

Dziennik ustaw państwa

dla

królestw i krajów w Radzie państwa reprezentowanych.

Część LXX. — Wydana i rozesłana dnia 31. lipca 1897.

Treść: (№ 174—175.) 174. Rozporządzenie, dotyczące się wartości szacunkowej nieruchomości, obciążonych hipoteką łączną, obliczonej według podatku, a mającej służyć za podstawę tymczasowego ustalenia stanu biernego i rozdziału ceny kupna. — 175. Rozporządzenie o szacowaniu nieruchomości (regulamin szacowania nieruchomości).

174.

Rozporządzenie Ministra sprawiedliwości z dnia 10. lipca 1897,

tyczące się wartości szacunkowej nieruchomości, obciążonych hipoteką łączną, obliczonej według podatku, a mającej służyć za podstawę tymczasowego ustalenia stanu biernego i rozdziale ceny kupna.

Na zasadzie artykułu XLI. ustawy zaprowadzającej ordynację egzekucyjną z dnia 27. maja 1896, Dz. u. p. Nr. 78, rozporządza się co następuje celem wykonania przepisów §. 166, ustęp 1, i 222, ustęp ostatni, ordynacji egzekucyjnej (ustawa z dnia 27. maja 1896, Dz. u. p. Nr. 79) o ustaleniu podatkowej wartości szacunkowej nieruchomości obciążonych hipoteką łączną:

§. 1.

Wartość szacunkową według podatków stanowi w myśl §. 166, ustęp 1, i 222, ustęp ostatni ordynacji egzekucyjnej:

1. co do nieruchomości podlegających podatkowi gruntowemu, dwudziestopięciokrotny czysty przychód katastralny;

2. co do budynków podlegających podatkowi domowo - czynszowemu, szesnastokrotny czysty czynsz podpadający opodatkowaniu, pozostały po strąceniu kosztów utrzymania i amortyzacji;

3. co do budynków mieszkalnych podlegających podatkowi domowo-klasowemu trzystokrotny,

co do zagród chłopskich albo zabudowań mieszkalnych i gospodarskich temuż podatkowi podlegających, siedemsetkrotny podatek domowo-klasowy wymierzony za rok jeden.

Jeżeli w poszczególnym przypadku według wyniku rozprawy ustnej co do tymczasowego ustalenia stanu biernego albo co do rozdziału najwyższej oferty okazuje się to wskazaniem, można kwotę według l. 3 oznaczoną ze względu na stwierdzoną wartość nieruchomości, na wniosek lub też z urzędu odpowiednio sprostować.

§. 2.

W jakiej kwocie ma być w rachunek wstawiona wartość domów mieszkalnych, połączonych z zakładami przemysłowymi (młynami, tartakami, fabrykami itp.), oznaczy w każdym przypadku z osobna sąd na podstawie wyników ustnej rozprawy co do tymczasowego ustalenia stanu biernego lub co do rozdziału najwyższej oferty. W razie potrzeby winien sąd zebrać bez formalnego szacowania w najkrótszej drodze daty potrzebne do ustalenia wartości nieruchomości (§. 55 ordynacji egzekucyjnej) zarządzając odpowiednie dochodzenia, w szczególności zasięgając opinii osób, które nieruchomości znają i które jej wartość ocenić są w stanie.

§. 3.

Wartość szacunkowa według podatków takich nieruchomości, których części składowe podlegają różnym podatkom rzeczowym, równa się sumie wartości poszczególnych części składowych oznaczonych według §§. 1 i 2.

§. 4.

Oznaczając wartość szacunkową według podatków nie uwzględnia się w szczególności:

1. podatku zarobkowego, który opłacany był ma od przemysłu wykonywanego na tej nieruchomości, chociażby przemysł był przywiązany do tej nieruchomości;

2. podatku od czystego przychodu (dochodowego) przy budynkach uwolnionych od podatku domowo-czynszowego z tytułu prowadzenia budowy.

§. 5.

Rozporządzenie to nabywa mocy obowiązującej od dnia 1. stycznia 1898.

Gleispach r. w.

175.

Rozporządzenie Ministrów sprawiedliwości, spraw wewnętrznych i rolnictwa z dnia 25. lipca 1897,

o szacowaniu nieruchomości (regulamin szacowania nieruchomości).

Na zasadzie artykułu XLI ustawy zaprowadzającej ordynację egzekucyjną (ustawa z dnia 27. maja 1896, Dz. u. p. Nr. 78) wydaje się stosownie do §. 144 ordynacji egzekucyjnej (ustawa z dnia 27. maja 1896, Dz. u. p. Nr. 79) następujące przepisy o sposobie ustanowienia i wyboru znawców dla oceniania nieruchomości, o zasadach, jakich się przy takich ocenieniach trzymać i postępowaniu, jakie przy tem zachować należy.

I. Ustanawianie ocenicieli.

§. 1.

Sądy powiatowe, które powołane są do działania jako sądy egzekucyjne, ustanawiają znawców zaprzysiężonych stale dla oceniania domów, tudzież posiadłości gospodarskich, rolniczych i lasowych średnich i małych, wraz z zakładami przemysłowymi na nich istniejącymi.

Sądy krajowe wyższe ustanawiają znawców zaprzysiężonych stale dla oceniania większych dóbr z gospodarką rolną i lasową, realności na których się wykonuje przemysł górniczy albo takich realności, na których znajdują się większe zakłady przemysłowe.

Ilość znawców (ocenicieli) ustanowić się mających według ustępu 1 i 2 oznaczyć należy w miarę potrzeby tak, aby we wszystkich częściach okręgu sądowego była do dyspozycji dostateczna ilość także zamieszkałych znawców a szczególnie aby

dla ocenienia nieruchomości w ustępie 1 oznaczonych, można ile możności uniknąć wzywiania takich znawców, których miejsce zamieszkania nie znajduje się w pobliżu nieruchomości, która ma być oszacowana.

