1921, hledíc k zákonu o ochraně nájemců.

(Rozh. ze dne 24. června 1924, R I 499/24.)

V řízení o odhadu nemovitosti za účelem vyměření poplatku zrušil Nejvyšší soud usnesení obou nižších soudů a vrátil věc prvému soudu, by, doplně řízení, znovu rozhodl.

Důvody:

Ačkoliv jde o odhad nemovitostí podle Šu 50 popl. zák. a Šu 272 nesp. říz., řídily se nižší soudy předpisy reálního odhadního řádu ze dne 25. července 1897, čís. 175 ř. zák. Týž ustanovuje sice v Šu 33, že platí mimo řízení exekuční jen pro řízení úpadkové, a že jiné soudní odhady řídí se předpisy pro ně zvlášť vydanými; jelikož však § 272 nesp. říz. nařizuje, aby i při dobrovolných odhadech byly zachovávány předpisy soudního řádu, pokud nesporný patent sám neobsahuje odchylných ustanovení, jest postup nižších soudů zákonem odůvodněn. Leč i podle reálního odhadního řádu (§ 30) jest úkolem soudce, aby odhadní cenu ustanovil sám, a to volným hodnocením všech zjištěných skutkových okolností i znaleckých posudků, totiž celého odhadního aparátu. Ačkoliv toho vzhledem ku citaci Šu 272 c. ř. s. nebylo třeba, ustanovuje se tam výslovně, že soudce má provésti nová šetření a slyšení nové znalce, má-li pochybnosti o správnosti posudku znalců a ceny jimi udané. Při tom musí míti soudce na mysli, že není úkolem soudního odhadu, určiti nějakou fiktivní cenu, která nezávisle od skutečných poměru by vyhovovala právním předpisům, nýbrž že má býti vyšetřena skutečná cena nemovitosti tak, jak se utvořila v hospodářském životě a svobodném obchodě. Z tohoto důvodu ustanovuje § 19 odh. ř. nejen, že se úroková míra, podle které se čistý výtěžek kapitalisuje, má každý rok nově stanoviti, nýbrž i že se připouští odchylka od této úrokové míry, když by se v konkrétním případě ukázala nepochybně nesprávnou. S téhož hlediska vycházelo ministerstvo spravedlnosti, když výnosem ze dne 12. dubna 1901 čís. 1257 uveřejněným ve věstníku str. 113 prohlásilo, že nemá námitek, aby odhad pozemků, zastavených poměrně jen nepatrně budovami podléhajícími činžovní dani, byl proveden podle §§ 15 a 17 odh. ř. přímým vyšetřením prodejové ceny, a nikoli dle třetího odstavce Šu 16 průměrem z ceny výnosové a ceny pozemkové i stavební, při čemž však arci setrvalo na tom, aby i tyto ceny již za účelem kontroly byly zjišťovány. Ustanovuje-li odhadní řád v třetím odstavci Šu 16, že budovy podrobené činžovní dani mají býti oceněny vždy dvojím způsobem, totiž podle kapitalisované čisté činže a podle ceny pozemku

i stavby, a že průměr obou ocenění jest odhadní cenou, má na mysli normální poměry předválečné, kdy výška činží se určovala národohospodářským zákonem nabídky a poptávky za volné soutěže obou stran a během let se měnila jen málo a ponenáhu. Těmito dvěma činiteli, které bylo vždy možno přesně podle skutečných hospodářských poměrů zjistiti, byla dříve dostatečně určena i skutečná cena domu podle zásad hospodářských a obchodních. Že však tyto dvě složky oceňovací samy o sobě nestačí vždy pro poměry, jaké se utvořily v roce 1921, dokazuje právě rozhodnutí rekursního soudu, který na jich základě dospěl k odhadní ceně jen 147.689 Kč 50 h, ačkoliv strana sama udává cenu domu na 190.000 Kč a za tuto cenu dle vlastního tvrzení dům i prodala. Příčina tak značného rozdílu spočívá v tom, že činže v roce 1921, podle níž bez jakéhokoliv korektivu rekursní soud vypočítal výnosovou cenu domu, bera za základ čtyřprocentní úrokování, nebyla upravena svolnou dohodou majitele domu a nájemníků podle zákona o nabídce a poptávce. Zákon o ochraně nájemníků ponechal ji celkem na výši předválečné, ač náklady pořizovací i udržovací několikanásobně stouply a nemůže býti sporu, že jest nepoměrně nižší než činže, které by bylo možno docíliti, kdyby zákonů o ochraně nájemníků nebylo. Tyto zákony byly vydány jen jako zákony dočasné pro dobu poválečných abnormálních poměrů. Platnost zákona ze dne 8. dubna 1920, čís. 275 sb. z. a n. měla pominouti dnem 31. prosince 1921. V první polovici roku 1921, pro kterou odhadní ceny mají býti vyšetřeny, nevěděl nikdo, pomine-li ochrana nájemníků koncem roku úplně, či částečně, či bude-li zákon v nezměněném obsahu prodloužen. Poněvadž byl vydán výslovně jen pro dobu do 31. prosince 1921, mohlo se počítati a počítalo se s tím, že, i když nebudou všechny jeho předpisy hned zrušeny, budou přece ve prospěch majitelů nemovitostí zmírněny, a že jmenovitě budou moci býti požadovány činže vyšší. Tato možnost a pravděpodobnost byla novým dalším činitelem, který měl na skutečnou cenu činžovních domů podstatný vliv, a to ve směru ji zvyšujícím, takže ceny vypočtené přesně dle třetího odstavce Šu 16 odh. ř. bez ohledu na tohoto třetího činitele, byly po případě příliš nízké. První soud přijal z důvodů právě uvedených za podklad výnosové ceny domu nikoliv čistou činží za rok 1921, nýbrž její čtyřnásobek, pokládaje za to, že takový by byl asi výnos domu, kdyby nebylo zákona o ochraně nájemníků, a že tak dojde k výsledku vyhovujícímu skutečným poměrům. Číslo tohoto násobku nemá však ve spisech a skutečných poměrech opory a jest čistě libovolné. Ani srovnání s činžemi placenými v novostavbách, nepodléhajících zákonu o ochraně nájemníků, nemůže vésti k uspokojujícímu výsledku, neboť i tyto činže vytváří se právě pod vlivem ochrany nájemníků, která znemožnila majitelům starých domů soutěž v nabídce. Nikdo nemohl v roce 1921 věděti a podnes neví, kdy a jak se poměry změní a vyvinou. Proto byla by každá činže, která by místo skutečně placené činže byla vzata za základ pro určení ceny výnosové, jen činží fiktivní, a fiktivní byla by i odhadní cena vyšetřená takovým způsobem. Má-li odhadní cena odpovídati skutečným poměrům, musí býti uváženy poměry, které v roce 1921 skutečně byly, a to nelze jinak, než když bude vedle vyšetřené již ceny pozemkové i stavební a výnosové vyšetřena též cena

