

učiněno odvolání, a lze teprve tímto okamžikem odepřít jim práva a výhody zaručené zákonem a nařízením příslušníkům jazykových menšin. Nelze tudíž odvolání jednou již přijaté k soudu dodatně odmítnouti podle čl. 4 odst. (3) jazyk. nařízení.

Čís. 9182.

Směrnice pro odhad velkých statků za účelem vyměření dávky z přírůstku hodnoty.

(Rozh. ze dne 19. září 1929, R I 544/29.)

Soud první stolice určil k návrhu Zemského inspektorátu pro zemské dávky za účelem vyměření dávky z přírůstku hodnoty podle vl. nař. ze dne 27. dubna 1922, čís. 143 sb. z. a n. dodatek III zcizovací hodnotu nemovitostí na 4,061.160 Kč 02 h. Rekursní soud vyhověl rekursu prodatele potud, že snížil zcizovací hodnotu na 3,836.660 Kč. Nejvyšší soud k rekursu obou účastníků zrušil usnesení obou nižších soudů a vrátil věc prvému soudu k dalšímu jednání a k novému rozhodnutí.

Důvody:

Soudním odhadem má býti určena hodnota hospodářského a lesního statku o výměře přes 300 ha ke dni 14. ledna 1925. Stěžovatel tvrdí, že statek prodal toho dne za 1,250.000 Kč, poněvadž lepšího kupce přes dlouhé hledání nebylo, a že mu velkostatkář Josef H. označil, prohlédnuv statek, onu cenu za velmi výhodnou. Znalec František H. udal ve vyjádření ze dne 16. října 1928, že nynější majitel velkostatku Bedřich J., jenž o sobě tvrdí, že do statku investoval 900.000 Kč, po soudním odhadu byl ochoten prodati jej za 3,000.000 Kč. Proti těmto číslicím jest odhadní cena 4,061.161 Kč 02 h, určená prvním soudem, jakož i odhadní cena 3,836.660 Kč 77 h, určená soudem rekursním, tak nepoměrně vysoká, že, předpokládajíc správnost přednesu stěžovatelova a znalce H-a, již by bylo ovšem teprve vyšetřiti, by její výše sama o sobě opodstatňovala návrh stěžovatelův, by posudek odhadců byl přezkoumán novými znalci. Návrh jest však opodstatněn i vadami odhadního řízení, které je činí zřejmě nezákonným (§ 16 nesp. říz.). Prodán byl velkostatek jako celek. Úkolem soudního odhadu jest tedy vyšetřiti jeho cenu jako celku. Jsa souhrnem hospodářských pozemků, lesů a budov, může velkostatek sice míti cenu rovnající se prostému součtu cen jednotlivých oněch částí, ale úhrnková cena může se odchylovati od tohoto součtu, což jest v tomto případě pravděpodobné, poněvadž větší část hospodářských pozemků byla převzata Státním pozemkovým úřadem, takže hospodářských budov, postavených pro celou dřívější výměru, nemůže již býti plně využito. Podle § 9 odhadního řádu pro nemovitosti musí se v případech, kde k odhadu bylo přibráno několik znalců z různých

ných oborů, o úhrnné hodnotě odhadované nemovitosti prohlásiti všichni znalci. To se nestalo, takže na základě odhadního operátu nelze vůbec posouditi, zda sumy, na něž nižší soudy určily odhadní cenu, byly dne 14. ledna 1925 při prodeji velkostatku jako celku dosažitelné. 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 správně jako cenu, »kterou lze za předmět obdržeti v rozhodné době na volném trhu podle stavu a jakosti předmětu bez ohledu na mimořádné okolnosti neb osobní poměry«. Tuto cenu lze u velkostatku zjistiti jen srovnáváním s jinými velkostatky v celé zemi. Proto nutno přibrati k odhadu znalce k tomu zvláště kvalifikované, ustanovené podle § 1 druhý odstavec odhadního řádu vrchním soudem. To platí zvláště pro znalce lesní, neboť podle § 3 (6) a § 4 (3) odh. řádu vyžaduje se právě pro tyto znalce kvalifikace zcela přesná. Vzhledem k ceně odhadovaných nemovitostí a k předpisům § 9 odh. řádu dostačí sice přibrati pro jednotlivé obory znalce jen jednoho, stavebního, hospodářského a lesního, avšak jen, když od znalců ostatních oborů lze očekávati podle jejich odborných vědomostí způsobilost aspoň k povrchnímu spoluposouzení odhadní hodnoty. Tuto způsobilost lze předpokládati jen u znalců zapsaných v seznamu vrchního soudu. Ani podle odhadního řádu pro nemovitosti nezjišťuje se odhadem jiná cena než cena obecná (prodejní), ale nařizuje se jím různý způsob jejího vyšetření. U nemovitostí, u kterých lze srovnávati je s jinými nemovitostmi stejné povahy, jichž cena jest známá, nařizuje odhadní řád přímé určení prodejní ceny, tam, kde takové srovnávání pravidelně není možné, chce, by byla určena nepřímo, a to u velkých statků rolnických nebo lesních kapitalisováním čistého výtěžku, u stavení podrobených činžovní dani vyšetřením průměru kapitalisovaného činžovního výtěžku a ceny půdy a stavby. Od tohoto oceňovacího způsobu může býti upuštěno, udají-li znalci závažné důvody. Před výslechem nových odborných znalců nelze říci, zda se v tomto případě zjištěním čistého výtěžku a jeho kapitalisováním dojde k pravé obecné (prodejní) ceně, zda nebude třeba výsledek v určitém směru poopraviti, ale každým způsobem bylo třeba již vzhledem k příkazu odhadního řádu a pro kontrolu konečného výsledku provésti odhad celého velkostatku kapitalisováním čistého výtěžku, leč by se to ukázalo nemožným. Že by šlo o statek pouze střední velikosti, jak prvý soud vyslovil, neudáváje pro to důvodů, nelze vzhledem k jeho výměře, přesahující výměru statků nepodléhajících záboru, a k jeho rozsáhlosti uznati. Pochybeným jest názor projevený prvním soudem již v dotazu na zemský inspektorát ze dne 22. března 1927 a v poučení stavebnímu znalci ze dne 18. srpna 1927, že prodejní hodnota jednotlivých stavení jest totožná s jejich stavební hodnotou, a že odhad se má státi podle zastavené plochy. Cena stavební jest jen jednou ze složek, kterými se podle příkazu odhadního řádu vedle výnosu určuje obecná (prodejní) cena činžovních domů. U domů nepodléhajících činžovní dani určuje se přímo prodejní cena, tedy ona cena, kterou by bylo lze při prodeji

