

řizování žalob, nýbrž i v každém období řízení o nich z povinnosti úřední (§ 538 první odstavec, § 240 druhý odstavec c. ř. s.). Soud odvolací, u něhož byla v souzeném případě žaloba o obnovu podána, nezmiňuje se výslovně o tom, zda svou příslušnost k rozhodování o této žalobě zkoumal, leč z toho, že odmítl žalobu z jiného důvodu než pro nepřislušnost, nutno souditi, že se považoval za příslušna. Nejvyšší soud, prozkoumaj spisy, dospěl k názoru, že příslušnost odvolacího soudu není opodstatněna. V §u 532, druhý odstavec c. ř. s. je vyslovena zásada, že žalobu o obnovu z důvodů uvedených v §u 530 čís. 1 až 3, 5 až 7 a v §u 531 c. ř. s. podati jest u procesního soudu první stolice, a stanovena výjimka z této zásady pro případy, ve kterých uplatňovaným důvodem obnovy je stížen toliko rozsudek vyšší stolice. V těchto případech jest žalobu o obnovu podati u soudu vyšší stolice, jehož rozsudek je tímto důvodem obnovy dotčen. Při zkoumání příslušnosti s tohoto hlediska není však rozhodným, že teprve rozsudkem vyšší stolice byl dán podnět k žalobě o obnovu, zvláště pak, že ten, kdo se obnovy domáhá, teprve ve vyšší stolici spor prosoudil, nýbrž záleží pouze na tom, dotýká-li se důvod obnovy pouze rozsudku soudu vyššího či také rozsudků soudů nižších. Ve případech obnovy z důvodu §u 530 čís. 7 c. ř. s. jest příslušným pro žalobu soud vyšší stolice jen tehdy, doznala-li skutková podstata rozsudku prvního soudu ve vyšší stolici změny novými skutkovými zjištěními a dotýká-li se důvod obnovy jen těchto nových skutkových zjištění (srov. materialie k c. ř. s. I. str. 370, 371). V případě, o který tu jde, zůstal skutkový základ prvním soudem zjištěný ve druhé stolici nezměněn a ke změně rozhodnutí prvního soudu v neprospěch strany žalující došlo ve druhé stolici jen proto, že soud odvolací nazíral na věc po stránce právní jinak než soud první. Účelem nynější žaloby o obnovu jest doplniti skutkovou podstatu prvním soudem zjištěnou novými skutečnostmi ve smyslu §u 530 čís. 7 c. ř. s. Důvod obnovy dotýká se tudíž skutkového základu, na němž je vybudován nejen rozsudek soudu odvolacího, nýbrž i rozsudek soudu prvního, a tím, ježto skutková zjištění jsou částí rozsudku, též obou rozsudků nižších soudů. Bylo tudíž žalobu o obnovu podati u krajského soudu v Olomouci jako soudu dle §u 532 druhý odstavec první věta c. ř. s. výlučně příslušného. Mor. sl. vrchní zemský soud nebyl k jednání o této žalobě příslušným a proto měl odmítnouti žalobu z tohoto důvodu (§ 538, § 230, druhý odstavec, c. ř. s.). Za tohoto stavu ob stojí napadené usnesení z důvodu právě uvedeného a není třeba probírat otázku, byly-li správnými i důvody odmítací v onom usnesení uplatněné.

Čís. 7045.

Vyvlastnění domu k účelům asanačním v Praze (zákon ze dne 11. února 1893, čís. 22 ř. zák.).

»Odškodněním« ve smyslu § 365 obč. zák. není nikterak pouze obecná (odhadní) cena, nýbrž plná náhrada veškeré škody utrpěné vy-

vlastněním, t. j. vyvlastněnec musí býti i po vyvlastnění na tom tak, jakoby se vyvlastnění bylo nestalo.

Okolností směrodatné pro vyšetření odškodnění.

(Rozh. ze dne 10. května 1927, R I 368/27.)