§. 2.

Znawcami wolno ustanowić tylko osoby własnowolne, zasługujące na zupełne zaufanie, którym ułomności cielesne nie przeszkadzają w wykonywaniu urzędu, i które posiadają wymagane wiadomości fachowe.

Przy ustanawianiu znawców oznaczonych w §. 1, ustęp 1 szczególnie na to baczycь należy, aby byli obznajomieni ze stosunkami, które mają wpływ na wartość nieruchomości położonych w okolicy ich miejsca zamieszkania i z zwykłemi tam przy sprzedażach i dzierżawach cenami.

W okolicach, w których często na małych i średnich posiadłościach rolnych prowadzone bywają zarazem przemysły rolnicze (np. młynarstwo, gorzelnictwo), postarać się należy o ile możności, aby w gronie ocenicieli dla tego okręgu ustanowionych znajdował się także jeden lub kilku takich, którzy posiadają w skutek swego zawodowego stanowiska uzdolnienie do oceniania urzędzeń będących warunkiem wykonywania takich przemysłów.

Znawcami do oszacowania zabudowań o wyższej wartości należy o ile możności ustanawiać tylko takie osoby, które w myśl §. 9 ustawy z dnia 26. grudnia 1893 (Dz. u. p. Nr. 193) posiadają dowód uzdolnienia do rozpoczęcia przemysłu uprawniającego do prowadzenia budowy w dotyczącej miejscowości.

§. 3.

Sądy powiatowe i krajowe wyższe winny w sierpniu 1897 poczynić odpowiednie zarządzenia, aby ocenicieli, którzy stosownie do §§. 1 i 2 mają być ustanowieni dla ich okręgów, mogli rozpocząć swą czynność z dniem 1. stycznia 1898.

W tym celu winny trybunały pierwszej instancji udzielić sądom powiatowym swego okręgu, które będą powołane do działania jako sądy egzekucyjne, listę znawców, którzy dla szacowania nieruchomości rodzaju oznaczonego w §. 1, ustęp 1, dotychczas przy nich byli stale zaprzysiężeni.

Sądy powiatowe winny używając udzielonej im listy założyć spis ocenicieli ustanowionych dotychczas w ich okręgu dla nieruchomości tego rodzaju, którzy jako tacy się nadali. Jeśli liczba ich jest mniejszą od tej, która według §. 1, ustęp ostatni ma być ustanowiona na przyszłość, należy wezwać naczelników gmin, w których obszarze nowi ocenicieli będą mieli być ustanowieni, aby co do ustano-

wienia tychże poczynili wnioski w przeciągu dni 14. Przytem należy ich uwiadomić o okolicznościach miarodajnych co do ustanowienia (§. 2), dalej jeżeli w obrębie wielkich gmin na kilku miejscach mają być ustanowieni oceniciela, także i o okolicy, w której oceniciel winien mieć miejsce zamieszkania.

Jeśli naczelnik sądu powiatowego ma wątpliwość co do osoby zaproponowanej przez naczelnika gminy, powinien we właściwej drodze poczynić dalsze dochodzenia.

Spis ocenicieli, których ma się zatrzymać i nadal, należy wraz z propozycjami, jakich ewentualnie zażądano od naczelników gmin, o ile możności razem z aktami dotyczącymi się listy zarządców (§. 128 instrukcyi dla sądów pierwszej i drugiej instancyi) przesać rządowej władzy politycznej powiatowej.

Taż władza winna przy odpowiednim zastosowaniu ustępów 2 i 4 §. 4 rozporządzenia Ministrów sprawiedliwości, spraw wewnętrznych i rolnictwa z dnia 5. maja 1897 (Dz. u. p. Nr. 116), dać swą opinię w tym względzie sądowi powiatowemu najpóźniej do dnia 1. listopada. Jeśli gospodarze lasowi zaproponowani na oceniciela nieruchomości gospodarskich lasowych posiadają uzdolnienie do rządowej służby leśnej technicznej lub też do samodzielnego prowadzenia gospodarstwa w myśl przepisów każdorazowych, w takim razie odpada potrzeba zasięgnięcia opinii towarzystw gospodarskich lasowych lub też mężów zaufania fachowo wykształconych.

Na podstawie przedłożonych opinii należy przy starannem ocenieniu powodów przemawiających za uzdatnieniem lub też przeciw niemu ustanowić i zaprzysiąc potrzebną ilość znawców. Jeśliby w ten sposób jeszcze nie osiągnięto oznaczonej liczby znawców, należy takową uzupełnić przez dodatkowe zażądanie propozycyi naczelników gmin i opinii o tychże propozycyach.

W miastach posiadających własny statut, należy naczelnika gminy równocześnie wezwać o propozycję i o opinię co do uzdatnienia zaproponowanych przez niego, jak również zatrzymać się mających nadal znawców i co do okoliczności, o ile takowi zasługują na zaufanie.

Czy osoba zaproponowana na oceniciela by-bynków posiada dowód uzdolnienia według ustawy z dnia 26. grudnia 1893 (Dz. u. p. Nr. 193), winna dająca opinię polityczna władza (naczelnik gminy w miastach posiadających własny statut) oznajmić sądowi powiatowemu. Rodzaj przedłożonego dowodu uzdolnienia należy uwidocznić w spisie ocenicieli.

§. 4.

Ocenicieli dóbr rodzaju oznaczonego w §. 1, ustęp 2, stale zaprzysiężonych przy poszczególnych

trybunałach należy wymienić sądowi krajowemu wyższemu wraz z opinią, czy dotyczący oceniciel jako taki się nadał i czy się proponuje jego ponowne ustanowienie.

