

jde tudíž o případ § 9 ex. ř., nýbrž o nesprávné označení žalované strany, které se vloudilo také do exekučního titulu a mohlo a může být odstraněno podle § 419 c. ř. s., třebaž rozsudek pro zmeškání ze dne 10. listopadu 1927 zatím nabyl právní moci, ale nemůže bránit tomu, by rozsudek tento nebyl vykonán proti osobě, proti které v pravdě byl vydán.

Čís. 8571.

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

Pro stanovení výše odškodného jest vyšetřiti prodejní cenu domu, již by byl dům měl po vyvlastnění. Výhody z assanace nejdou při tom vlastníku k dobru. Újma z ochrany nájemníků jde k jeho tíži. Zisk ze státního převratu jde k jeho dobru.

Vyvlastněný si může započítavati jen zákonně a mravně dovolené zisky z vyvlastněného předmětu, nikoliv však z toho, že v domě byl kdysi provozován nevěstinec.

Útraty řízení vyvlastňovacího jest uplatňovati v tomto řízení, soud může rozhodovati jen o útratách řízení odškodňovacího. Pojem »nákladů zjištění odškodného«.

(Rozh. ze dne 21. prosince 1928, R I 961/28.)

Co do předchozího děje poukazuje se na čís. sb. 7045. Soud první stolice stanovil pak náhradu 300.000 Kč. Rekursní soud k rekursu vlastníka domu zrušil napadené usnesení a uložil prvnímu soudu, by ve věci dále jednal a náhradu domu znovu stanovil.

Nejvyšší soud vyhověl dovolacímu rekursu vlastníka domu a stanovil odškodnění, jež má obec hl. města Prahy dáti Jaroslavu D-ovi, 350.000 Kč, dovolací rekurs obce hl. města Prahy poukázal na toto rozhodnutí.

Důvody:

Ve zrušovacím usnesení ze dne 10. května 1927 R I 368/27 čís. sb. 7045 dal Nejvyšší soud pro doplňovací řízení směrnicí, že vyšetřena býti má prodejní cena, již by byl dům měl po vyvlastnění od roku 1923 počítajíc v případě, kdyby assanace vůbec nebylo (§ 10 druhý odstavec ass. zák.), při čemž netajil, že ovšem tato base není reální, nýbrž imaginární, ježto tu assanace je a lze jen více méně přibližně souditi, jak by to bylo, kdyby jí nebylo, a doložil jednak, že ovšem kromě této hodnoty bude třeba hraditi i další újmu záležející ve stěhovacích nákladech vyvlastněnce a po případě i v nákladech nutných na opatření jiného bytu, jednak, že i ona imaginární prodejní cena jevíti se bude jen dočasnou a přechodnou, ježto dříve nebo později podle obsahu nastávajícího zákonodárství v otázce ochrany nájemníků, která patrně dojde ještě dalšího