Podle § 5 asanačního zákona pro Prahu ze dne 11. února 1893, čís. 22 ř. zák. bylo na nemovitosti Jaroslava D-a dne 23. června 1913 poznamenáno, že byl vlastník domu vyzván, by do 15. července 1915 nemovitost uvedl ve shodu s návrhem upravovacím, pokud se týče, by na ní vystavěl budovu odpovídající upravovacímu návrhu. Vyvlastnění bylo však provedeno teprve roku 1926 a soud první stolice stanovil odškodnění vlastníka na 96.960 Kč 70 h. Rekursní soud zrušil napadené usnesení a uložil soudu první stolice, by ve věci dále jednal a náhradu domu znovu stanovil. **D ů v o d y:** Podle zákona ze dne 11. února 1893, čís. 22 ř. zák. má vyvlastněnec nárok nejen na náhradu ceny domu, nýbrž i na náhradu veškeré majetkové újmy, která mu vyvlastněním vznikne. Náhrada ta má býti podle §u 365 obč. zák. přiměřenou. Aby byla přiměřenou, musí se mu dostatí tolik majetkové hodnoty, kolik by za předmět vyvlastněný obdržel, kdyby zde vyvlastnění nebylo a on objekt prodával z volné ruky. Touto hodnotou rozuměti sluší obecnou cenu objektu a této ceny znalci vůbec neuvedli. Zejména musí se dostatí náhrady v takové výši, by mu bylo možno za tuto náhradu koupiti si objekt stejné výměry a jakosti. Dlužno vzíti také zřetel na pokles měny a na ostatní majetkové újmy, které byly posavadnímu majiteli vyvlastněním způsobeny. Podle knihovního výtahu vázne na domě pohledávka české spořitelny přes 28.000 Kč. Známé je, že spořitelny půjčují na nemovitosti jen do 50% odhadní ceny, z čehož plyne, že v době zápůjčky musel tento dům míti cenu nejméně 56.000 Kč. A přihlíží-li se ku poklesu měny, pak cena nynější, počítá-li se s poklesem jen čtyřnásobným, musí býti značně vyšší. Z toho již patrné, že by vyvlastněnec stejný objekt za stanovenou náhradu 96.960 Kč 75 h sotva asi koupil. Jest proto na znalcích, by udali prodejní cenu domu před válkou a nynější prodejní cenu vzhledem ku poklesu čsl. valuty. Že by znalci k tomuto poklesu byli skutečně přihlíželi, z jich odhadu nevyplývá. Přihlíželi-li jen ku poslední činži z roku 1923—1924, dlužno tento základ pro stanovení ceny prodejní pokládati za nespolehlivý, vždyť známo jest, že hodnota podle činžovního výnosu se skutečné hodnotě zpravidla nerovná. To platí zejména o nynější době, kdy skutečná prodejní cena domů nerovná se hodnotě podle činžovního výnosu. Vyvlastněnec tvrdí, že následkem vyvlastnění má určité újmy majetkové a tyto také vypočítává. Zejména tvrdí, že má újmu tím, že nebyla asanace dříve provedena, že odhad proveden byl v době, kdy výnos domu klesl, ačkoliv až do války byl veliký, že ztrácí svůj byt a musí se stěhovati. Všechny tyto újmy musí znalci odhadnouti a nemohou se tomu vzpírati, ať již náleží do ceny domu čili nic, poněvadž tuto otázku musí rozhodnouti soud podle svého volného uvážení. Odepřou-li znalci na tvrzené újmy odpovědi a budou-li se vzpírati je odhadnouti,

nezbude ovšem nic jiného, než jmenovati nové znalce, kteréžto právo přísluší tomu soudu, který odhad provádí. Proto také se stěžovatel poukazuje se svým návrhem na jmenování nových znalců na soud první stolice. Znalci stanovenou cenou není ještě soud vázán, nýbrž stanovená cena jest jen podkladem pro rozhodnutí soudu, jehož povinností jest, aby udanou cenu přezkoumal, a ji pak dle svého volného uvážení stanovil.

Nejvyšší soud nevyhověl dovolacímu rekursu.

D ů v o d y:

Nebývalá ohromnost světové války měla za následek přímo monstrosní účinky na všechny hospodářské a tím reflexivně i na všechny právní poměry, ale právní předpisy v celku zůstaly nezměněny, a tak dolehla na soudy nesmírně obtížná a druhdy přímo nezmožitelná úloha, by vystačily s předpisy dělanými pro poměry normální a přizpůsobily jich užití — pouze užití, neboť obsah zůstal pořád týž — poměrům naprosto zvráceným a tak staly se právy a učinily zadost zmíněným radikálním změnám, vyvolaným válkou. Celá tíha tohoto úkolu uvalena, jak řečeno, na praxi soudní, neboť nauka, zvyklá vyčkávat, až praxe proklesne dráhy, ba snad ani neuvědomujíc si nastalého úkolu, mlčela a sám zákonodárce si netroufal, jakkoli on byl by měl ruku úplně volnou, máje možnost svobodné, ničím neomezované a toliko příkazy spravedlnosti řízené úpravy, kdežto soudy vázány byly na normy nezpůsobivé býti právu nastalým abnormitám, ztrnulé a nepružné, a tak nezbývalo, než vypomoci spravedlnosti jak možno rozumným výkladem a v úzkém rámci právotvorné funkce dopuštěné § 7 obč. zák., to jest obdobou zákona, obdobou práva a přirozenými zásadami právními. Tato právotvorná, poměrům ze základu přetvořeným vyhověti se snažící praxe byla by měla uvítána býti účastněnými stranami a vůbec vši právní veřejností s povděkem a doznatí u nich podpory, pohříchu však právě naopak setkala se s naprostým neporozuměním, ba přímo s nevráživostí a nevděkem, neboť strany, zaslepeny jsouce svým stranným zájmem, neboli, jak morálka praví, svým sobectvím, neprojevují pro objektivní spravedlnost smyslu a prohlašují za správné pouze to, co hoví jejich osobnímu zájmu, byť se to před očima nestranného soudního pozorovatele jevílo zřejmou nespravedlností. To předeslati pokládal nejvyšší soud za potřebno proto, že ani v projednávaném případě poctivá a svědomitá snaha rekursního soudu, učiniti požadavkům spravedlnosti zadost, nedošla ohlasu a neseťkala se s porozuměním, neřku-li s uznáním a podporou stěžovatelky, neboť všecek obsah stížnosti nese se k tomu, by se vyvlastněnému vyměřila náhrada podle metody užívané před válkou, které i znalci ovšem upotřebili, která však, ač se s ní před válkou vystačilo, může býti nyní ve svých výsledcích od spravedlnosti velmi vzdálena, a když rekursní soud, velmi dobře toto úskalí vycítiv, hledá lepší cesty, třeba že problému nevystihl, kárá ho stížnost z toho tónem, v němž ho viní, že nedbá zákonných předpisů a že ignoruje výsledky řízení, a nazývá všechny jeho náhledy a pokyny dané prvnímu

soudu podivnými nebo velmi podivnými, nebo nepochopitelnými, ač, jak níže se ukáže, naopak předpisy, jichž použití stížnost se domáhá, jsou tu nemístny a náhledy její vedly by k nespravedlnosti. Shledává-li zejména stížnost »velmi podivným«, že rekursní soud přijal »pokles měny čtyřnásobný«, řkouc, že není známo, odkud to má, že požadavek ten je »vzat patrně ze vzduchu«, tedy jí sluší odkázati na elaborát znalců, kteří vzali stavební hodnotu »hledíc ku dnešním stavebním poměrům« čtyřikrát, což pojal prvý soudce již do svého prvního usnesení ze dne 9. června 1926. Nebo, jestliže na povědění rekursního soudu, že znalci nemohou se vzpíratí odhadnouti újmy vzešlé vyvlastněnci z toho, že sanace nebyla provedena dříve a že ztrácí svůj byt, stížnost praví, že toto odůvodnění je »tak všeobecné a tak podivné, že rada městská musí z toho souditi, že rekursní soud buď neměl spisy po ruce nebo nepokládal za potřebné je prostudovati«, a jinde, že nelze se dohadnouti, z čeho rekursní soud usuzuje, že znalci se vzpírali, dlužno odkázati na protokol ze dne 17. prosince 1926, kde nejprve obě újmy konkretisovány s odkazem na podání, kde podrobně rozvedeny jsou, a znalci, ač soudem vyzváni, újmy ty nezodpověděli řkouce, že nemají ničeho, co by dále uvedli a doplnili, načež zástupce vyvlastněnce to nazval odpíráním posudku. Sama tedy stěžovatelka neprostudovala dobře spisy, a, jestliže takovou výtku neprávem činí soudu právě tam, kde se jí samé poklesek přihodil, a to dvakrát, dopadá doslovně všechno to, co shora o zneuznání snah soudu hledajícího stezky spravedlnosti řečeno.