Sąd krajowy wyższy winien oznaczyć ilość ocenicieli, których się ma ustanowić w myśl §. 1, ustęp 2 i okolice, w których o ile możności mają mieć swe miejsce zamieszkania ustanowić i wraz ze spisem kwalifikujących się do ponownego ustanowienia wymienić politycznej władzy krajowej, co do realności górniczych zaś starostwu górniczemu, a to ile możności równocześnie z prośbą o wskazanie zarządców egzekucyjnych.

Władze polityczne krajowe i starostwa górnicze winny przy odpowiednim zastosowaniu ustępów 2 i 3 §. 6 rozporządzenia z dnia 5. maja 1897 (Dz. u. p. Nr. 116) przesać wnioski swe sądowi krajowemu wyższemu najpóźniej do dnia 1. listopada. Potrzeba zasięgnięcia opinii zawodowych korporacji i stowarzyszeń odpada co do gospodarzy lasowych, jeżeli zachodzi warunek oznaczony w §. 3, ustęp 6, a co do górników zaproponowanych do oceniania kopalni, jeśli takowi posiadają uzdatnienie na kierowników kopalni według przepisów ustawy z dnia 31. grudnia 1893 (Dz. u. p. Nr. 12 z roku 1894).

Względem ustanowienia znawców do oceniania urządzeń zakładów przemysłowych ma się porozumieć polityczna władza krajowa z izbą handlową i przemysłową.

Sąd krajowy wyższy ma ustanowić ocenicieli według ustępu 7 §. 3.

Ustanowionych ocenicieli zaprzysięga sąd powiatowy ich miejsca zamieszkania.

Spis ocenicieli ustanowionych przez sąd krajowy wyższy należy udzielić wszystkim sądom pierwszej instancyi.

§. 5.

Ocenicieli, którzy się jako tacy nie nadadzą, którzy przestaną być godnymi zaufania, którzy stracą własnowolność, którzy na własne żądanie będą uwolnieni od funkcyi, albo których dalsze używanie staje się niemożliwym z powodu słabowitości, podeszłego wieku, zmiany miejsca zamieszkania lub też z innych powodów, należy ze spisu ocenicieli wyłączyć.

Jeżeliby w skutek tego albo też z powodu, że oznaczona ilość ocenicieli okazała się niewystarczającą, zaszła w przyszłości potrzeba ustanowienia oceniciela, należy w tym względzie odpowiednio zastosować przepisy §§. 3 i 4.

§. 6.

Skoro się jakiś sąd dowie, że u oceniciela ustanowionego przez sąd krajowy wyższy

zaszedł powód wykluczenia go, ma o tem donieść natychmiast sądowi krajowemu wyższemu.

Sąd krajowy wyższy winien o zmianach zachodzących w spisie ocenicieli w skutek wyłączenia lub też ustanowienia, każdorazowo zawiadomić redakcyę dziennika rozporządzeń c. k. Ministerstwa sprawiedliwości.

Sądom pierwszej instancyi poleca się, aby zmiany ogłoszone w dzienniku rozporządzeń (Rubryka: zawiadomienia) natychmiast w swoich spisach przeprowadziły.

Sąd krajowy wyższy winien z początkiem roku 1900 a później zawsze co lat pięć, bez zasięgania na nowo opinii władz administracyjnych co do ocenicieli, którzy i nadal mają być zatrzymani, spis rewidować i uzupełniać i ponownie udzielić sądom pierwszej instancyi.

§. 7.

Nie wolno rozpisywać konkursu celem ustanowienia oceniciela, ani też ustanawiać oceniciela ponad liczbę oznaczoną według §. 1, ustęp 3, bez stwierdzenia potrzeby podwyższenia tej liczby.

Przy ustanawianiu oceniciela nie wolno brać względu na to, że dotycząca osoba potrzebuje przez powołanie na oceniciela stworzyć sobie źródło dochodu. Również nie wolno ustanowienia czynić zawisem od piastowania publicznego urzędu (np. od należenia do zwierzchności gminnej lub też wydziału gminnego).

Osoby, umieszczone w liście zarządców egzekucyjnych można ustanawiać ocenicielami.

§. 8.

Znawców ustanowionych przez sądy powiatowe dla ocenienia średnich i małych dóbr z gospodarką rolną i lasową, należy przed zaprzysiężeniem pouczyć o obowiązkach ich urzędu. Według potrzeby można wszystkich dla powiatu ustanowionych ocenicieli tego rodzaju lub niektórych z nich od czasu do czasu wzywać do wspólnego omawiania postępowania przy oszacowaniu i metody, którą należy stosować przy ocenianiu.

II. Wybór ocenicieli.

§. 9.

Przy wyborze ocenicieli, których ma się przybrać do pewnego aktu oszacowania, winien sąd przedewszystkiem osądzić, czy przybranie jednego oceniciela wystarcza, lub też czy przybranie większej liczby jest koniecznem.

Do oceniania przedmiotów sprzedaży, na których nie znajdują się budynki, dalej posiadłości

z gospodarką rolną i lasową, których wartość według istniejących już aktów sądowych (dawniejszych oszacowań, aktów spadkowych, kontraktów kupna) albo też według stosunków znanych sądowi prawdopodobnie nie przekroczy sumy, jaką każdy sąd krajowy wyższy oznaczyć ma dla swego okręgu lub też dla pojedynczych jego części, należy przybrać tylko jednego oceniciela, o ile według przepisu §. 143, ustęp 1 ordynacyi egzekucyjnej nie trzeba przybrać więcej znawców, albo też o ile nie przemawiają za takim wyjątkiem inne powody, w tym celu, by użyć taką opinię co do oszacowania, na której polegać można. Suma wyż wymieniona nie może przewyższać kwoty 5.000 zł.

