

Državni zakonik

za

kraljevine in dežele, zastopane v državnem zboru.

Kos LXX. — Izdan in razposlan dne 31. julija 1897.

Vsebina: (Št. 174—175.) 174. Ukaz o davčni cenilni vrednosti s hkratno hipoteko obremenjenih nepremičnin, ki jo je vzeti v podstavo pri začasni ugotovitvi stanu bremen in pri razdelitvi izkupila. — 175. Ukaz o cenitvi nepremičnin (red za cenitve nepremičnin).

174.

Ukaz pravosodnega ministra z dne 10. julija 1897. l.

o davčni cenilni vrednosti s hkratno hipoteko obremenjenih nepremičnin, ki jo je vzeti v podstavo pri začasni ugotovitvi stanu bremen in pri razdelitvi izkupila.

Na podstavi člena XLI. vpeljavnega zakona k izvršilnemu redu z dne 27. maja 1896. l. (drž. zak. št. 78) se ukazuje v izvršitev predpisov §. 166., odstavka 1. in §. 222., zadnjega odstavka v izvršilnem redu (zakon z dne 27. maja 1896. l., drž. zak. št. 79) zastran ugotavljanja davčne cenilne vrednosti s hkratno hipoteko obremenjenih nepremičnin to-le:

§. 1.

Za davčno cenilno vrednost po zmislu §. 166., odstavka 1., in §. 222., odstavka zadnjega v izvršilnem redu velja:

1. pri nepremičninah, zavezanih zemljarini, petindvajseternati znesek katastrskega čistega doneska;

2. pri poslopih, zavezanih najemni hišnini (hišni najmarini), šestnajsternati znesek davku zavezane čiste najemnine, kar je ostane po odvziku vzdržbenih in amortizacijskih stroškov;

3. pri poslopih za stanovanje, zavezanih razredni hišnini, tristoternati znesek, pri temu davku zavezanih kmetiških domačijah ali stanovalnih in gospodarskih poslopih (suhotah) sedemstoternati znesek za eno leto odmerjene razredne hišnine.

Po št. 3. najdeni znesek se sme v posameznem primeru, kjer se to zdi po posledkih ustne razprave o začasni ugotovitvi stanu bremen ali o razdelitvi izkupila potrebno, z ozirom na poznano vrednost nepremičnine po predlogu ali uradoma primerno izpraviti.

§. 2.

S katerim zneskom je postaviti v račun vrednost hiš za stanovanje, ki so v zvezi z obrtnimi napravami (mlini, žagami, tvornicami i. e.), mora v vsakem posameznem primeru ugotoviti sodnija na podstavi posledkov ustne razprave o začasni ugotovitvi stanu bremen ali o razdelitvi izkupila. Ako treba, mora sodnija s primernimi pozvedbami, zlasti z izprosbo mnenja oseb, ki poznajo nepremičnino in morejo presoditi njeno vrednost, priskrbeti za ugotovitev vrednosti nepremičnine potrebne podatke po najkrajšem potu brez redne cenitve (§. 55. izvršilnega reda).

§. 3.

Davčna cenilna vrednost nepremičnin, katerih deli so zavezani različnim davkom od nepremičnin, je enaka vsoti po §§. 1. in 2. najdenih vrednosti posameznih delov.

§. 4.

Pri ovedovanju davčne cenilne vrednosti se zlasti ne jemlje v poštev:

1. pridobnina, katero je plačevati od obrta, obratovanega na nepremičnini, če tudi bi bil obrt vkoreninjen;

2. davek od čistega doneska (dohodnina) pri poslopijih, oproščenih najemne hišnine iz naslova stavbe.

§. 5

Ta ukaz stopi v veljavnost 1. dne januarja 1898. l.

Gleispach s. r.

175.

Ukaz ministrov za pravosodje, no- tranje stvari in poljedelstvo z dne 25. julija 1897. l.

o cenitvi nepremičnin (red za cenitve nepremičnin).

Na podstavi člena XLI. vpeljavnega zakona k izvršilnemu redu (zakon z dne 27. maja 1896. l., drž. zak. št. 78) se po zmislu §. 144. izvršilnega reda (zakon z dne 27. maja 1896. l., drž. zak. št. 79) izdajejo o načinu postavljanja in izbora izvedencev za cenitve nepremičnin, o načelih, katerih je paziti pri takih cenitvah, in o postopanju, katerega se je držati pri tem, nastopni predpisi:

I. Postavljanje ceniveev.

§. 1.

