

Čís. 12338.

Odhad za účelem vyměření dávky z přírůstku hodnoty nemovitosti.

Při odhadech za účelem vyměření dávky z přírůstku hodnoty jest nutné, by kromě ceny výnosové byla, aspoň za účelem kontroly, zjištěna, pokud lze, přímo cena prodejní srovnáním s cenami za podobné nemovitosti skutečně placenými, a teprve po srovnání obou cen byla určena cena obecná.

Není úkolem odhadu posuzovati, zda nadměrné kácení lesa je těžením z podstaty nemovitosti.

Nelze přihlídnouti k 10% srážce latifundní ve smyslu § 42 náhr. zák., aniž k 10% srážce za poplatek za propuštění velkostatku ze záboru.

Dávky na opatření umělých hnojiv nejsou trvalým opakujícím se zatížením velkostatku.

Pro stanovení hodnoty k určitému dni jest bez významu, že předchůdce těžil z kalamitního, mniškou zasaženého dříví.

(Rozh. ze dne 6. února 1933, R I 857/32.)

Soud první stolice provedl odhad za účelem vyměření dávky z přírůstku hodnoty velkostatku a stanovil nabývací hodnotu k 1. lednu 1914 2,510.000 Kč, zcizovací hodnotu k 24./31. březnu 1926 3,718.000 Kč. Rekursní soud k rekursu Zemského inspektorátu pro zemské dávky zrušil napadené usnesení a vrátil věc prvnímu soudu, by podle daných směrnic dále jednal a znovu rozhodl. Důvody: Správnou jest výtka, že soud první stanovil konečnou odhadní hodnotu velkostatku jen podle hodnoty výnosové. 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 jakosti předmětu bez ohledu na mimořádné okolnosti neb osobní poměry. Tuto cenu lze proto u velkostatku zjistiti přímo jen srovnáním její ceny s cenami jiných velkostatků v zemi (§§ 16 (1), 17 odh. ř.). Jen tam, kde srovnání takové není možné, třeba určiti cenu nepřímou u pozemků a lesů kapitalisováním čistého výtěžku, u budov podrobených činžovní dani vyšetřením průměru kapitalisovaného činžovního výtěžku, ceny půdy a stavby (§§ 16 (2), 18 odh. ř.). Stavení, jichž není třeba k řádnému hospodaření a která neposkytují a ani podnájmem by neposkytovala výtěžek, jakž je tomu se zámkem, mají se odhadnouti přímo cenou, které by se prodejem za ně utrhlo. Rozhodnou jest pak hodnota statku v den, k němuž se odhad děje. Poněvadž soud první zjistil odhadní cenu jen kapitalisováním čistého výtěžku, jest řízení vadné, bylo je zrušiti a věc vrátiti soudu prvnímu k dalšímu řízení a rozhodnutí. Na soudu prvním bude, by vyšetřil přímo prodejovou hodnotu velkostatku srovnáváním s cenami za podobné nemovitosti sku-

tečně placenými a to buď znalci již slyšenými nebo znalci nově přibránými, po případě i osobami převzvědnými. Z kombinace obou hodnot, výnosové i prodejní, teprve bude opatřen spolehlivý odhad (srovnej rozh. čís. 4003, 5183, 9302 sb. n. s.). Poněvadž hodnotu hospodářských pozemků zjistiti jest bez inventáře živého i mrtvého, musí tak učiniti znalci ihned, a nestačí, jakž se stalo, odhadnouti pozemky i s hospodářským inventářem, pak samostatně inventář a odečtením těchto dvou položek dojíti k hodnotě pozemků, nebo pak nevede odhad kapitalisováním čistého výnosu k objektivnímu zjištění obecné hodnoty. Tak jest tomu i při odhadu zámku. Jest nerozhodným, že vlastníci jeho tam nesídlí. Soud prvý se zabýval dále otázkou, zda nadměrné kácení lesů jest těžením z podstaty nemovitosti. To však není již jeho úkolem. Povinností soudu jest jen, by vyšetřil odhadní obecnou hodnotu nemovitosti v čase nabytí a zcizení a by za tím účelem zjistil stav v době, k níž se odhad provádí. Vyšetřiti a rozhodovati další skutkové a právní otázky, k nimž náleží i tato otázka, patří již do oboru úřadů správních (srovnej rozh. čís. 10.551 sb. n. s.). Také soud prvý přiznal 10% srážku latifundní ve smyslu § 42 náhr. zák. ze dne 8. října 1920, čís. 329 sb. z. a n., ačkoli srážka ta se týká přidělování půdy Státním pozemkovým úřadem při provádění pozemkové reformy, a nelze proto ustanovení toho použítí i při provádění soudního odhadu, ježto soud bere na znehodnocení objektu záborom zřetel ještě ve zvláštní srážce, takže by potom, jak správně uvádí stěžovatel, z téže příčiny došlo ke srážce dvojnásobné. Rovněž tak jest nepřípustnou 10% srážka za poplatek za propuštění velkostatku ze záboru, poněvadž v den, k němuž odhad jest provéstí, v záboru ještě byl, a není proto ani nutné věděti, zda a jaká výměra bude ze záboru propuštěna, z níž dle § 61 příd. zák. jest poplatek vyměřiti. Proto také do odhadu jest pojmouti i lesy, které teprve v roce 1928 byly postoupeny vojenské správě ve výměře 390.9 h. Za jakou cenu byly postoupeny, nemá na jejich hodnotu v roce 1926 vlivu. Dávky na opatření umělých hnojiv nejsou trvalým opakujícím se zatížením velkostatku, ale jsou jen příspěvkem v roce 1921 a 1922 jednou pro vždy plněným a nelze proto dávky ty od hodnoty velkostatku v roce 1926 odečísti. Dále bude třeba vyšetřiti, zda lesní škody sekunderní, které odhaduje soud prvý srážkou 10%, nejsou vyváženy ziskem, který vlastníci velkostatku měli z prodeje dříví, mniškou zasaženého a proto pokáceného. V napadeném usnesení všude tam, kde se mluví o nabývací hodnotě k 1. lednu 1914, nesprávně jsou uvedeny ceny v Kč, ačkoliv znalci správně je uvedli jen v K (srovnej rozh. čís. 9891 sb. n. s.). Také všechna břemena (pense, milodary, patronátní břemena) jest odpočítati přiměřenou částkou i od hodnoty v roce 1914, ježto břemena ta vyžadovala určité finanční oběti, které vlastnjky musely býti hrazeny, a není nijak zjištěno, že byly hrazeny z vlastních příjmů. Z důvodů těch bylo stížnosti vyhověti, napadené usnesení zrušiti a věc odkázati soudu prvé stolice k dalšímu jednání a k novému rozhodnutí.