To samo tyczy się budynków mieszkalnych, które nie są w związku z prowadzeniem gospodarstwa rolnego, lasowego albo przemysłu, jeżeli prawdopodobna wartość przedmiotu podlegającego podatкови domowo-klasowemu nie przekracza 10.000 zł., zaś przedmiotu podlegającego podatкови domowo-czynszowemu 50.000 zł.

Jeżeli się okaże potrzeba przybrania więcej ocenicieli z powodu, że w jednym przedmiocie oszacowania znajdują się grunta rozmaitego rodzaju uprawy albo z powodu, że grunta znajdują się obok budynków rodzaju oznaczonego w §. 2, ustęp 4, albo też z powodu prowadzenia przemysłu lub kopalni w takim razie winien każdy z nich dać opinię swą co do oszacowania tych przedmiotów, które wchodzą w zakres jego wiadomości fachowych; co do wartości ogólnej zaś, która wynika ze zliczenia poszczególnych wartości, mają się oświadczyć wszyscy. W takich wypadkach należy drugiego oceniciela dla tego samego fachu tylko wtedy przybrać, jeżeli to jest z powodu szczególnych przyczyn wskazanem, celem uzyskania takiej opinii co do oszacowania, na którejby polegać można, mianowicie jeżeli ze strony reszty ocenicieli przez wzgląd na ich fachowe wiadomości nie można oczekiwać choćby nawet powierzchownego wspólnego osądzenia wartości szacunkowej, a wartość częściowego przedmiotu prawdopodobnie jest znaczna.

We wszystkich wypadkach, w których sąd do ocenienia całego przedmiotu sprzedaży albo też pewnej części jego zawezwał tylko jednego oceniciela, może tak obowiązany, jak i wierzyciel egzekwujący według §. 143, ustęp 2 ordynacyi egzekucyjnej zaproponować współdziałanie drugiego oceniciela.

§. 10.

Oznaczywszy liczbę ocenicieli, których się ma przybrać, winien sąd uczynić wybór z pomiędzy osób, które ma do dyspozycyi przyczem ma mieć wzgląd na odległość ich miejsca zamieszkania od nieruchomości, która ma być oszacowana, tudzież

na ich specjalne uzdolnienie w danym wypadku. We wszystkich wypadkach ma się także baczyc na to, czy stosunki do stron, jakich się można domyślać w obec miejscowego położenia lub innych okoliczności, nie budzą wątpliwości co do zupełnej bezstronności.

§. 11.

Do oceniania małych lub średnich posiadłości z gospodarką rolną i lasową, należy jako drugiego oceniciela przybierać z reguły zawsze tę samą osobę, która przez branie udziału w ocenianiu w różnych okolicach ma sposobność nabyć pogląd sięgający po za stosunki sąsiedztwa na wartość gruntów i na okoliczności mające wpływ w tej mierze. Do tego należy wyznaczyć ocenicieli o szczególnem doświadczeniu, szybkim pojmowaniu i wprawnym oku na stosunki gospodarskie. Winni oni według możności mieszkać w pobliżu siedziby sądu, a względnie w pobliżu punktu środkowego obwodu kilku gmin, dla których obszaru bywają używani we wskazywanych sposobach.

§. 12.

Jeżeli wyjątkowo okazuje się niemożliwem przybranie stale zaprzysiężonego oceniciela, np. ponieważ na liście sądu krajowego wyższego nie znajduje się oceniciel z wiadomościami fachowemi potrzebnymi dla specjalnego przypadku, winien sąd egzekucyjny ustanowić i zaprzysiężić znawcę dla specjalnego aktu oszacowania, po poprzedniem przesłuchaniu stron, a w razie potrzeby po zasięgnięciu wiadomości od fachowych zakładów naukowych, korporacji lub stowarzyszeń.

§. 13.

Aby uniknąć udaremnienia czynności urzędowej wskutek nie zjawienia się wezwanego oceniciela, może komisarz sądowy przybrać innego przydatnego oceniciela z dotyczącej listy (§. 1, ustęp 1 i 2) za dodatkowem zezwoleniem sądu egzekucyjnego.

Jeżeli w ciągu oceniania nieruchomości większych rozmiarów zachodzi konieczność przybrania oceniciela posiadającego specjalne wiadomości fachowe, których mianowani przez sąd nie posiadają, winien komisarz sądowy w należytem czasie spowodować mianowanie takiego oceniciela.

III. Zasady, których się należy trzymać przy ocenianiu.

§. 14.

Jeżeli nieruchomość, która ma być oceniona, wpisana jest do ksiąg publicznych, winno oszacowanie zawsze podać wartość jednego ciała hipotecznego. Jeżeli się ma oceniać więcej ciał hipotecznych,

które stanowią jedną gospodarczą całość, winno oszacowanie podać, jaką wartość ma każde ciało hipoteczne z osobna, a jaką wszystkie razem jako całość gospodarcza.

Jeżeli nieruchomość nie jest zapisana do ksiąg publicznych, należy z osobna ocenić każdą nieruchomość, która według uznanego przez sąd za dopuszczalny wniosek wierzyciela egzekwującego, tworzyć ma samoistny przedmiot sprzedaży. Jeżeli więcej przedmiotów sprzedaży stanowi jedną całość gospodarczą, należy postąpić według ustępu 1.

Kopalnie wraz z przynależnościami (§§. 86, 117, 118, 121 powszechnej ustawy górniczej) należy oceniać według §. 254 powszechnej ustawy górniczej.

§. 15.

Zbadanie wartości następuje z reguły albo przez ustalenie wartości sprzedawczej (wartości obrotowej, handlowej, targowej) podług jednostek miary powierzchni (przy budynkach według przedmiotów) albo przez skapitalizowanie czystego przychodu rocznego.

§. 16.

