

Naproti tomu nelze schváliti názor rekursního soudu, že se má zkoumati, zda není škoda ta vyvážena tím, že předchůdce těžil s kalamitního, mniškou zasaženého dříví, neboť tato věc jest pro stanovení hodnoty k určitému dni, nemajíc vliv na stav a hodnotu lesa, bez významu. Na břemena může při určení obecné ceny býti vzat zřetel jen potud, pokud přecházejí na kupitele mocí zákona (srovnej § 21 odst. 4 odh. řádu). Proto přicházejí pro určení obecné ceny v tomto případě v úvahu jen břemena patronátní, která se ovšem musí zjistiti k oběma rozhodným dnům. Podotýká se, že vliv záboru na cenu velkostatku ocenili znalci na 30%; první soud jej ocenil jen na 25%, ale neodůvodnil, proč se v této příčině od posudku znalců odchýlil.

### Čís. 12339.

**Odhad za účelem vyměření dávky z přírůstku hodnoty nemovitostí.**

Byl-li velkostatek v čase prodeje v záboru, jest odhadní hodnotu určiti podle stavu cen a nemovitostí v rozhodný den, při čemž jest skutečnost, že velkostatek byl v záboru, vyjádřiti v konečné hodnotě procentuální redukcí, odpovídající tomu, oč se konečná hodnota velkostatku snížila skutečným nebezpečím, že část plochy bude při pozemkové reformě zabrána. Plochu přesahující 250 ha nelze tu ceniti podle sazeb stanovených náhradovým zákonem pro převzetí půdy státem (t. zv. Brdlíkových tabulek).

Obecná cena jest totožná s cenou prodejovou. Určení její kapitalisováním čistého výnosu jest předepsáno tam, kde její přímé zjištění pro nedostatek objektů vhodných ke srovnání není dobře možné neb aspoň spolehlivé. Znalci musí se, i když vypočítali obecnou cenu kapitalisováním čistého výnosu, při závěrečném společném posudku aspoň pokusiti zjistiti obecnou (prodejovou) cenu také přímým srovnáním s cenami, za stejných okolností skutečně placenými, a vysloviti se o tom, zda cena, kapitalisováním výnosu zjištěná, se rovná docílitelné kupní tedy prodejní ceně, či se od ní, v jaké míře a z jakého důvodu odchyluje.

(Rozh. ze dne 6. února 1933, R I 1081/32.)

Soud první stolice provedl odhad velkostatku za účelem vyměření dávky z přírůstku hodnoty nemovitostí a stanovil obecnou zci-zovací hodnotu velkostatku ke dni 27. října 1923 vzhledem k tomu, že velkostatek byl v té době v záboru, na 1,568.204 Kč 67 h. R e k u r s n í s o u d vyhověl rekursu Zemského inspektorátu pro zemské dávky, zrušil napadené usnesení a vrátil věc prvému soudu, by hodnotu všech nemovitostí podle dole daných poukazů nově stanovil. D ů v o d y: V projednávaném případě jde o zjištění obecné hodnoty nemovitostí rustikálních a deskových za účelem vyměření dávky z přírůstku hodnoty po rozumu § 17 odst. (4) vlád. nařízení ze dne 27. dubna 1922 čís. 143 sb. z. a n. dodatek III. Odhad ten provésti jest podle ustanovení § 272 čís. pat. ze dne 9. srpna 1854 čís. 208 ř. zák. a § 144 ex. ř. a podle min.