omezení až zcela odpadne, patrně se podstatně zvýší, že tedy znalci, nebude-li lze užiti východiska § 12 assan. zákona, bude takto výpočet založiti na premissách, jichž splnění v blízké budoucnosti lze očekávati. Na stanovisku tohoto rozhodnutí jest ovšem setrvati i nyní, jenže ovšem v doplňovacím řízení vyšla na jevo okolnost dříve neznámá, jež výpočet podstatně zjednodušuje a usnadňuje, o čemž níže. Avšak těchto směrnic znalci nedbali, neboť nevyšetřovali cenu prodejní, nýbrž opět, jako již v řízení prvotním, jednak cenu výnosovou vypočítanou nyní kapitalisováním čistého výnosu z nájmu na 149.625 Kč a jednak cenu t. zv. podnikatelskou, kterou ovšem neprávem nazvali »prodejní«, založenou na fikci, že by vlastník, ježto stará budova byla nepotřebná a nemovitost lze proto hodnotiti jen jako staveniště, vystavěl na něm nový dům, a vypočítanou tak, že by se od výnosové ceny nového domu (1,306.973 Kč) odečetly náklady stavební (1.054.402 Kč), načež zbytek 252.571 Kč by představoval právě tuto cenu podnikatelskou, a prohlásili těchto 252.571 Kč za nejvyšší cenu »pozemků« t. j. vyvlastněného objektu, starého domu, která prý ještě by se musela snížit o náklady knihovního vkladu a po případě o dávku z přírůstku hodnoty. K prvé ceně 149.625 Kč předestlali, že mají proti názoru Nejvyššího soudu za správnější, že musí oceniti dům, jakoby vůbec ochrany nájemníků nebylo, »jakoby pronájem ve starých domech pražských byl volný tím, že by bytová krise již pominula«. Tím se ovšem dopustili chyby, neboť ochrana nájemníků a újma pro vlastníka domu z toho plynoucí jde zjevně na pasivní účet vlastníkův, tu mu vyvlastnitel hraditi povinen není, neboť újma ta, vyplývající z ochrany nájemníků, jest následkem světové války, jež ochranu nájemníků vyvolala, a byla by tedy vlastníka domu stihla, i kdyby assanace a vyvlastnění vůbec nebylo. Ve zrušovacím usnesení naznačil Nejvyšší soud zcela jasně, že se nelze spokojiti s přítomnou cenou objektu proto, že se musí počítati s odpadnutím ochrany nájemníků, nicméně že ochrana ta, dokud trvá, tvoří také koeficient odškodnění, jenž působí ovšem na úkor vlastníka, že však právě proto, že je jen dočasná a přechodná, vlastník byl by zkrácen, kdyby se pojímala jako trvalá, neboť, kdyby vyvlastnění nebylo, byl by mohl podržeti objekt až do jejího odpadnutí, jímž by nastalo zhodnocení objektu, a jen právě pro tuto přechodnost a dočasnost koeficientu odporoučel stranám užiti § 12 dopouštějícího úpravu odškodnění i jen prozatímní a odročujícího stanovení definitivní až do ustálení poměrů. Co však se týče ceny podnikatelské, je čistě fiktivní, jakž z jejích premis jasně vyplývá. Jak mohli znalci vycházeti z předpokladu, že by vlastník stavěl nový dům, když on sám to netvrdí, a znalci nemohli ani míti za to, že by jeho majetkové poměry byly takové, že by stavěti mohl, jen kdyby chtěl, naopak pouhým nahlédnutím do knihovního výpisu byli by se přesvědčili, že schátralý objekt tvořící předmět vyvlastnění jest zadlužen a že tedy majitel jeho vrhaje se v milionovou novostavbu vrhal by se v podnik sebevražedný. Právem proto vlastník již ve stížnosti k rekursnímu soudu se této podnikatelské ceně opřel a vytýkal, že soud vyšetřování této ceny trpěl a dokonce se jí i sám přidržel. Nepřidržel se ovšem ceny podnikatelské 252.271 Kč, nýbrž výnosové 149.625 Kč, k níž