Ve věci samé toto: Methoda znalců, kterou hájí také stěžovatelka, jest nesprávná a protizákonná, neboť znalci přiznávají vyvlastněnému odhadní cenu, kterou vyšetřili podle odhadního řádu realního ze dne 25. července 1897, čis. 175 ř. zák., podrobivše vyvlastněný dům odhadu dvojímu, jednak podle hodnoty pozemku a stavby a jednak podle činžovního výnosu, jež kapitalisovali předepsanými pro takové odhady 4%, a vzavše z obou odhadů průměr, t. j. z jich součtu polovici. Stěžovatelka snaží se tomuto odhadu dáti právní základ a opírá ho o § 305 obč. zák., jenž obecnou cenou jmenuje cenu, kterou lze obdržeti, cení-li se věc podle svého užitku, jež se zřetelem na čas a místo obyčejně a všeobecně poskytuje. Ale již § 365 obč. zák., jenž, vyjma zabrané nemovitosti, jest základem všech zákonů vyvlastňovacích, nepřiznává vyvlastněnému pouze obecnou cenu, nýbrž odškodnění, a to jest veliký rozdíl: ale zákon to řekl s rozmyslem, neboť jako mluví o »obecné ceně« ve všeobecném předpisu § 305 obč. zák., mluví o ní neb o ceně odhadní, nebo vzhledem k předpisu § 306 obč. zák., dle něhož platí všude obecná cena, kde není něco jiného předepsáno, prostě též pouze o ceně (hodnotě), také v §§ 391, 934, 1332, 417—419 (všude: obecná cena), v § 1323 (odhadní cena), v § 416, 784 (dv. dekret ze dne 31. ledna 1844, čis. 781 sb. z. s.), 794 (všude pouze: cena) a j. v. Jestliže tedy § 365, mluvě o vyvlastnění, použil výrazu »odškodnění«, je zřejmo, že to nemá býti pouze obecná, odhadní cena, nýbrž plná náhrada vší vyvlastněním utrpěné škody: jestliže tedy obecná, odhadní cena podle § 305 obč. zák. je ta, kterou věc má vzhledem k užitkům, jež »obyčejně a všeobecně« poskytuje, tedy při odškodnění vyvlastněného nestačí toto

měřítka, nýbrž jemu se musí nahraditi i to, co věc poskytovala i třeba jen jemu samotnému vzhledem k jeho osobitým poměrům a všem jiným anebo řadě jiných byla by to neposkytovala, takže nelze říci, že to poskytuje »obyčejně a všeobecně«. I to je věcná hodnota, cena, a nazývá se »zvláštní« věcnou cenou oproti oné obecné, i sluší od ní líšiti t. zv. cenu zvláštní záliby, lépe řečeno osobní záliby, která se neřídí podle výše užiteků, nýbrž podle držitelovy záliby a přesahuje tedy míru ceny věcné ať obecné, ať zvláštní. Název »cena zvláštní oblíbenosti« jest technický termín (§ 305, 335, 1331 obč. zák.) a dlužno ji tedy líšiti od »nejvyšší ceny« § 417 a 419 obč. zák., jež je větší než obecná, ale také jen věcná. Tím vším jest rozdíl mezi »odškodněním«, jež vyvlastněnému dáti jest, a »obecnou cenou« stanovenou zákonem pro jiné případy náhrady, dostatečně osvětlen. Ale v souhlase s § 365 obč. zák. stanoví také nejužívanější vyvlastňovací zákon ze dne 18. února 1878, čís. 30 ř. zák. o vyvlastnění k účelům železničním v § 4 a rovněž tak podle jeho vzoru dělaný assanační zákon ze dne 11. února 1893, čís. 22 ř. zák. v § 7, že podnikatel jest povinen dáti vyvlastněnému za všechny vyvlastněním způsobené majetkoprávní újmy náhradu, by uskutečněno bylo odškodnění v § 365 obč. zák. stanovené. Cena zvláštní záliby, pokud přesahuje cenu věcnou, nerepresentuje škodu (újmu) majetkovou a proto, jak hned zde říci sluší, zůstává při vyšetření odškodného dle citovaných zákonů expropriačních bez zřetele (§ 7 odst. 2 zák. žel. a § 10 odst. 2 zák. assan.). Poněvadž jest tedy otázkou výše škody vyvlastněncovy a ne cena věci, neodhaduje se věc, nýbrž škoda vyvlastněncova, a nemá tu tedy vůbec místo realní řád odhadní ze dne 25. července 1897, čís. 175 ř. zák., ani jeho zásady ani jeho řízení, neboť tento řád upravuje právě jen otázku, podle jakých zásad a jakým řízením provádí se odhad věci. Skutečně také assanační zákon zrovna tak jako zákon železniční nikde nepraví, že se má odhadnouti věc a proto také nikde neodkazuje na odhadní předpisy (což by ovšem tehdy nebyl mohl býti cit. odh. řád., nýbrž předpisy Josefinského soudního řádu, jenž v § 323 a hlavě XVII., zvláště v § 201 a dodatcích obsahoval i odhadní normy, ovšem velmi sporé), nýbrž všude přikazuje »vyšetření odškodného« (§ 8, 9, 10, 13 a nápis B k ř. 23 a násl. assanač. zák., § 5, 6, 7, 9 a nápis B k § 22 a násl. železn. zák.) a nařizuje, že znalci mají udati skutkové předpoklady a ostatní základy, na nichž jich posudek, totiž výpočet hodnoty škody spočívá (§ 26 odst. 2 a § 28 assanač. zák., § 25 odst. 2 a § 28 železn. zák.), t. j. nejsou jim předepsány na rozdíl od znalců odhadujících dle odhadního řádu ani postup šetření ani zásady výpočtu, nýbrž je to přenecháno všecko jim, aby to podle povahy případu sami stanovili, jen to musí udati a motivovati, by soud mohl si učiniti o správnosti jejich elaborátu úsudek. A rovněž tak soud nestanoví cenu odhadní, nýbrž odškodné (§ 30 assanač. zák., § 30 žel. zák.), při čemž ovšem nález a posudek znalců jsou mu jen pomůckou, pročež může se od výsledků znaleckého důkazu odchýliti, když má pro to platné důvody. Nesprávná tedy byla methoda znalců, když předsevzali odhad věci (domu) a to, jak řečeno, dvojím způsobem, jak to předpisuje odhadní řád a při tom setrvali, připojivše v následujících elaborátech