Zbadanie wartości przez stwierdzenie wartości sprzedawczej ma się przedewszystkiem zastosować:

- a) przy niezabudowanych gruntach, które ze względu na swe położenie mogą być spieniężone jako grunta budowlane;
- b) przy budynkach nie podlegających podatkowi domowo-czynszowemu, z którymi nie jest połączone prowadzenie gospodarstwa rolnego lub lasowego, albo też przemysłu;
- c) przy średnich i małych posiadłościach gospodarskich rolnych i lasowych;
- d) przy poszczególnych gruntach gospodarskich rolnych i lasowych, które mają być sprzedane jako część składowa jednej całości sprzedawczej;
- e) przy gruntach, które w czasie oceniania nie mogą jeszcze dać przychodu, ale prawdopodobnie prędzej lub później będą go dawały (wartości przyszłe), (jak np. lasy położone w odległych okolicach odciętych od obrotu, fabryki nie będące w ruchu, kopalnie nie puszczone jeszcze w ruch, tudzież takie, których ruch od dłuższego czasu został zastanowiony).

Oszacowanie przez skapitalizowanie czystego przychodu ma być przedewszystkiem zastosowywane przy wielkich dobrach z gospodarstwem rolnem lub lasowem, tudzież przy dobrach, z którymi połączone są znajdujące się w ruchu przedsiębiorstwa górnicze lub przemysłowe.

Wartość budynków podlegających podatkowi domowo-czynszowemu, wraz z powierzchniami do nich należącymi a nie zabudowa-

nemi, należy zawsze dwojako zbadać, mianowicie raz według skapitalizowanego przychodu z czynszu, a powtóre według wartości gruntu i budowy. Przeciętną obu oszacowań należy przyjąć jako wartość szacunkową.

Co do innych nieruchomości, tudzież gdyby miano odstąpić od jednej z metod wskazanych w ustępie 1 i 2, mają oceniciele podać powody, dla których wybierają zastosowany sposób zbadania.

§. 17.

Przy bezpośrednim stwierdzeniu wartości sprzedawczej należy uwzględnić zwykle w okolicy ceny sprzedaży nieruchomości o tej samej własności, w danym wypadku także zwykle czynsze dzierżawne, przy lasach na drzewostan. Komisarz sądowy nie powinien się w tym względzie zadowalać ogólnymi twierdzeniami ocenicielei, lecz działać w tym kierunku, aby przytoczono konkretne wypadki, w razie potrzeby winien przez wywiadywanie się u mężów zaufania, uzyskać podstawę do ocenienia, czy podstawy przyjęte przez ocenicielei odpowiada rzeczywistym stosunkom. Przytem należy zawsze osobno oceniać budynki i grunta, a te ostatnie znowu według rodzajów uprawy, w razie potrzeby według klas dobroci i jednostek miary powierzchni.

§. 18.

Przy ocenianiu posiadłości gospodarskich rolnych i lasowych przez skapitalizowanie czystego rocznego przychodu, należy stwierdzić przychód brutto, który przynoszą poszczególne części gospodarstwa, należące do przedmiotu ocenienia; od tego należy potrącić wszystkie wydatki połączone z gospodarowaniem, dalej ciążące na gruntach podatki i inne publiczne daniny (włączając ciężary patronatu, datki na kościoły, szkoły lub też inne cele itp.). Prawa rzeczowe połączone z dobrem (np. prawa rybolostwa, zahipotekowane prawa wyłączności, udziały w pastwiskach alpejskich albo w innych wspólnych dobrach, prawa przemysłowe do rzeczy przywiązane) należy według przychodu z nich doliczyć do przychodu z dobra. Budynków, o ile są potrzebne do gospodarowania i znajdują się przynajmniej w średnim stanie budowlanym, nie należy osobno brać w rachubę; roczne koszta utrzymania budynków odpowiadające średniemu stanowi budowlanemu stanowią pozycję do potrącenia z przychodu brutto; koszta reparacji, które po za tę granicę wychodzą, a których przyczyną są braki co do ilości lub jakości budynków, należy potrącić od skapitalizowanego czystego przychodu. Inne budynki nie podlegające podatkowi domowo czynszowemu, należy oszacować według przychodu z nich. Przy budynkach i gruntach, które się przedstawiają wyłącznie jako zbytkowe, należy brać w rachubę przychód, któryby można uzyskać przy ewentualnem

wynajęciu lub wydzierżawieniu, po strąceniu kosztów utrzymania i innych ciężarów. Jeżeli wynajęcie lub wydzierżawienie okazuje się niemożliwym, należy zbadać wartość sprzedawczą i doliczyć ją do skapitalizowanego czystego przychodu.

Wartość lasów należy zbadać według ogólnych zasad obliczania wartości lasów; czysty przychód należy zawsze osobno skapitalizować.

§. 19.

Według jakiej stopy procentowej należy skapitalizować czysty przychód, który zbadano co do nieruchomości gospodarskich rolnych lub lasowych albo co do budynków nie połączonych z wykonywaniem gospodarstwa rolnego lub leśnego, albo też innego przemysłu, winien każdy sąd krajowy wyższy oznaczyć dla całego swego okręgu, albo też dla poszczególnych części tegoż do końca 1897, a następnie corocznie oznaczać do końca grudnia na następny rok i ogłosić w części urzędowej dotyczącego dziennika krajowego. Stopę procentową należy oznaczyć osobno dla kapitalizowania przy budynkach, przy nieruchomościach gospodarskich rolnych i leśnych uwzględniając przeciętną rentowność każdej z tych trzech grup. Przed oznaczeniem stopy procentowej należy zasięgnąć opinii większych instytucyj kredytowych hipotecznych a w drodze krajowej władzy politycznej także opinii stowarzyszeń albo korporacyi gospodarskich rolniczych i lasowych, a względnie technicznych, gdyby takowe w odnośnym obszarze istniały. Gdzie istnieją wspólne kasy sieroce należy też wzgląd mieć i na ich stopę procentową.