Nejvyšší soud nevyhověl dovolacímu rekursu.

D ů v o d y:

Dovolacímu rekursu nelze přiznati oprávněnost. Rekursní soud napadeným usnesením vyhověl rekursu Zemského inspektorátu pro zemské dávky v Praze, zrušil usnesení prvního soudu a věc vrátil prvnímu soudu, aby dle daných směrnic dále jednal a znova rozhodl. Stěžovatelům nelze přisvědčiti, pokud jde o jejich výklady o v ý z n a m u o b e c n é c e n y n e m o v i t o s t í, která soudním odhadem má býti stanovena, a o způsobu zjištění této obecné ceny, naopak správnými shledává nejvyšší soud vývody napadeného usnesení, opírající se o rozhodnutí nejvyššího soudu (čís. 4003, 5183, 9302 a 10551 sb. n. s.), ve kterých vysloveny byly zásady, od nichž se uchýliti nevidí nejvyšší soud důvodu. Stačí proto poukázati v tomto směru na důvody napadeného usnesení a na uvedená rozhodnutí. Odhad podle čistého výnosu může se pokládati za spolehlivý jen v dobách hospodářsky normálních; v letech válečných a poválečných kolísal čistý výnos pro náhlé změny cen a vnitřní hodnotu peněz tak, že samo zjištění čistého výnosu se stalo úkolem obtížným, ne-li nemožným. K tomu přistupuje při odhadech za účelem zjištění přírůstku hodnoty, že se při nich nepřihlíží ku příslušenství (§ 5 dávk. řádu); ale na čistém výnosu hospodářských statků nemají podíl jenom pozemky a budovy, nýbrž i živý a mrtvý inventář. Proto bývá při těchto odhadech nutné, by kromě ceny výnosové byla, aspoň za účelem kontroly, zjištěna, pokud lze i přímo, cena prodejní srovnáním s cenami za podobné nemovitosti skutečně placenými, a teprve po srovnání obou cen byla určena cena obecná. Že při zjišťování obecné ceny nelze přihlížeti k osobním poměrům prodávajícího, jest zřejmé. Podotýká se však, že příkazu rekursního soudu ohledně zjištění prodejové ceny bude dostatečně vyhověno tím, že okresní soud vyslechne podle § 9 odst. (4) odhadního řádu všechny znalce společně o úhrnné prodejové ceně velkostatku, jaká by byla, kdyby nebyl v záboru. Pokud jde o živý a mrtvý inventář, nemá rekursní soud pravdu, poněvadž jiným způsobem, než učinili znalci, se výnosová hodnota nemůže zjistiti. Pokud jde o ocenění zámku, nebyl správný názor rekursního soudu vyvrácen a poukazuje se v tomto směru na přesná ustanovení § 18 odhadního řádu. Správně bylo posouzeno, že není úkolem odhadu posuzovati, zda nadměrné kácení lesa je těžením z podstaty nemovitosti. Správně bylo poukázáno na nepřípustnost a bezdůvodnost 10% srážky latifundní, a vývody stížnosti v tomto směru nejsou podstatné. Správné stanovisko zaujal rekursní soud i k 10% srážce za poplatek za propuštění velkostatku ze záboru a k otázce, že do odhadu jest pojmouti i lesy, které teprve v roce 1928 byly postoupeny vojenské správě, poněvadž na hodnotu jejich v roce 1926 nemá vlivu, za jakou cenu byly později (1928) státu postoupeny. Taktéž souhlasiti jest s úsudkem rekursního soudu o dávce na opatření umělých hnojiv, která byla jen příspěvkem v roce 1921 a 1922 jednou pro vždy plněným. K nařízení z roku 1931 nelze přihlížeti při odhadu k březnu 1926 konaném. Význam lesních škod sekunderních na cenu lesa k určitému dni nelze popírati.

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.