Stalno zaprisežene izvedence za cenitev hiš in srednjih in malih kmetijskih in gozdarskih posestev z obrtnostnimi napravami vred, ki so na njih, postavljajo okrajne sodnije, ki so poklicane, postopati kot izvršilne sodnije.

Stalno zaprisežene izvedence za cenitev večih kmetijskih in gozdarskih posestev, nepremičnin rudniškega obrata ali nepremičnin z večimi obrtnostnimi napravami postavljajo više deželne sodnije.

Število izvedencev (ceniveev), ki jih je postaviti po odstavku 1. in 2., je ustanoviti po meri potrebnosti tako, da bo v vseh delih sodnega okoliša na razpolaganje dovolj tam stanujočih izvedencev, in se

bo zlasti pri cenitvah v odstavku 1. oznamenjenih nepremičnin moglo kolikor moči opuščati privzemanje izvedencev, ki nimajo domovališča blizu nepremičnin, katere je ceniti.

§. 2.

Za izvedence smejo biti postavljene samo samopravne, popolnoma zaupanja vredne, s telesnimi hibami v izvrševanju službe ne ovirane osebe, ki imajo potrebne strokovne znanosti.

Postavljajoč v §. 1., odstavku 1. oznamenjene izvedence, je paziti posebno na to, da poznajo dobro razmere, katere vplivajo v okolici njih domovališča na vrednost nepremičnin, in cene, ki so tamkaj navadne pri prodajah in zakupih.

V krajih, kjer se na majhnih ali srednjih kmetijskih posestvih obratujejo pogostoma hkratu kmetijski obrti (n. p. mlinarstvo, žganjarstvo), je kolikor moči skrbeti za to, da bo med cenivci, postavljenimi za tak okraj, tudi eden ali več od njih, ki imajo po svojem poklicu sposobnost, ceniti naprave, ki jih potrebujejo taki obrti.

Za izvedence za cenitev poslopij večje vrednosti je postaviti kolikor moči samo osebe, katere imajo po §. 9. zakona z dne 26. decembra 1893. l. (drž. zak. št. 193) izkaz o sposobnosti za nastop obrta, ki daje pravico, izvrševati v dotičnem kraju nadtalne stavbe.

§. 3.

Okrajne sodnije in više deželne sodnije morajo v avgustu mesecu 1897. l. uvesti, kar je potrebno, da bodo mogli cenivci, ki jih je za njih okoliše postaviti po meri §§. 1. in 2., pričeti svoje delovanje s 1. dnem januarja 1898. l.

V ta namen morajo zborne sodnije prve stopinje zaznamek pri njih dosedaj stalno zapriseženih izvedencev za cenitev nepremičnin v §. 1., odstavku 1. oznamenjene vrste priobčiti okrajnim sodnijam svojega stajališča, katere bodo poklicane, postopati kot izvršilne sodnije.

Okrajne sodnije morajo, uporabljajoč priobčeni zaznamek, napraviti imenik v svojih okoliših za take nepremičnine dosedaj postavljenih ceniveev, ki so se izkazali dobre. Kadar je njih število manjše kakor število, ki je po §. 1., zadnjem odstavku ustanoviti za bodočnost, tedaj je pozvati glavarje občin, v katerih ozemlju bo postaviti nove cenivce, da naj

dadó v 14 dneh nasvete za postavitev. Pri tem jim je dati na znanje stvari, ki so merodajne za postavitev (§. 2.), nadalje, če je postaviti v okrogu večih občin cenivce na več krajih, kraj, v katerem mora imeti cenivec domovališče.

Kadar ima predstojnik okrajne sodnije pomiselnike zoper osebo, nasvetovano po občinskem glavarju, mora na primeren način opraviti nadaljnje pozvedbe.

Imenik cenivcev, ki se pridržé, s kakimi od občinskih glavarjev zahtevanimi nasveti vred je poslati, in to kolikor mogoče, ob enem s spisi o imeniku upravnikov (§. 128. opravnega reda za sodnije prve in druge stopinje) cesarskemu političnemu okrajnemu glavarstvu.