Od oznaczonej stopy procentowej wolno odstąpić tylko w tym razie, jeśli oceniciele przytaczając powody oświadczają zgodnicie, że stopa ta w danym wypadku jest bez wątpienia nie właściwą.

Kapitalizowanie przy kopalniach ma nastąpić według 10% stopy.

Stopę procentową, którą należy zastosować przy nieruchomościach połączonych z zakładami przemysłowymi łącznie z produkcją pierwotną (np. kamieniołomy, cegielnie, dobywanie oleju ziemnego), winni oceniciele od wypadku do wypadku ustalić.

§. 20.

Wartość gruntu i budowy budynków podlegających podatkowi domowo-czynszowemu (§. 16, ustęp 3), składa się ze zbadanej według §. 17 ceny sprzedaży przestrzeni gruntowej, na której budynek jest wystawiony wraz z niezabudowanemi przynależnościami, tudzież z wartości budowli.

Do przychodu czynszowego należy doliczyć także i czynsz, który pobrać można za lokalności na razie nie wynajęte. Z czynszu brutto należy potrącić świadczenia roczne z tytułu podatków i innych danin publicznych, premie asekuracyi od ognia, tudzież

przeciętną kwotę rocznych kosztów utrzymania, którą należy oznaczyć ze względu na stan budowlany.

Koszta reparacji potrzebne ze względu na zły stan budowlany, które przekraczają roczne koszty utrzymania, stanowią pozycję do potrącenia od wartości przeciętnej ostatecznie zbadanej.

Przy budynkach, którym służy uwolnienie od podatku domowo-czynszowego, należy przy oznaczaniu przychodu mieć wzgląd odpowiedni na pozostały jeszcze czas uwolnienia od podatków.

§. 21.

Przy szacowaniu nieruchomości należy podać, jaką wartość nieruchomość ma przy utrzymaniu w mocy ciężających na niej służebności, wymów i innych ciężarów realnych, tudzież jaką wartość ma bez tego obciążenia; oprócz tego należy ciężące na nieruchomości służebności, wymowy i inne ciężary realne osobno ocenić i podać w protokole oszacowania kwoty kapitałowe im odpowiadające (§. 144, ustęp 2 ordynacji egzekucyjnej).

Zahipotekowane na nieruchomości prawa najmu i dzierżawy nie należy uwzględniać przy ocenianiu nieruchomości samej; natomiast należy ocenić wartość zahipotekowanego prawa dzierżawy w celu obliczenia odszkodowania należącego się dzierżawcy z powodu przedwczesnego zniesienia prawa dzierżawy.

Zaintabulowanych praw odkupu nie należy uwzględniać przy ocenianiu (§§. 133, 150, ustęp 2 ordynacji egzekucyjnej).

Jeśli z nieruchomością połączone są takie ciężary, które z mocy prawa przechodzą na nabywcę (np. ciężary patronatowe, ciężary wynikające z należenia do spółki wodnej §. 23 ustawy z dnia 30. maja 1869, Dz. u. p. Nr. 93 pożyczki melioracyjne, §. 5, ustęp 2 ustawy z dnia 6. lipca 1896, Dz. u. p. Nr. 144, służebności dróg koniecznych, §. 20 ustawy z dnia 7. lipca 1896, Dz. u. p. Nr. 140), to należy oznaczyć tylko wartość, jaką nieruchomość ma przy utrzymaniu w mocy ciężaru. Odębne szacowanie prawa wypływającego z ciężaru odpada.

W celu zbadania wartości nieruchomości przy utrzymaniu w mocy wspomnianych ciężarów, należy wynikający ztąd ubytek w przychodzie potrącić od przychodu rocznego, jeżeli świadczenie albo też znoszenie ciężaru ma trwać zawsze; jeżeli takowe jednak ograniczone jest na pewną oznaczoną ilość lat albo też na czas życia uprawnionej osoby, należy je skapitalizować, w pierwszym wypadku według ilości lat jeszcze pozostałych (nigdy jednak według czasu dłuższego jak lat dwadzieścia), w drugim wypadku według czasu dziesięcioletniego a kapitał potrącić od wartości nieruchomości zbadanej bez

uwzględnienia ciężarów. Przy ocenianiu według wartości sprzedawczej należy od tej wartości potrącić wartość ciężaru wiecznie trwającego w wysokości dwudziestokrotnego ubytku w rocznym przychodzie.

Ocenianie praw płynących z ciężarów ma nastąpić według interesu, jaki uprawniona osoba ma w utrzymaniu ciężaru w mocy, przez skapitalizowaną przy ciężarach ograniczonych na pewien czas albo też na czas życia osoby podług przepisu ustępu 1, przy ciężarach wiecznie trwających według stopy procentowej obwieszczonej przez sąd krajowy wyższy dla nieruchomości dotyczącego rodzaju.

§. 22.

Przed opisaniem przynależności (§. 140 ordynacji egzekucyjnej, a względnie §. 121 powszechnej ustawy górniczej) ma być skutecznym stwierdzenie zapasów sztuk bydła, narzędzi i sprzętów potrzebnych do dalszego prowadzenia zwyčajnego gospodarstwa (§. 296 p. u. c.). Brak w tych potrzebnych przedmiotach należy skonstatować w protokole. Przy wielkich dobrach z gospodarstwem rolnem i lasowem można zaniechać osobnego opisanie i oceniania znajdujących się sztuk, jeśli się cenę nabycia sztuk brakujących albo tych, które z powodu złego stanu muszą być dodatkowo sprawione, potrąca od wartości obliczone na podstawie przychodu.

Jeśli się ma oceniać więcej nieruchomości równocześnie, należy dla każdej nieruchomości, która odrębnie ma być oceniana (§. 14), podać osobno przynależności do niej należące.

IV. Postępowanie.

§. 23.