připočetl ještě odškodnění za náhradní byt 86.184 Kč, dávku z přírůstku hodnoty 4508 a sumu 240.317 Kč zaokrouhlil na 300.000 Kč. Ale již ve zrušovacím usnesení odmítl nejvyšší soud i cenu podle výnosu stanovenou tehdy se zřetelem na ochranu nájemníků, od níž nyní znalci odhlíželi, na 111.609 Kč a dospěl k výsledku, že spravedlivou bude jen cena prodejní, k čemuž jest doložiti, že, ačkoli prohlásil tuto cenu za spravedlivou, neprohlásil za ni přece, jak se první soudce vyjadřuje, podnikatelskou cenu znalci mylně za prodejní prohlášenou a na 252.571 Kč nyní jimi stanovenou. Právem tedy praví rekursní soud, že se znalci a první soud nedrželi směrnic zrušovacího usnesení, ale nejvyšší soud má nicméně za to, že netřeba k vůli nápravě rozhodnutí prvního soudce zrušovati a znalce k nové kalkulaci směrnicím těm vyhovující nutiti, neboť, nehledíc k tomu, že by to podle nabytých zkušeností mohlo býti zase bezvýsledné, hrozíc jen neplodnými útratami, jsou v doplněném řízení nyní zjištěny všechny skutečnosti, jichž k spravedlivému vyměření odškodného třeba, a to úplně stačí, neboť, jak již ve zrušovacím usnesení doloženo, i posudek znalců jest soudu jen pomůckou k ustanovení odškodného a soud nejen že není nucen přijímati číslíci, ke které znalci došli, nýbrž není vázán ani na jejich methodu kalkulační. Doložiti jest ještě jeden moment posud nevzpomenutý, totiž že výhody plynoucí z převratu jdou na aktivní účet vlastníkův, protože převrat jest událostí od assanace neodvislou, pouze výhody z assanace vlastníci si čítati nemůže. Podle zrušovacího usnesení a hořejších vývodů platí tudíž při stanovení odškodného za dům, o nějž jde, tyto zásady: musí se vyšetřiti prodejní cena objektu, jakou má po vyvlastnění, tedy od roku 1923, výhody z assanace nejdu při tom vlastníku k dobru; újma z ochrany nájemníků jde k jeho tíži; zisk z převratu jde k jeho dobru. Tím, že cena datována na dobu od roku 1923, jest otázka znehodnocení valuty, která strany zaměstnávala a ještě rekursní soud v napadeném rozhodnutí zaměstnává, vyřízena jako bezpředmětná, neboť nemovitosti nebyly znehodnoceny a mají v době od roku 1923 právě proto zdánlivě mnohokrát větší ceny, že měna byla mnohokrát znehodnocena. Jde o prodejní cenu, kterou by objekt od roku 1923 měl, kdyby assanace nebylo, a která se snižuje tím, že je tu ochrana nájemníků, ale ovšem ochrana jen přechodná, která pro otázku má význam jen co do výše nájemného, jež určitou mez překročiti nesmí, a která na tomto významu ztrácí stále tím, že se postupně omezuje a má důsledně určení v dohledné době odpadnouti. To jsou ty dva momenty, které podklad výpočtu činí imaginárním, že totiž tu assanace jest a že ochrana nájemníků ještě neodpadla a ani se neví přesně doba, kdy odpadne. Všecky skutkové předpoklady pro co možno nejsprávnější stanovení odškodného na základě hořejších zásad jsou ve spisech doplněného řízení dány a doplnění vyneslo na jevo okolnosti, jimiž se dřívější obraz podstatně změnil. Především jest v nálezu znalci konstatováno, že dům, o nějž jde, nejen je starý, opotřeбенý a dnešním požadavkům bytovým a hygienickým neodpovídající, nýbrž že dokonce v květnu 1927 byl stavebním úřadem města Prahy shledán stavebně nebezpečným, nájemníci byli úředně vyklizeni a dům uveden do

stavu neobývatelného vytrháním podlah, oken a dveří a rozbořením kamen, k čemuž jest doložiti, že podle výměru magistrátu ze dne 27. dubna 1927 v dovolacím rekursu obce v opisu předloženého dům byl sešlý a zpustlý, vykazoval četné trhliny a porušenou vazbu krovu, takže bylo nebezpečí zřícení domu, pročež že se na základě § 119 st. ř. městské radě ukládá, by dům dala do 48 hodin pod exekuci vykliditi. Podle toho vlastník nemohl objektu toho nadále užívati jako domu a poněvadž ani sám netvrdí, že, nebýt vyvlastnění, byl by na stavební ploše vystavěl dům nový a že měl prostředky k tomu, nebylo by mu, i kdyby byl vyvlastněn nebyl, nezbývalo, než plochu jako pouhé staveniště, za jaké ji také znalci prohlašují, prodati, nechtěl-li by majetek ten vůbec bez užitku nechat ležeti. Tím odpadá otázka ztráty vlastního bytu vyvlastněného, o které se posud jednalo a kterou mu první soudce hradí, neboť byt byl by zbořením domu vlastník ztratil, i kdyby vyvlastnění nebylo. Jest tedy vyšetřiti, zač by se byla stavební plocha asi byla prodala, když v roce 1927 stal se dům neobývatelným a propadl zboření. Znalci na dotaz při zodpovídání námitek proti jich elaborátu udali, že podle známých jim cen prodejních v době vydání assanačního zákona 1893 mohou tvrditi, že prodejní cena z volné ruky v řečené době mohla činiti 40.000 až 50.000 Kč bez ohledu na assanaci. K tomu jest doložiti, že ceny nemovitostí v Praze docela určitě za normální doby od roku 1893 až do světové války neklesly, naopak spíše, jako v každém rostoucím velkoměstě stoupaly, takže již proto lze s důvěrou přijmouti spíše onu vyšší sumu 50.000 Kč, než nižší 40.000 Kč, nehledíc ani k tomu, že v pochybnosti jest vždy spíše bráti zřetel na vyvlastněného. Válkou ovšem nemovitosti zdánlivě v ceně stoupaly, protože měna v hodnotě klesla, avšak to dojde výrazu v následujícím. Znalci udali dále, že vyšetření předválečné ceny domu, zejména v roce 1893, nemá s dnešním odhadem souvislosti a bylo by prý asi pro vlastníka málo výhodné, neboť ceny nemovitostí nestoupaly v Praze na desetinásobnou cenu předválečnou, nýbrž zpravidla na tři neb nejvýš pětinasobnou. Domněnku znalců o nevýhodě této oceňovací metody pro vlastníka spočívá docela zřejmě v tom, že pustili se zřetele ochranu nájemníků, jak sami, jak už shora podotknuto, při odhadu podle výnosu udali, ale právě tato ochrana nájemníků působí, že nemovitosti domovní (a snad z části i stavební) nedržely se znehodnocením valuty a cenovým stoupnutím ostatního zboží stejný krok, nýbrž pořád ještě pokulhávají značně pozadu, kdežto ceny realit jiných, nanejvýš zemědělských a průmyslových, stoupaly stále úměrně neb aspoň téměř úměrně se vším ostatním zbožím. Poněvadž však, jak již vytčeno, ochrana nájemníků jest jen přechodná a kvapem se blíží k svému zrušení, což vlastníku přichází k dobru a musí býti tedy v kalkulaci pojato, musí se vycházeti ze zásady, že po odpadnutí ochrany i domovní nemovitosti (roz. z předválečné doby datující, neb pro poválečné ochrana nájemníků neplatí) stoupnou na cenovou úroveň všeho ostatního hmotného majetku a že tedy, pohybuje-li se zdražení proti cenám předválečným až do dvánásobků, takže desetinásobek lze považovati za průměr, možno i domovní nemovitosti odhadnouti po odpadnutí ochrany nájemníků prů-