To mora okrajni sodniji oddati o tem izjavo mnenja, uporabljajoč zmisloma odstavka 2. in 4. v §. 4. ukaza ministrov za pravosodje, notranje stvari in poljedelstvo z dne 5. maja 1897. l. (drž. zak. št. 116), najpozneje do 1. dne novembra. Izprosi si mnenje gozdarskih društev ali strokovnjaških zaupnih mož ni potrebno glede gozdarjev, nasvetovanih za cenitev gozdarskih nepremičnin, ako so ti po zmislu vsaki čas veljajočih predpisov dosegli sposobnost za gozdarskotehniško državno službo ali sposobnost za samostalno gospodarstvo.

Na podstavi došlih mnenj je po skrbni oceni vzrokov, ki govore za sposobnost ali zoper njo, postaviti izvedence v potrebovanem številu ter jih zapriseči. Če se tako še ne doseže ustanovljeno število izvedencev, je je dopolniti s tem, da se dodatno izprosijo nasveti občinskih glavarjev in mnenja o nasvetih.

V mestih s svojim ustavom je zaprositi glavarja občine za nasvet in hkratu za mnenje o sposobnosti in zaupnosti izvedencev, ki jih nasvetuje on in ki jih je pridržati.

Ima-li kaka za cenivca poslopij nasvetovana oseba izkaz o sposobnosti po zakonu z dne 26. decembra 1893. l. (drž. zak. št. 193), to mora dati na znanje okrajni sodniji mnenje oddajajoče politično oblastvo (občinski glavar v mestih s svojim ustavom). Vrsto danega izkaza o sposobnosti je postaviti v imeniku cenivcev na videž.

§. 4.

Pri posameznih zbornih sodnijah stalno zaprisežene cenivce za blago v §. 1., odstavku 2. označene vrste je dati viši deželni sodniji na znanje z mnenjem, se-li je že dotični cenivec izkazal dobrega in se-li nasvetuje v zopetno postavitev.

Viša deželna sodnija mora ustanoviti število cenivcev, ki jih je postaviti po §. 1., odstavku 2., in pa kraje, v katerih naj imajo ti kolikor moči svoje domovališče, ter dati z imenikom tistih, ki so sposobni za vnovično postavitev, in to kolikor moči hkratu z zaprosilom za imenovanje prisilnih upravnikov, na znanje političnemu deželnemu oblastvu, glede nepremičnine rudniškega obrata pa rudarskemu glavarstvu.

Politična deželna oblastva in rudarska glavarstva morajo svoje nasvete, uporabljajoč zmisloma odstavka 2. in 3. v § 6. ukaza z dne 5. maja 1897. l. (drž. zak. št. 116) poslati najpozneje do 1. dne novembra viši deželni sodniji. Izprosi si mnenje strokovnjaških združenj in društev ni potrebno glede gozdarjev, ako obvelja v §. 3., odstavku 6. označeni pogoj, in glede montanistikov, nasvetovanih za cenitev rudnikov, če imajo ti po predpisu zakona z dne 31. decembra 1893. l. (drž. zak. št. 12 iz l. 1894.) sposobnost za voditelje obrata rudarij.

Zastran postavitve izvedencev za cenitev obratnih naprav se mora politično deželno oblastvo dogovoriti s trgovinsko in obrtno zbornico.

Viša deželna sodnija postavlja cenivce po odstavku 7. §. 3.

Postavljeni cenivci se zaprisegajo pri okrajni sodniji svojega domovališča.

Imenik cenivcev, postavljenih po viši deželni sodniji, je priobčiti vsem sodnijam prve stopinje.

§. 5.

Cenivce, ki se ne izkažejo dobre, izgubé zaupnost, pridejo ob samopravnost, se odvežejo postavitve na svojo prošnjo, ali katerih ni več primerno uporabljati zastran njih bolehavosti, velike starosti, izpremembe domovališča ali iz drugih vzrokov, je izločiti iz imenika cenivcev.

Če se vsled tega ali ker se je ustanovljeno število pokazalo za nezadostno, pokaže v bodoče potreba, postaviti cenivca, je uporabljati za to zmisloma predpise §§. 3. in 4.

§. 6.

Kadar dozvé sodnija, da je pri kakem po viši deželni sodniji postavljenem cenivcu nastal kak izključilni vzrok, tedaj mora to precej priobčiti viši deželni sodniji.

Viša deželna sodnija mora premembe v spisku izvedencev, ki nastanejo po izločbi ali novi postavitvi,

naznanjati od primera do primera uredništvu ukaznika c. k. pravosodnega ministrstva.