Ocenienia nieruchomości należy przedsięwziąć przez organa wykonawcze (§. 24 ordynacji egzekucyjnej) z wykluczeniem sług.

Czy przedsięwzięcie jakiegoś oszacowania ze względu na ważność i trudność wypadku ma być poruczonem notaryuszowi (§. 24, ustęp 2 ordynacji egzekucyjnej) ma postanowić sąd.

Jeśli sąd do przedsięwzięcia oszacowania nie ma do dyspozycji ani uzdolnionego organu wykonawczego ani też notaryusza, może naczelnik sądu wyjątkowo wydelegować także urzędnika sądowego (§. 306 instrukcji dla sądów pierwszej i drugiej instancji).

§. 24.

Czas i miejsce oszacowania winien organ wykonawczy oznajmić dłużnikowi, tudzież wierzycielowi egzekwującemu, wymieniając mianowanych ocenicieli (§. 386, l. 6 instrukcji dla sądów pierwszej i drugiej instancji).

Osoby, na których korzyść ciąży na nieruchomości służebności, wymowy lub też inne ciężary rzeczowe mogą jako interesowane w czynności egzekucyjnej, być obecne przy oszacowaniu (§. 32 ordynacji egzekucyjnej).

Interesowani mogą za pośrednictwem komisarza sądowego albo też za jego przyzwoleniem sami czynić ocenieliom wszelkie uwagi jakie uważają za istotne dla stwierdzenia wartości szacunkowej albo też okoliczności, które na nią wpływają. Komisarz sądowy ma odrzucić te uwagi, które mu się wydają niestosowne.

§. 25.

Komisarz sądowy wydelegowany do przedsięwzięcia oszacowania, winien się dokładnie obznajomić z mapy o położeniu parcel, które mają być ocenione, z ksiąg hipotecznych i z katastru o rodzaju ich uprawy, zbadać ewentualne różnice między katem a księgą hipoteczną, a jeśliby to w celu skonstatowania tożsamości parcel na miejscu było potrzebnem, sporządzić szkic z mapy, bez uszkodzenia tejże.

§. 26.

Oszacowanie należy przeprowadzić z jak najmożliwszem wyzyskaniem czasu. Jeśli z powodu objętości nieruchomości, które trzeba oglądać, czynności urzędowej nie można skończyć w jednym dniu, należy ją dalej przeprowadzić bez przerwy w dniach następnych. Tylko w tym razie, jeśli przy oszacowaniu wielkich dóbr z gospodarstwem rolnem lub lasowem lub nieruchomości z zakładami przemysłowymi albo kopalniami z powodu przedsięwzięcia się mających większych obliczeń, natychmiastowe oszacowanie jest niemożliwe, winien komisarz sądowy w tym celu wyznaczyć krótki termin albo osobną audyencyę w lokalu sądowym.

§. 27.

Oszacowanie rozpoczyna się z reguły tem, że ogląda się nieruchomości oszacować się mające. Oględzin można zaniechać tylko wtedy, gdy nie ma żadnej wątpliwości, że ocenieli nie znajdują dokładnie nieruchomości, która ma być oszacowana, i że wartość może być dokładnie oznaczona nawet bez oględzin. Co do budynków i lasów, nie można nigdy oględzin zaniechać. Jeśli w wypadkach, w których się nie można obejść bez oględzin, takowe z powodu przeszkód elementarnych odbyć się nie mogą, należy ocenienie odroczyć, jednak nie na dłuższą przeskoda ustanie.

Jeśli przy oględzinach nieruchomości wpisanej do księgi publicznej okaże się, że stan w księdze nie zgadza się ze stanem posiadania, albo też jeżeli przy oględzinach nieruchomości nie wpisanej do księgi publicznej okaże się że istnieje spór o stan

posiadania, należy sprawdzić, co jest przedmiotem sporu przez przesłuchanie obecnych interesowanych i trzecich osób które rzecz wyjaśnić mogą, a jeżeliby spór nie dał się uchylić, należy przedmiot sporu osobno ocenić.

Ocenieliom należy oznajmić te daty odnoszące się do wartości, które wykazują akta (katastralny wymiar powierzchni, klasa dokroci, czysty przychód katastralny i roczny podatek od każdej parceli, która ma być oceniana; jeśli jest wiadomem, że nieruchomości nie zbyt dawno temu oceniono sądownie w drodze egzekucyi albo w celu obciążenia hipotecznego, wartość szacunkową, jaką przy tej sposobności zbadano). Jeśli na jakiej nieruchomości ciąży publicznie daniny, które nie bywają pobierane jako dodatki do podatków rządowych, np. datki do spółek wodnych, świadczenia z tytułu patronatu itp. to należy i takowe zbadać i oznajmić.

§. 28.

Protokół oszacowania winien zawierać poszczególne parcele, rozmiar powierzchni tychże i opisanie nieruchomości, które mają być ocenione, z podaniem okoliczności, które na wartość wpływają.

Okolicznościami takimi są:

1. Co do budynków oznaczenie zabudowanej powierzchni gruntowej, rodzaj budynku, wysokość według pięter, ilość otworów na okna, materiały budowlane i pokrycia dachowego, podział na lokalności mieszkalne, służące do prowadzenia interesu stajenne i piwniczne, wielkość tychże, czy się znajdują sklepione lokalności, stan budowlany, okoliczności mające wpływ na niebezpieczeństwo ognia, w końcu położenie miejscowe (w większych miejscowościach szczególnie też ze względu na ogólny ruch, środki komunikacyjne itp.).