jen motivaci tohoto odhadu, kdežto měli vyšetřiti majetkovou škodu vyvlastněnce, a nesprávně také prvý soudce tuto odhadní cenu věci místo odškodného přiznal vyvlastněnci jako náhradu, a ovšem i rekursní soud nesprávně má za to, že náhrada za veškeré majetkové újmy vyvlastněnci vyvlastněním vznikající, by byla přiměřená, musí činiti tolik, kolik by dostal, kdyby objekt prodával z volné ruky, a tou hodnotou že rozuměti sluší obecnou cenu objektu, tu však že znalci neuvedli. Avšak tu právě uvedli, ale otázka také není ta, co by vyvlastněnec z volné ruky dostal, neboť prodávati nemusil a, podržuje objekt, mohl by na tom býti lépe, než kdyby prodával, tak na př. když je špatná konjunktura, nebo v budoucnosti ceny nejisté a panuje tudíž na trhu realitním zdrželivost. Ovšem rekursní soud nařizuje bráti zřetel též na pokles valuty a na to, že vyvlastněnec ztrácí byt. Ale tu je otázka, jak tyto újmy zakalkulovati. Co se týče poklesu valuty praví rekursní soud, že znalci mají udati prodejní cenu domu před válkou a nynější prodejní cenu vzhledem k poklesu valuty; avšak nynější prodejní cenu lze správně zjistiti jen vyšetřením cen na realitním trhu, které nemusí býti k předválečným prodejním cenám zrovna v témž poměru (ovšem obráceném) jako předválečná valuta k nynější. Ale nehledě k tomu, je přece na bíledni, že starý dům v asanaci, určený ku zboření, nikdo nekoupí, je vůbec neprodejný a schází tu tedy tertium comparationis. Koupí jej leda podnikatel asanační (§ 1 odst. 3 asan. zák.), namísto vyvlastnění a tu se právě o vyvlastňovací cenu jedná, když se strany dobrovolně na ní nedohodly. A co se týče ztráty bytu, chce rekursní soud nutiti znalce, aby tuto újmu vyvlastněncovu odhadli, ale nepraví, jak to mají učiniti. Nejvyšší soud soudí takto: »Odškodnění« již podle obecného pojmu svého a také podle definice zákona (§ 7 asan. zák. § 4 žel. zák.), podle níž musí to býti náhrada za všechny majetkové újmy vyvlastněním způsobené, znamená, že vyvlastněnec musí býti i po vyvlastnění na tom tak, jakoby se vyvlastnění bylo nestalo, musí i po vyvlastnění majetkově míti tolik, jako před vyvlastněním, že se nesmí vyvlastněním v majetkové potenci jeho nic změnit. Na to musí znalci i soud upnouti svůj hled. Jsou ovšem případy, kde výši škody nelze přesně zjistiti, na př. u stavebních pozemků vzhledem k očekávanému stavebnímu ruchu neb jiným konjunkturám; tu jest na snadě, že takové pochybnosti musí se řešiti vždy spíše se zřetelem na vyvlastněnce, jenž je proti své vůli nucen, by věc v zájmu vyvlastnítele vydal, než na vyvlastnítele, jenž mu ji ve svém zájmu odnímá. Ale ovšem že i tu jsou vždy určité meze a vše záleží vždy na svědomité a rozmyslné úvaze. Býv. víd. nejvyšší soud měl tu praxi vytvořenou zvláště v oboru zákona železničního, že náhradu vyměřiti jest podle doby vyvlastnění. Toto stanovisko není sice ve své všeobecnosti správné, neboť, že již sám zákon má na mysli i případy, že škoda se objeví teprv později, dokazuje § 9 zák. žel. a převzavší jej § 12 asan. zák., které činí opatření pro případy, že újma, jež odhadnuta býti má, nedá se předem určit a že tedy nemůže náhrada býti hned v plné výši stanovena. Ale v celku lze říci, že v normálních a stabilních předválečných poměrech mohlo se s oním stanoviskem vystačiti, než válkou se poměry změnily, jsou pořád ještě v procesu stabilizačním a proto značně