Sodnije prve stopinje so dolžne, precej opraviti v svojih imenikih premembe, razglašene po ukazniku (v oddelku: Priobčila).

Viša deželna sodnija mora imenik z začetkom leta 1900. in potem vsakokrat od petih do petih let, ne da bi prosila vnovičnega mnenja upravnih oblastev o ceniveih, ki jih je pridržati, pregledati in dopolniti ter vnovič priobčiti sodnijam prve stopinje.

§. 7.

Razpisati konkurz za postavitev cenivca ali postaviti cenivca nad število, ustanovljeno po §. 1., odstavku 3., ne da bi se ugotovila potrebnost zvišbe tega števila, ni dopustno.

Na potrebnost tistega, ki ga je postaviti, da si s tem, da se privzame kot cenivec, pridobi vir dohodkov, se ne sme gledati. Tako tudi ni vezati postavitve na to, da opravlja dotičnik javno službo (n. p. da je ud občinskega glavarstva ali občinskega odbora).

Osebe, ki so vzprejete v imenik prisilnih upravnikov, smejo biti postavljene za cenivce.

§. 8.

Po okrajnih sodnijah za cenitev srednjih in malih kmetijskih in gozdarskih posestev postavljene izvedence je pred zaprisežbo podučiti o dolžnostih njih službe. Po potrebnosti se smejo vsi za dotični okraj postavljeni cenivci te vrste ali nekateri izmed njih od časa do časa povabiti k skupnim pogovorom o ravnanju pri cenitvi in o načinih za določbo vrednosti, ki jih je uporabljati.

II. Izbor cenivcev.

§. 9.

Pri izboru cenivcev, ki jih je privzeti k cenilnemu dejanju, mora sodnija presoditi najprej, zado-
stuje-li samo eden, ali je-li privzeti več cenivcev.

Za cenitev prodajnih stvari, na katerih ni poslopj, nadalje za cenitev kmetijskih in gozdarskih posestev, katerih vrednost ne utegne po že pred sodnijo ležečih sodnih spisih (starejših cenitvah, zapuščinskih spisih, kupnih pogodbah) ali po razmerah, znanih sodniji, previdoma presegati vsote, ki jo ustanovi vsaka viša deželna sodnija za svoj okoliš ali za posamezne njegove dele, je privzeti, v kolikor

ni po predpisu §. 143., odstavka 1. izvršilnega reda privzeti več izvedencev, ali v kolikor ne terjajo take izjeme drugi vzroki, da se doseže zanesljivo cenilno mnenje, samo enega izvedenca. Vsota ne sme presegati zneska 5.000 gl.

Isto velja za poslopja za stanovanje, ki niso v zvezi s kmetijskim ali gozdarskim ali obrtnostnim obratom, ako prevedena vrednost ne presega pri stvari, zavezani razredni hišnini, 10.000 gl., pri stvari, zavezani najemni hišnini, pa ne 50.000 gl.

Kadar je, ker so v kaki cenilni stvari zemljišča razne obdelavne (kulturne) vrste ali ker so zemljišča v zvezi s poslopji v §. 2., odstavku 4. oznamene vrste ali ker se obratujejo obrtnostni obrti ali rudniki, privzeti več cenivcev, tedaj mora vsakdo izmed njih oddati cenilno mnenje za stvari, ki spadajo v področje njegovih strokovnih znanosti; o skupni vrednosti, ki se pokaže iz seštetih posameznih vrednosti, pa morajo izjaviti mnenje vsi. V takih primerih je privzeti drugega cenivca za isto stroko samo tedaj, kadar to terjajo posebni vzroki, da se doseže zanesljivo cenilno mnenje, sosebno ako se od drugih cenivcev vsled njih strokovnih znanosti ne more pričakovati tudi le površna skupna cenitev, in ako vrednost delnega predmeta ne utegne previdoma biti znatna.

V vseh primerih, v katerih je postavila sodnija za cenitev vsega prodajnega predmeta ali določene njegovega dela samo enega cenivca, sme zavezanec, kakor tudi zahtevajoči upnik predlagati sodelovanje drugega cenivca po §. 143., odstavku 1. izvršilnega reda.

§. 10.

Po določbi števila cenivcev, ki jih je privzeti, mora sodnija izbrati med osebami, ki so na razpolaganje, oziraje se na razdalje domovališča od nepremičnine, ki jo je ceniti, in na njih posebno sposobnost za posamezni primer. Tudi na to se je v vseh primerih ozirati, ne vzbujajo li dotike k strankam, ki se domnevajo iz krajne lege ali drugih razmer, kakih pomislov zoper popolno nepristranost.