měrně desítinásobkem cen předválečných. Tak by prodejní cenou sporného objektu byl součin předválečné ceny 50.000 Kč $\times$ 10 to jest 500.000 Kč, k čemuž několik poznámek. Arci je tu v roce 1927 jen staveniště, avšak v roce 1923 jenž jako rok vyvlastnění předem přijde v úvahu, byl tu ještě dům, a mimo to známo, že v městech, zvláště velkých, prodávají-li se staré domy jako staveniště pro novostavby, neprodávají se laciněji, než co by se za ně stržilo, kdyby je uchazeč kupoval na obývání, naopak spíše draže. Druhé je, že ochrana nájemníků jde na pasivní účet vlastníkův a že tedy je na jeho újmu, že by se prodejní cena v roce 1923 vzhledem k víceleté a ještě dnes nezrušené ochraně nájemníků byla snížila, jakž by také z každé části ještě dnes snížena byla, že však s druhé strany je tato zásada jen přechodná a vlastník byl by mohl vyčkati, nebýti assanace a vyvlastnění, lepších příštích dob. Třetí konečně je, že převratem získala právě Praha jako hlavní město říše nepoměrně mnohem více než města jiná a tu zase právě obvod assanační byl by získal převratem i tehdy, kdyby assanace ani nebylo, neboť stačí poukázati na to, že obvod ten jest v území města, ke kterému by byla podnikavost stavební zajisté v přední řadě tíhla, i kdyby to bylo bývalo ještě staré ghetto, právě proto, neboť právě zde, kde stavebnosti byly staré a schátralé, byla by se mohla staveniště získati poměrně přece mnohem laciněji než v ostatních obvodech města. Když se to vše uváží a shrne, lze slušně říci, že po převratu, zvláště od roku 1923 (po vyvlastnění), neberouc zřetel na assanaci a berouc zřetel na přechodnou ochranu nájemníků, jest objekt jako staveniště čítati v prodejní ceně 50.000 Kč $\times$ 7, což dá 350.000 Kč. Že v tomto případě není místné obírat se s minulou cenou objektu v jiném směru, než jak se tuto shora právě stalo, tedy zejména s cenou ke dni vydání assanačního zákona a ke dni knihovní poznámky podle § 5 toho zákona, a i oceňovati domnělou újmu, kterou prý vlastník trpí tím, že assanace nebyla provedena před válkou neb aspoň před převratem v dobách normální valuty, jak vlastník ještě v dovolací stížnosti se o to snaží, bylo vyloženo již v zrušovacím usnesení a vyplývá to i z hořejších vývodů, že znehodnocení měny je bezpředmětné, když se vyšetřuje cena objektu, kterou má v době po znehodnocení měny. Co se týče »trpěného podniku« (nevěstince), který vlastník kdysi v objektu provozoval, odkazuje se na to, co už nižší soudy zjistily, že podnik ten byl již následkem vl. nař. ze dne 19. prosince 1919, čís. 15 sb. z. a n. zrušen, a dodává se, že vyvlastněný může si vždy započítávati jen zákonně a mravně dovolené zisky z vyvlastněného předmětu, jímž však řečený podnik nebyl, neboť, byl-li trpěn policejně, byl nicméně vždy nemorální a tudíž nedovolený. Zbývá již jen otázka útrat řízení vyvlastňovacího a odškodňovacího. Co se týče řízení vyvlastňovacího, měl si je vlastník uplatňovati v něm, soudy mohou rozhodovati jen o útratách řízení, jež samy provádějí, tedy jen řízení odškodňovacího. Tu jest poukázati k tomu, že řízení odškodňovací jest podle § 25 ass. zákona řízení nesporné, ve kterém platí zásada, že účastníci nesou každý své útraty, leč by v zákoně bylo něco jiného stanoveno. Tu pak stanoví § 39 ass. zákona, že útraty zjištění odškodného má hraditi podnikatel,