utržiti, a to podle § 15 odh. ř. nikoliv jako u pozemků podle plochy, nýbrž podle objektů. Jak se mají odhadovati stavení náležející k velkým statkům, ustanovuje podrobně § 18 odh. ř. Pokud jest jich třeba k řádnému hospodaření, neodhadují se zvláště, nýbrž bere se zřetel jen na udržovací náklady, po případě na náklady potřebné na opravu. Stavení, jichž není třeba k řádnému hospodaření a která neposkytují a ani pronájmem by neposkytovala výtěžek, mají se odhadnouti přímo cenou, které by se pronájmem za ně utržilo, tedy nikoliv podle plošné míry, nýbrž podle jednotlivých objektů. Jelikož se odhad děje k určitému dnu, musí býti předem zjištěn stav velkostatku v tento den. K vyvrácení námitky, že odhadováno bylo podle stavu, ve kterém byl velkostatek shledán při odhadu v srpnu 1927, kdy novým vlastníkem bylo do něho investováno 900.000 Kč, nestačí proto prostý poukaz na to, že znalcům nebyly jednotlivé opravy a investice hlášeny. Zjistiti skutečný stav nemovitosti v den již uplynulý přísluší soudu pomocí všech prostředků nesporného řízení. Tam, kde nestačí ohledání nemovitosti a udání znalců, nutno vyslechnouti i účastníky, po případě jiné přezvědné osoby. Jelikož odhadní řízení nebylo provedeno podle zásad právě vytknutých, musilo býti vyhověno dovolacímu rekursu odpůrcovu, usnesení nižších soudů býti zrušeno, a prvnímu soudu uloženo, by přibral nové znalce, v řízení pokračoval a znova rozhodl. Tím se stal bezpředmětným dovolací rekurs zemského inspektorátu, pokud vytýká rekursnímu soudu početní chyby. Pokud jde o otázku, zda rekursní soud právem vyloučil z odhadní ceny náklady osevu 67.922 Kč, jest navrhovateli dáti za pravdu již proto, že tímto rozhodnutím předbíhá rekursní soud rozhodnutí správního úřadu pověřeného vyměřením dávky. Když zemský inspektorát žádal, by bylo při odhadu přihlíženo také k osevu, bylo mu vyhověti způsobem nepředbíhajícím správnímu úřadu tak, jak učinil první soud. Poukaz k tomu, že se podle posledního odstavce § 5 dávkového řádu při vyměřování dávky nepřihlíží k ceně příslušenství, nedopadá. Příslušenstvím rozumí se tu jen příslušenství v užším slova smyslu, zmíněné v § 296 obč. zák., tedy samostatné předměty, jimiž vlastník vybavil nemovitost za účelem jejího obhospodařování, a které mohou beze porušení podstaty nemovitostí býti kdykoliv odstraněny neb vyměněny. Ještě v dávkovém řádu ze dne 23. září 1920, čís. 545 sb. z. a n. byl § 296 obč. zák. v § 5 výslovně citován, citace byla v novém dávkovém řádu (dodatek III. k vládnímu nařízení ze dne 27. dubna 1922, čís. 143 sb. z. a n.) vypuštěna jen proto, že dávkový řád byl rozšířen na Slovensko, kde všeobecný občanský zákonník není zákonem. Osev není příslušenstvím nemovitosti podle § 296 obč. zák., semeno ztratilo vyšetím povahu samostatné věci a stalo se součástí pozemku, osetím zvýšila se hodnota pozemku způsobem, jenž nemůže při určení jeho ceny zůstat bez povšimnutí.

Čís. 9183.

Vymáhající věřitel, jenž nevznesl při dražebním roku odpor proti příklepu pro vadu podle § 184 čís. 7 ex. ř., nemůže tuto vadu uplatňovati