§. 11.

K cenitvam majhnih ali srednjih kmetijskih ali gozdarskih posestev je kot drugega cenivca privzemati navadno vselej isto osebo, kateri se daje s sodelovanjem pri cenitvah v različnih krajih priložnost, da si pridobi pregled o vrednostih zemljišč, ki pre-sega sosedno razmerje in momente, katere vplivajo na nje. V to je določiti posebno skušene cenivce z naglo razumnostjo in izurjenim pogledom za gospodarske

razmere. Imeti morajo, kolikor moči, domovališče blizu sodnijskega sedeža, oziroma blizu središča v okrogu več občin, za katerih ozemlje se uporabljajo na oznamenjeni način.

§. 12.

Kadar se izjemoma ne zdi primerno, privzeti stalno zapriseženega cenivca, ker ni n. pr. v imeniku više deželne sodnije takega cenivca s strokovnimi znanostimi, potrebovanimi za posamezni primer, tedaj mora izvršilna sodnija, doprašavši prej stranke in poprašavši prej strokovna učilišča, združbe ali društva, postaviti izvedenca za posamezno cenilno dejanje ter ga zapriseči.

§. 13.

Da se zabrani onemogočba uradnega dejanja, ker povabljeni cenivec ne pride, sme sodni komisar proti poznejši odobritvi izvršilne sodnije privzeti drugega sposobnega cenivca iz dotičnega imenika (§. 1., odstavek 1. in 2.).

Kadar nastopi med cenitvijo nepremičnine večjega obsega potrebnost, privzeti cenivca s strokovnimi znanostimi posebne vrste, katerih nimajo po sodniji imenovani cenivci, tedaj mora sodni komisar odrediti o pravem času imenovanje takega cenivca.

III. Načela, na katera se je ozirati pri cenitvi.

§. 14.

Ako je nepremičnina, ki jo je ceniti, vpisana v javni knjigi, mora povedati cenitev vselej vrednost enega zemljiškoknjižnega telesa. Kadar je ceniti več zemljiškoknjižnih teles, katera se obdelujejo kot celota, mora povedati cenitev, katero vrednost ima vsako zemljiškoknjižno telo samo za se in katero vrednost imajo vsa vkupe kot gospodarska celota.

Ako ni nepremičnina vpisana v javni knjigi, je za se določiti vrednost vsake nepremičnine, katera mora po predlogu zahtevajočega upnika, ki ga sodnija spozna za dopustnega, sestavljati samostalen prodajni predmet. Kadar se več prodajnih predmetov obdeluje kot celota, tedaj je ravnati po odstavku 1.

Rudnike s pritiklino vred (§§. 86., 117., 118., 121. občega rudarskega zakona) je ceniti po predpisu §. 254. občega rudarskega zakona.

§. 15.

Vrednost je pozvedeti navadno ali z ugotovitvijo prodajne vrednosti (prometne, trgovinske, tržne

vrednosti) po enotah površinske mere (pri poslopljih po predmetih) ali po kapitalizaciji letnega čistega doneska.

§. 16.

Pozvedbo vrednosti z ugotovitvijo prodajne vrednosti je uporabljati sebosno:

- a) pri nepozidanih zemljiščih, ki jih je po njih legi spraviti v denar kot stavišča;
- b) pri poslopljih, ne zvezanih najemni hišnini, s katerimi ni zvezan kmetijski ali gozdarski ali obrtnostni obrat;
- c) pri srednjih in malih kmetijskih in gozdarskih posestvih;
- d) pri posameznih, kmetijskih in gozdarskih zemljiščih, ki jih ni prodati kot delov gospodarstvene celote;
- e) pri zemljiščih, katera (na pr. gozdi v oddaljenih, od prometa ločenih krajih, tvornice, ki se ne obratujejo, še ne v obrat spravljeni rudniki, in pa rudniki, v katerih se je opustil obrat že dlje časa) ne morejo dati doneska ob času cenitve, pa ga bodo previdoma dajala v bližnji ali daljši bodočnosti (bodočne vrednosti).

Cenitev s kapitalizacijo čistega doneska je opravljati sebosno pri velikih kmetijskih in gozdarskih posestvih, potem pri posestvih z obratovanimi rudarstvenimi ali obrtnostnimi podjetbami.