pokud nebyly vyvolány neospravedlněným zakročením strany. Náklady zjištění odškodného rozumí se tu zřejmě náklady úředního šetření podle § 2 čís. 5 nesp. říz. (§ 25 ass. zák.), tedy náklady, jež jsou nutné k tomu účeli, by soud odškodné zjistiti mohl, na př. náklady místního ohledání, poplatky znalců a pod., nikoli však útraty právního zastoupení, jehož v nesporném řízení podle § 5 nesp. říz. vůbec třeba není (až na výjimku tam stanovenou, o jakou zde nejde a v jejíž případě stejně nese náklady zastoupení strana sama tím spíše, ježto si je zavinila). Proto právem nebyly útraty zastoupení vzaty v úvahu.

Čís. 8572.

Nejde o zahájenou rozepři, domáháno-li se v dřívější žalobě zaplacení pohledávky, v pozdější pak určení, že jest pohledávka po právu.

(Rozh. ze dne 21. prosince 1928, R I 981/28.)

Soud první stolice vyhověl námitce zahájené rozepře a odmítl žalobu. Rekursní soud námitku zamítl. Důvody: V žalobě Ck I 73/27 u obchodního soudu žaloval žalobce z důvodu konaných prací právnických a vynaložených útrat žalovanou o zaplacení 42.000 Kč a byl spor tento po podané odpovědi ponechán dne 20. října 1927 v klidu. Nyní v žalobě Ck I 35/28 u téhož soud podané z téhož právního důvodu žaluje o určení, že jeho pohledávka 42.000 Kč proti žalované trvá; k odůvodnění změny v žalobním návrhu udává, že tak činí proto, že žalované bylo uděleno dne 19. března 1923 moratorium. Odmítnutí žaloby pro zahájení rozepře není odůvodněné, neboť, i když tu jde při obsahově ba slovně stejné žalobě o týž právní a žalobní důvod, není tu totožnosti nároku a žaloba určovací a žaloba o plnění z téhož právního poměru uplatňované navzájem se nevylučují. Jest sice pravda, že v žádání o plnění jest vtomně již obsaženo žádání o určení jsoucnosti právního poměru, z něhož žalobní nárok vyvěrá a se žádá, a je tedy možno jinak obmeziti kdykoli žádost žalobní o zaplacení na žádání o určení (§ 235 poslední odstavec c. ř. s.), a bylo by také myslitelné v případě zralosti jednání o právním základu žaloby podle § 393 c. ř. s. jednání obmeziti na právní důvod a o tomto rozhodnouti mezitímním rozsudkem, ale právě že kvantitativně je tu v obou případech rozdíl, nutno za to pokládati, že jsou tu dva různé nároky, a že tedy pro nedostatek totožnosti žaloby nové a staré tu není také zahájené rozepře.

Nejvyšší soud nevyhověl dovolacímu rekursu.

Důvody:

Dovolacímu rekursu nelze přiznati oprávnění. Rekursní soud správně uznal, že námitka rozepře zahájené není odůvodněna, poněvadž přes to, že skutkový a právní podklad žalob Ck I 35/28/1 a Ck I 73/27/1 jest v podstatě stejný, žalobní nároky a návrhy z toho vyvozené (jednak