prodejová, totiž podle Šu 17 odh. ř. ona cena, která se v téže krajině za podobné činžovní domy skutečně platila. V této ceně dojde výrazu vliv, který měla skutečně na ceny činžovních domů okolnost, že předpisy o ochraně nájemníků byly povahy jen přechodné. Teprve po vyšetření této ceny bude moci soud podle Šu 272 c. ř. s. a Šu 30 odh. ř. ustanoviti, přihlížeje ke zjištěné ceně pozemku a stavby a ke skutečnému výnosu, odhadní cenu odpovídající skutečným poměrům a splnit tak účel odhadu. Jest proto nutno, doplniti řízení výsledkem znaleců o prodejové ceně domů dle Šu 17 odh. ř.

Čís. 4004.

Pozemková reforma.

Z mírové smlouvy Versaillské nelze vyvoditi, že říšsko-německému příslušníku přísluší v případě zabrání jeho majetku nárok na náhradu obecné ceny.

(Rozh. ze dne 24. června 1924, R I 503/24.)

Rekursní soud nevyhověl stížnosti vlastníka, říšsko-německého příslušníka, do usnesení prvního soudu, jímž byl přidělen zabraný majetek stěžovatelův.

Nejvyšší soud nevyhověl dovolacímu rekursu.

Důvody:

Stěžovatel odvolává se na § 35 náhr. zák., jímž prý pojaty do čs. práva ustanovení mírových smluv, zejména tedy též smlouvy Versaillské, a tedy prý i čl. 297 této smlouvy, jenž prý ustanovuje výslovně, že v případě zabrání majetku příslušníka říšsko-německého přísluší mu nárok na náhradu obecné ceny. Avšak takového ustanovení se v článku tom vůbec dočísti nelze a stěžovatel ani se nepokouší, aby dotyčné místo, které to v tomto dlouhém článku býti má, poznačil, neřku-li, aby je přímo citoval uváděje doslovné jeho znění. Odpadá tedy také povinnost soudu, ba vůbec možnost, tímto důvodem stížnosti se zabývat. V pravdě však čl. 297 cit. smlouvy o případu, kdy jde o náhradu za půdu říšsko-německému příslušníku v Čs. státě zabranou, vůbec nejedná, nýbrž pojednává o případě opačném, když totiž Německo učinilo o majetku příslušníka čs. neb jiného spojeného neb sdruženého státu mimořádné opatření disposiční (§ 3 přílohy) a stanoví, že opatření taková mají býti neprodleně zrušena a příslušníku čs. (spojeného neb sdruženého státu) majetek jeho býti vrácen, a dále, že státy tyto vyhrazují si zadržení majetek německých příslušníků v jejich území se nalézající, a že mohou z majetku tohoto hrazeny býti škody, jež příslušníci čs. neb jiného spojeného neb sdruženého státu oněmi válečnými neb disposičními opatřeními Německa utrpěli (odstavec a) b) a c)), při čemž stanoví, že platy a náhrady z výkonu práva zadržovacího určí se podle způsobu ocenění stanoveného zákonodárstvím země, v níž byl majetek zadržen (odst. c), takže, i kdyby se to na tento případ, t. j. na případy zákona čís. 77/22 vztahovati mohlo, jako že nemůže, protože tu nejde o výkon ta-