Poslopljem, ki so zavezana najemni hišnini, z nepozidanimi površinami vred, ki spadajo k njim, je določiti vselej dvojnato vrednost, namreč vrednost po kapitalizovanem čistem donesku in vrednost po zemljiški in stavbni vrednosti. Srednji znesek iz obeh tako določenih vrednosti je šteti za cenilno vrednost.

Pri drugih nepremičninah in pa, kadar je odstopiti od kakega v odstavku 1. in 2. oznamjenega načina, morajo povedati cenivci vzroke, zakaj so izbrali uporabljeni način za določbo vrednosti.

§. 17.

Ako se prodajna vrednost ugotavlja naravnost, se je ozirati na prodajne cene, navadne v dotičnem kraju za nepremičnine enake kakovosti, če treba, tudi na navadne zakupnine, pri gozdih na rastoči les. Sodni komisar se ne sme zadovoljiti s splošnimi povedbami cenivcev o tem, ampak mora delovati na to, da se navedo konkretni primeri, in si, če treba, pridobiti s pozvedbami pri zaupnih možeh podstavo

za presojo, ustreza-li domnevek cenivcev dejanskim razmeram. Pri tem je vselej določiti vrednost poslopjem in zemljiščem posebe, in zadnjim zopet po obdelavni vrste, če treba po dobrotnih razredih in enotah površinske mere.

§. 18.

Ako se cenijo kmetijska in gozdarska posestva po kapitalizaciji letnega čistega doneska, je ugotoviti kosmati donesek, katerega dajejo posamezni k cenilnemu predmetu spadajoči gospodarstveni deli; od tega je odšteti vse z obdelovanjem združene stroške, nadalje zemljišča obremenjajoče davke in druge javne davščine (vštevši zavetništvena [patronatska] bremena, cerkvene, šolske in druge davščine i. p.). S posestvom združene realne pravice (n. p. pravice ribarjenja, vknjižene posilne pravice, deleže na planinskih pašnikih in drugih skupnih posestvih, vkošenjene obrtne pravice) je po njih donesku prišteti k donesku posestva. Poslopjij ni posebej jemati v poštev, ako so potrebna za gospodarstvo in so vsaj v srednjem stavbnem stanju; letni vzdržbeni stroški, ustrezajoči srednjemu stavbnemu stanju, so odbitni postavek od kosmatega doneska; čez to segajoče opravne stroške, ki jih terjajo velikostni in kakovostni nedostatki poslopjij, je odbiti od kapitalizovanega čistega doneska. Drugim, najemni hišninim ne zavezanim poslopjem je določiti vrednost po njih donesku. Za poslopja in zemljišča, ki se pokažejo kot čist voluptuar (posestvo v zabavo), je vpoštevati donesek, ki bi se dosegel, če se dadó v najem ali v zakup, odbivši od njega stroške za vzdržbo in drugačna bremena. Ako se oddaja v najem ali v zakup ne zdi mogoča, je pozvedeti prodajno vrednost ter jo prišteti kapitalizovanemu čistemu donesku.

Pri gozdih je pozvedeti vrednost po splošnih načelih računa o vrednosti gozdov; čisti donesek je kapitalizovati vselej posebe.

§. 19.

Po kateri obrestni meri je kapitalizovati čisti donesek, dosežen za kmetijske in gozdarske nepremičnine ali za poslopja brez kmetijskega ali gozdarskega ali obrtnostnega obrata, to mora vsaka viša deželna sodnija ustanoviti za ves svoj okoliš ali za njegove posamezne dele do konca 1897. l. in potem vsako leto do konca decembra za nastopno leto, ter razglasiti to v uradnem listu dotičnega deželnega časnika. Obrestno mero je določiti posebe za kapitalizacijo pri poslopjih, pri kmetijskih in pri gozdarskih nepremičninah, oziraje se na srednjo donosnost vsake teh treh skupin. Pred določbo obrestne mere si je izprositi mnenje večih zavodov za hipotečni kredit in po političnem deželnem

oblastvu tudi mnenje kmetijskih in gozdarskih, oziroma tehniških društev ali združeb, ki so morda v dotičnem ozemlju. Kjer so vkupne sirotinske blagajnice, se je ozirati tudi na njih obrestno mero.

Odstopiti od ustanovljene obrestne mere je dopuštno samo tedaj, kadar jo cenivci soglasno, razloživši vzroke, izreko za brezdvomno nepravo za konkretni primer.