neurčitě. Zatím stačí poukázati na účinky ochrany nájemníků, která, kdyby odpadla — a zákon z roku 1925 platí jen do 31. března 1928 — činže by značně stouply, a na zákon o ruchu stavebním, nyní nový datující ze dne 7. dubna 1927, čís. 44 sb. z. a n., jenž též může míti vliv na pohyb nájemných činží, avšak všecky tyto vlivy a účinky do budoucnosti odhadnouti jest zajisté těžko, ba s jistotou vůbec nemožno. S druhé strany však je otázkou, je-li možno, by se kritická doba posunula do minulosti a nevzala se tedy za základ doba nastalého vyvlastnění, nýbrž doba zahájení vyvlastňovací akce, když již tou byla pozdějšímu vyvlastnění odňata možnost svobodné dispozice majetkem nyní vyvlastněným a tím mu způsobena újma.

Po tom, co předesláno, lze nyní přikročiti k posouzení případu samého. Znalci odhadli cenu domu podle hodnoty pozemku a stavby na 82.312 Kč 50 h a podle činžovního výnosu čtyřprocentní kapitalisací ročního čistého výnosu 111.609 Kč, dohromady 193.921 Kč 50 h, z čehož polovici 96.960 Kč 75 h vzali za pravou cenu odhadní, kterou první soudce vyvlastněnci přisoudil. Má-li se však vyšetřiti odškodné podle hořejších zásad, jest zřejmo, že především musí býti vyloučen odhad podle hodnoty pozemku a stavby 82.312 Kč 50 h a zbude odhad podle čistého výnosu 111.609 Kč. Tu však je hned kámen úrazu v ročním čistém výnosu činže, jejíž nízká výše, již znalci počítali, jest ve starých domech jen důsledkem ochrany nájemníků a tedy zjevem pouze přechodným, takže možná hned 1. dubnem 1928 podstatně se zvýší, což by hrálo roli v dvojím směru: jednak měl by vlastník, kdyby dům podržel, od nájemníků větší příjem, než který mu znalci počítají, jednak, když dům nemůže podržeti, musil by sám za stejný byt v cizím domě platiti více, než co mu nyní znalci v jeho vlastním domě počítají, takže by byl dvojnásobně zkrácen. Kdyby tu už byl nový zákon o ochraně nájemníků, možná že by znalci mohli účinky jeho aspoň hodně přibližně stanoviti, ale tak se zdá, že nebude zbývati nic jiného — nedohodnou-li se strany — než sáhnouti k východisku § 12 asan. zák., to tím spíše, nedá-li se následkem bytové nouze očekávati, že by vyvlastněnc bez zvláštní úplaty, kterou rovněž zakalkulovanou míti žádá a která je těžko určitelná, nový byt našel, což může ovšem platiti jen o bytech nepodléhajících ochraně nájemníků. Každým způsobem náležejí k majetkovým újmám vyvlastněnce i náklady stěhovací, jež rovněž uplatňuje. Pokud stěžovatelka uplatňuje, že je ochotna opatřiti vyvlastněnci náhradní byt ve smyslu zákona o ochraně nájemníků a přestěhování na svůj náklad provésti, dlužno na to odvětiti, že pouhá ochota nestačí, nýbrž musel by to býti závazný slib, který by zaručoval vyvlastněnci byt na trvalo, a ještě i pak není povinen to přijmouti, nýbrž může žádati vždy peníze (§ 11 asan. zák.). Jinak ovšem by bylo také uvážiti, zda výtěžek kapitálu pod 4% neklesne, zda tedy bude vždy takový, že vyvlastněnc bude z něho míti stále tolik, jako nyní má čistého, t. j. po uhrazení všech srážek od nájemníků a zároveň, pokud jde o něho samého, zda vždy si ze zbytku úroků jeho bude moci držeti takový byt, jaký má nyní ve svém domě. Potud, pokládá-li se za rozhodnou dobu čas od vyvlastnění, jež nastalo podle nálezu vyvlastňovacího dne 27. června 1923. Je však otáz-