nařízení ze dne 25. července 1897 čís. 175 ř. zák. o odhadu nemovitostí, a to podle § 28 odhadního řádu »podle okolností, které mají vliv na hodnotu« podle objektivních poměrů daných povahou pozemků a zákonnými předpisy (sb. n. s. čís. 11591). Účelem odhadu jest zjistiti cenu obecnou (§ 306 obč. zák.), kterou dávkový řád v § 7 označuje také jako cenu prodejní. Prováděcí nařízení k zákonu o dávce z majetku ze dne 27. července 1920 čís. 463 sb. z. a n. v § 10 vykládá ji jako cenu, kterou lze za předmět obdržeti v rozhodné době na volném trhu podle stavu a jakosti předmětu bez ohledu na mimořádné okolnosti nebo na osobní poměry (srovn. sb. n. s. čís. 10551). Tuto cenu lze podle § 17 odhad. řádu zjistiti hledíc k obvyklým v té krajině cenám prodejovým pro nemovitosti stejné povahy, pokud se týče také k obvyklému pachtovnímu, při lesích k porostu. Soudní komisař nemá se spokojiti s povšechnými údaji odhadců, nýbrž má působiti k tomu, by byly uvedeny případy konkrétní, třeba-li dotazováním se důvěrníků opatřiti si základ pro posouzení, zda se předpoklady odhadců srovnávají se skutečnými poměry. Cenu tu lze proto u velkostatku zjistiti přímo jen srovnáním její ceny s cenami pozemků a budov jiných velkostatků v zemi (§ 16 (1), § 17 odh. řádu). Jen tam, kde srovnání takové není možné, třeba určiti cenu nepřímou u pozemků a lesů kapitalisováním čistého výtěžku, a u budov podrobených činžovní dani vyšetřením průměru kapitalisovaného činžovního výtěžku, ceny půdy a stavby (§ 16 (2), § 18 odh. řádu sb. n. s. čís. 9182). Prvý soud však určuje v napadeném usnesení hodnotu odhadovaného velkostatku ke dni 27. října 1923 a tudíž i hodnotu rustikálních pozemků, o něž tu jde, tak, že výměru ponechanou podle zákona záborového a náhradového původnímu vlastníku, t. j. 250 ha počítá v ceně obecné, naproti tomu veškeru zbývající plochu, která spadala pod zábor v celkové výměře asi 492 ha oceňuje podle sazeb stanovených náhradovým zákonem pro převzetí půdy státem (podle tak zvaných Brdlíkových tabulek). Jest přisvědčiti vývodům stížnosti, že jest to postup nesprávný, neboť ceny náhradovým zákonem stanovené jsou průměrné ceny nemovitostí z roku 1913 a 1914 a nemohou proto již z tohoto důvodu býti směrodatnými pro určení hodnoty objektu v roce 1923. Mimo to soud prvé stolice počítá s největší možnou záboru podléhající plochou, ačkoliv ve skutečnosti odhadovaný velkostatek byl v roce 1927 úplně ze záboru propuštěn, jakž bylo účastníky souhlasně zjištěno, při tomto propuštění Státní pozemkový úřad zabral plochu neporovnatelně menší, totiž z celkové výměry velkostatku jen asi 53 ha, kdežto soud prvé stolice počítá s pravděpodobností zabrané plochy 492 ha. Měl proto první soud postupovati tak, že by byl odhadní hodnotu velkostatku určil podle stavu a cen nemovitostí platných v rozhodný den 27. října 1923 a při tom přihlížel k té okolnosti, že velkostatek v té době byl v záboru, a skutečnost tu vyjádřil v konečné hodnotě jistou percentuelní redukcí, která by odpovídala tomu, oč se konečná hodnota velkostatku snížila skutečným nebezpečím, že část plochy bude při pozemkové reformě zabrána. Postup soudních odhadců, prvním soudem schválený, při němž nebylo snad počítáno s pravdě-

podobným průměrným zatížením nemovitostí, o něž tu jde, zábořem, nýbrž vzata byla za podklad téměř nejzazší mez, jak by vůbec podle zákona pozemková reforma na velkostatku mohla dopadnouti, byl i v přímém rozporu se směrnicí, kterou prvý soud dal soudním znalcům usnesením ze dne 19. dubna 1931, poukázav je správně, by, podávajíc znalecké posudky, přihlíželi ke stavu odhadnutých nemovitostí ke dni 27. října 1923, a dále, že v tu dobu byl v záboru. Soud prvé stolice dále nesprávně zahrnuje do celkové odhadní hodnoty jen hodnotu voluptuárních budov, t. j. zámku, cihelny, a lihovaru, naproti tomu hodnotu ostatních budov tak, jak byla stanovena soudním znalcem stavitelem, nechává vůbec nepovšimnutu, přehlížeje, že vyloučení budov věnovaných hospodářství z konečné odhadní hodnoty jest možné podle výslovného ustanovení § 18 reál. odh. ř. jen při odhadu na základě hodnoty výnosové, naproti tomu při odhadu dle hodnoty prodejové ve smyslu § 16 reál. odh. ř. nemá platnost a jest v tomto případě všechny budovy celou jich hodnotou zahrnouti do odhadní hodnoty. V tomto případě jde o soudní odhad prováděný ke speciálnímu účelu, ke zjednáání základů pro vyměření dávky z přírůstku hodnoty nemovitostí, tedy výlučně o zjištění hodnoty nemovitostí (budov, pozemků a lesů) s vyloučením veškerého živého a mrtvého inventáře a zásob. Nejde proto v tomto případě o zjištění hodnoty velkostatku jako hospodářského celku k provozování hospodářství vším nutným vybaveného a nelze proto postupovati jako při pravidelných soudních odhadech v řízení exekučním a pozůstalostním, kde se odhaduje velkostatek jakožto hospodářský celek s veškerým inventářem i se zásobami a kde odhadem na základě čistého výnosu lze konečnou hodnotu objektivně zjistiti, nýbrž jest v tomto případě určití jen hodnotu nemovitostí, t. j. budov, pozemků a lesů, což se může státi správně jen zjištěním hodnoty prodejové podle § 16 reál. odh. řádu. Při tomto způsobu provádění soudního odhadu jest podle výslovného doslovu zákona do odhadu zahrnouti veškeré budovy, ať slouží ryze hospodářství čili nic. Odhad na základě výnosové hodnoty v žádném případě nemůže býti jediným podkladem pro správné určení obecné hodnoty velkostatku, může býti nejvýše pomůckou, by bylo lze se přesvědčiti, zda odhad na základě hodnoty prodejové odpovídá skutečnosti. V krajním případě lze nejvýše konečnou hodnotu určití průměrem mezi zjištěnou hodnotou prodejovou a výnosovou, jak i nejvyšší soud ve svých nálezech několikráte judikoval. Je proto napadené usnesení nejen věcně nesprávné, nýbrž i tak vadné, že se nehodí, by mohlo sloužiti za základ spolehlivého soudního přezkumu.