2. Co do dóbr z gospodarstwem rolniczym i lasowem, położenie domu mieszkalnego, z którego się kieruje gospodarstwem (czy stoi osobno sam jeden, czy też w osadzie, stosunki komunikacyjne, stosunki odbytu mniej więcej korzystne) położenie gruntów w stosunku do domu mieszkalnego i wynikająca z tego większa lub mniejsza łatwość gospodarowania, jakoś gruntów, istniejące rodzaje uprawy, a w razie jeśli rodzaj uprawy nie odpowiada racjonalnym zasadom gospodarowania, podanie dla jakiej innej uprawy nieruchomości widocznie lepiejby się nadawała, jakoś gospodarki, urządzenia melioracyjne, gdyby jakie były; co do lasów w szczególności położenie i drzewostan, stan zalesienia, możliwości transportowania produktów leśnych i tychże spieniężania, służebności ciężące na posiadłości lasowej, wreszcie takie zarządzenia władz, które ograniczają eksploatacyę lasu; przy często powtarzających się wypadkach elementarnych, tychże wpływ mniej lub więcej szkodliwy.

3. Przy gruntach z zakładami przemysłowymi albo z kopalnią w analogiczny sposób zachodzące się urządzenia, tudzież ogólne i specjalne warunki dla ruchu miarodajne (w szczególności też siła wodna). Przy kopalniach należy mieć też wzgląd na stosunki geologiczne, położenie handlowe, wkłady i na ilość wykrytego pokładu mineralnego.

W jakiej rozciągłości należy rozpatrzyć w danym wypadku oznaczone wyżej punkta, winien osądzić komisarz sądowy według wielkości i wartości przedmiotu oceniania. Surowo należy baczyć na to, by operat szacunkowy nie przybrał takiego rozmiaru, iżby przez to czas i koszty spotrzebowane na oszacowanie, nie zostawały w stosunku odpowiednim do rezultatu.

§. 29.

Opinia szacunkowa winna podać w sposób jak najbardziej zrozumiały zastosowaną metodę oceniania i obliczenia i wynikające z tej metody podstawy wartości, którą zbadano. W razie potrzeby winien komisarz sądowy dać ocenicielom wskazówki w tej mierze potrzebne.

Jeśli komisarz sądowy ma wątpliwości co do danej opinii szacunkowej, których nie można uchylić w drodze uwag czynionych ocenicielom, winien swą opinię zamieścić w protokole.

§. 30.

Na podstawie przedłożonego operatu szacunkowego winien sąd przy zastosowaniu zasad §. 272 procedury cywilnej oznaczyć wartość szacunkową, która ma służyć za podstawę postępowania egzekucyjnego. Należy przy tem w szczególności powziąć decyzję, czy odstąpienie od oznaczonej stopy procentowej (§. 19, ustęp 2), które miało miejsce przy skapitalizowaniu czystego przychodu uznaje się za usprawiedliwione. Ciężary skonstatowane według §. 21, które z mocy prawa nie przechodzą na nabywcę, należy przy stwierdzeniu wartości szacunkowej tylko wtedy potrącić, gdy je nabywca stosownie do §§. 146, l. 3 i 150 ordynacji egzekucyjnej bez policzenia na najwyższą ofertę musi przyjąć.

Przed powzięciem decyzji winien sąd stosownie do §. 55 ordynacji egzekucyjnej zarządzić dochodzenia, które uważa za potrzebne, a to w formie jak najkrótszej i najprostszej, w wypadku:

- a) jeśli przybrano dwóch lub więcej ocenicieli, a nie można doprowadzić między nimi do zgody względem wartości szacunkowej;
- b) jeśli komisarz sądowy podniósł wątpliwość co do opinii szacunkowej;
- c) jeśli sąd znajduje, że opisanie jest wadliwe, opinia nie dostatecznie uzasadniona, lub też zresztą ma jakieś wątpliwości co do zbadanej wartości szacunkowej.

Jeśli opinię złożył tylko jeden oceniciel, można przesłuchać drugiego, gdy zaś dwóch ocenicieli złożyło opinię, trzeciego; temuż można polecić, aby przedtem oglądnął nieruchomość bez sądowej interwencji.

§. 31.

Kwotę wartości szacunkowej, którą sąd oznaczy, należy oznajmić wierzycielowi egzekwującemu, któremu według §. 145, ustęp 1 ordynacji egzekucyjnej poleconem zostaje przedłożenie projektu warunków licytacji, a względnie interesowanym, którzy według §. 162 ordynacji egzekucyjnej zostają wezwani celem ustanowienia warunków licytacji, a to w poleceniu lub też w wezwaniu. Aby to umożliwić, należy te badania, które ewentualnie według §. 29 mają być jeszcze uskutecznione, przeprowadzić jak najspieszniej.

Na podstawie zarzutów podniesionych ewentualnie przeciw kwocie wartości szacunkowej, a względnie na podstawie wniosków postawionych w projekcie warunków licytacji, należy powziąć ostateczną uchwałę co do kwoty wartości szacunkowej i takową wraz z uwiadomieniem o warunkach licytacji (edyktem licytacyjnym §. 171, ustęp 5 ordynacji egzekucyjnej) oznajmić interesowanym.

§. 32.

Przepisy §§. 354 i 355 procedury cywilnej, o skutkach nie stawienia się i wzbraniania się znawców, tudzież co do ich wyłączenia mają być analogicznie zastosowywane i w postępowaniu egzekucyjnym.

V. Szacowanie po za postępowaniem egzekucyjnym.

§. 33.

O ile temu nie stoją na przeszkodzie przepisy ustawowe, należy powyższe postanowienia analogicznie stosować, jeśli sąd zarządza oszacowanie nieruchomości w postępowaniu konkursowem. Natomiast do innych oszacowań sądowych należy stosować przepisy dla nich istniejące.

§. 34.

§§. 1 do 8 tego rozporządzenia nabywają mocy obowiązującej z dniem 1. sierpnia 1897. reszta zaś paragrafów z dniem 1. stycznia 1898.

Badeni r. w.

Ledebur r. w.

Gleispach r. w.