kou, lze-li počítati i podle doby před vyvlastněním, jak rovněž činí vyvlastněný, vytýkáje, že podnikatelka vyvlastnění protáhla, až do nyníjší pro něho nepříznivé doby, že dům, stížen byv asanací, stal se neprodejným, a žádaje, by vyšetřena byla prodejní cena, jakou dům měl před válkou při prodeji z volné ruky bez ohledu na asanaci a by vzat byl zřetel na pokles měny. Tu dlužno uvažovati takto: Již dne 23. června 1913 byla na domě nyní vyvlastněném poznamenána výzva podle § 5 asan. zák., takže tím byl dům podroben vyvlastnění a znemožněna vlastníku volná dispozice, protože dům určený ku zboření nebude nikdo kupovati, kromě, jak už řečeno, asanačního podnikatele, jenž vždy bude se chtíti držeti v mezích zákona asanačního a jenž přistoupil k vyvlastnění až v poválečné nejisté době. V pravdě však ani doba řečené knihovni poznámky není teprve začátkem rozhodného období, nýbrž hned vydání asanačního zákona, tedy den 11. února 1893, protože již od té doby bylo jisto, že dům jest v asanaci a bude zbořen, a byla tedy vlastníku hned tehdejší volná dispozice, zejména tedy prodej, znemožněna. Ale praví-li § 7 asan. zák. shodně s § 4 žel. zák., že vyvlastněnému musí se hraditi všechny majetkové újmy způsobené mu vyvlastněním, musí se to spravedlivě vykládati jako majetkové újmy způsobené mu vyvlastňovací akcí, neboť vztahovati to pouze na dobu skutečného vyvlastnění bylo možno a vystačilo se s tím ve stálých a neměnicích se dobách předválečných, kdy to nemělo na výsledek vlivu, provede-li se vyvlastnění dříve či později, ježto poměry a tudíž i škoda vyvlastněného byla pořád stejná. Ale vyvlastňovací akce, jejíž celé období jest rozhodným, začala, jak už uvedeno, rokem 1893 a tu je otázkou, možno-li usuzovati takto: nebýti vyvlastňovací akce, mohl vlastník dům prodati dávno před válkou, v letech 1893—1914 za cenu tehdejší přiměřenou a měl možnost cenu uložit si v takových objektech, jichž hodnoty by se byl pokles valuty nedotkl, ježto cena jich s poklesem valuty úměrně stoupala, na př. v jiném domě nebo pozemku nebo ve zboží a pod., takže by bylo třeba zjistiti tehdejší (předválečnou) prodejní cenu domu, jakou by byl měl bez ohledu na asanaci, a tuto cenu vyjádřiti pak ve znehodnocené poválečné měně. Než tak počítati lze leda tam, kde by bylo na jevě, že by vlastník, nebýti závady vyvlastnění, byl objekt věrojatně prodal a také kupní cenu věrojatně v neměnicích se hodnotách uložil, neboť s pouhými možnostmi a nedoloženými domněnkami pracovati nelze, to by byl sypký základ odškodňovacího nálezu. V tom tedy vyvlastněnci vstříc vyjíti nelze. Ale spravedlivé a bezzávadné je, by znalci vyšetřili cenu prodejní, jakou by byl dům měl nyní po vyvlastnění, t. j. od roku 1923 počítaje v tom případě, kdyby asanace vůbec nebylo. Říci: kdyby dům asanací stížen nebyl — nelze, neboť již tím, že se asanace prováděla v okolí, nabyl dům vyšší ceny, bez ohledu na to, bude-li sám v akci asanační pojat, ale na tuto vyšší cenu nesmí se podle § 10 druhý odstavec asan. zák. (§ 7 odst. 2 zák. žel.) bráti zřetel a tak lze to formulovati jen tak, jak učiněno. Možná, že cenu tu nebude možno znalcům udati, poněvadž by musili počítati nikoli s danými poměry reálnými, nýbrž s poměry imaginárními, ale, i bude-li ji možno udati, zbude vždy další újma záležející v nákladech stěhovacích vyvlastněnci vznikajících, jakož i po případě v nut-