Nejvyšší soud nevyhověl dovolacímu rekursu.

#### Důvody:

Napadené usnesení rekursního soudu odpovídá stavu věci i zákonu, neboť správně bylo usnesení prvního soudu zrušeno s poukazem, by hodnota všech odhadovaných nemovitostí byla znovu stanovena podle

daných poukazů. To platí, jak o významu záboru pro cenu odhadovaných nemovitostí, tak i odhadu budov, ohledně kterých se poukazuje na zcela přesná ustanovení § 18 odhadního řádu. Správně rekursní soud posoudil, že nelze ceniti plochu přesahující výměru 250 ha podle sazeb stanovených náhradovým zákonem pro převzetí půdy státem (dle tak zv. Brdlíkových tabulek), a správně poukázal, ke kterým okolnostem nutno přihlížeti při oceňování a jak při odhadu bude třeba posuzovati okolnost, že velkostatek v rozhodný den, t. j. 27. října 1923 byl v záboru, což není ještě totožné s tím, by se jeho cena rovnala jen ceně stanovené náhradovým zákonem pro převzetí půdy státem. Cena celého velkostatku musí býti stanovena stejně, a nikoliv, jak se stalo, část jedním způsobem a ostatní část zcela odchylně (podle Brdlíkových tabulek). Bude věcí prvního soudu, by v tomto smyslu podle směrnic rekursním soudem mu daných odhad dal doplniti a podle doplnění toho znova o ceně odhadní rozhodl. Podotýká se však, že jest nesprávný názor rekursního soudu, že je stanoviti odhadní cenu průměrem zkapitalisovaného výnosu a ceny prodejové. Účelem odhadu jest zjistiti obecnou cenu velkostatku jako celku, obecná cena jest však totožná s cenou prodejovou a může býti jen jedna. Určení její kapitalisováním čistého výnosu jest předepsáno tam, kde její přímé zjištění pro nedostatek objektů vhodných ke srovnání není dobře možné nebo aspoň spolehlivé. Každým způsobem musí se znalci, i když vypočítali obecnou cenu kapitalisováním čistého výnosu, při závěrečném společném posudku podle § 9 odst. (4) odh. řádu aspoň pokusiti zjistiti obecnou (prodejovou) cenu také přímým srovnáním s cenami za stejných okolností skutečně placenými, a vysloviti se o tom, zda cena kapitalisováním výnosu zjištěná se rovná docílitelné kupní, tedy prodejní ceně, či se od ní, v jaké míře a z jakého důvodu odchyluje.

#### Čís. 12340.

**Bylo-li smluvně ujednáno, že zaměstnavatel bude platiti zaměstnanci pensi, jest pensí rozuměti zaopatřovací požitky, poskytované zaměstnanci vystoupivšímu ze služby na dobu jeho života.**

#### **Pensijní pojištění.**

Ustanovení druhého odstavce § 69 cís. nařízení ze dne 2. června 1914, čís. 138 ř. zák., vztahuje se jen na smlouvy mezi zaměstnavateli a jejich zaměstnanci, jež byly dojednány dříve, než nabyly účinnosti zákonem ze dne 16. prosince 1906, čís. 1 ř. zák. na rok 1907, t. j. před 1. lednem 1909, anebo na smlouvy se zaměstnanci, na něž byla pojistná povinnost teprve později rozšířena.

(Rozh. ze dne 9. února 1933, Rv I 1211/31.)

Žalobce byl zaměstnán u žalované firmy jako ředitel cukrovaru. V lednu 1924 ujednaly strany, že žalobce odejde do výslužby a že mu žalovaná bude platiti pensi 15.000 Kč ročně ve dvou pololetních splát-