ných nákladech na opatření jiného bytu, a konečně záhada, že ona imaginární cena prodejní je jen cena dočasná a přechodná a že se záhy podle obsahu nastávajícího zákonodárství v otázce ochrany nájemníků může podstatně zvýšiti. A tak i zde to poukazuje na východisko § 12. Ale tento předpis předpokládá návrh některé strany, a východisko platí jen 3 leta od výkonu vyvlastnění, t. j. odevzdání nemovitosti nebo nuceného uvedení vyvlastňovatele v její držbu (§ 33 násl.), leč že by za konečnou úpravu odškodnění ani potom žádná strana nežádala. Spravedlnost je tedy v rukách stran samých. Nepřijmou-li toto východisko, budou znalci arci nuceni učiniti výpočet kapitálu představujícího odškodné pro vždy a nebudou jim, než založiti výpočet na předpokladech, jichž splnění v blízké budoucnosti věrojatně očekávati lze, a na soudci bude, by jejich elaborát podrobil pečlivému přezkumu a vydal na základě toho svůj nález. Bylo tedy zrušovací usnesení rekursního soudu potvrditi, ale ovšem z těchto jiných důvodů, takže pro doplnění řízení budou platiti pokyny dané v tomto rozhodnutí nejvyššího soudu a ne směrnice obsažené v rozhodnutí rekursního soudu.

Čís. 7046.

Netřeba, by písemný rukojemský závazek byl věřitelem přijat písemně.

K uplatňování nároku proti rukojmímu se nevyhledává, by byl hlavní dlužník předem marně žalován a exekvován, stačí, byl-li o zaplacení upomenut. Stala-li se upomínka teprve po podání žaloby, má to za podmínku § 45 c. ř. s. význam pouze v otázce útrat.

(Rozh. ze dne 10. května 1927, Rv I 1316/26.)

Proti žalobě o zaplacení z důvodu rukojemského závazku namítl žalovaný najmě, že rukojemská smlouva nebyla uzavřena písemně a že nebyl dosud nárok vymáhán na hlavním dlužníku. **P r o c e s n í s o u d p r v é s t o l i c e** žalobu zamítl, **o d v o l a c í s o u d** uznal podle žaloby. **D ů v o d y:** Žalovaný své záruční prohlášení potvrdil žalující straně dopisem, z jehož obsahu nade vši pochybnost plyne, »že žalovaný ručí za to, že dluh bude úplně zaplacen«. Zákon nežádá v § 1346 obč. zák., by smlouva rukojemská byla uzavřena písemně, nýbrž toliko, by se zavazující prohlášení rukojmího stalo písemně. Může tedy předcházetí ústní smlouva o rukojemství, kterouž pak rukojmí písemně potvrdí, jako v tomto případě. Zcela mylně požaduje prvý soud, by písemné záruční prohlášení bylo zvláště druhou stranou přijato, když potvrzuje ústní ujednání.

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

D ů v o d y:

Po právní stránce neposoudil odvolací soud věc mylně (§ 503 čís. 4 c. ř. s.). Prohlášení žalovaného, že pohledávka žalobkyně proti hlavnímu