Za rudnike je opraviti kapitalizacijo po desetodstotni obrestni meri.

Obrestno mero, ki jo je uporabljati pri nepremičninah z obrtnostnimi napravami — vštevši dobivanje sirovin (n. pr. kamenolome [kamenice], opekarnice, dobivanje zemeljskega olja) — morajo ustanoviti cenivci od primera do primera.

§. 20.

Zemljiška in stavbna vrednost pri poslopjih, zavezanih najemni hišnini (§. 16., odstavek 3.), je sestavljena iz najdene po §. 17. prodajne cene tal, na katerih je sezidano poslopje, z nepozidano površino vred, in iz vrednosti stavbin.

V donesek najemnine je všteti tudi najemnino za prostore, ki za sedaj niso dani v najem. Od kosmate najemnine je odbiti letne oprave na davkih in drugih javnih davščinah, premije za zavarovanje na primer ognja in srednji znesek letnih vzdržbenih stroškov, ki ga je določiti po stanju stavb.

Napravni stroški, ki jih terja slabo stanje stavbe in kateri presegaajo vzdržbene stroške, so odbitni postavek od dokončno najdene srednje vrednosti.

Za poslopja, ki uživajo prostost od najemne hišnine, se je pri določbi doneska primerno ozirati na še ostalo trajanje davčne prostosti.

§. 21.

Pri cenitvi nepremičnin je povedati, kako vrednost ima nepremičnina, če se vzdržé obremenjajoče služnosti, izgovorjeni užitki in druga realna bremena, in pa kako vrednost ima brez teh bremen; mimo tega je ceniti nepremičnino obremenjajoče služnosti, izgovorjene preživitke in druga realna bremena posebe, ter navesti njim vstrezajoče glavniške zneske v cenitvenem zapisniku (§. 144., odstavek 2. izvršilnega reda).

Na nepremičnini vpisane najemne in zakupne pravice se ne vpoštevajo pri določbi vrednosti nepremičnine same; nasproti je vrednost vpi-

sane najemne ali zakupne pravice ceniti, da se najde odškodba, ki pristoji najemniku ali zakupniku zavoljo prezgodnje odprave najemne ali zakupne pravice.

Vpisanih rešilnokupnih pravic ni vpoštevati pri cenitvi (§§. 133., 150., odstavek 2. izvršilnega reda).

Kadar se drže nepremičnine bremena, katera preidejo po pravu na zdražitelja (n. p. zavetnistična bremena, bremena iz družabništva pri vodni zadruzi, §. 23. zakona z dne 30. maja 1869 l., drž. zak. št. 93, melioracijska posojila, §. 5., odstavek 2. zakona z dne 6. julija 1896. l., drž. zak. št. 144, služnosti neogibno potrebnih poti, §. 20. zakona z dne 7. julija 1896. l., drž. zak. št. 140), tedaj je povedati samo vrednost, katero ima nepremičnina, če se breme vzdriži. Posebne cenitve iz bremena izvirajoče pravice ni.

Da se najde vrednost nepremičnine, če se vzdriže zgoraj oznamenjena bremena, je znižbo doneska, ki se pokaže iz tega, ako je oprava ali dopust trajen, odbiti od letnega doneska, ako pa je omejen na določeno število let ali na trajanje življenja upravičene osebe, kapitalizovati v prvem primeru po številu še ostajajočih let (nikedar pa ne po več kakor po dvajsetletnem trajanju), v drugem primeru pa po desetletnem trajanju, ter odbiti glavnico od nepremičninske vrednosti, najdene ne glede na obremenjenost. Pri cenitvah po prodajni vrednosti je odšteti od te vrednost vedno trajajočega bremena z dvajseternatim zneskom znižbe letnega doneska.

Vrednost pravic, izvirajočih iz bremen, je določiti po koristi, ki jo ima upravičenec na vzdrižbi bremena, kapitalizovani pri časno omejenih bremenih ali pri bremenih na trajanje življenja po predpisu odstavka 1., pri vedno trajajočih bremenih po obrestni meri, ki jo za dotično vrsto nepremičnin razglasi viša deželna sodnija.

§. 22.

Pred popisom pritikline (§. 140. izvršilnega reda, oziroma §. 121. občega rudarskega zakona) je ugotoviti za nadaljevanje rednega gospodarstva potrebne zaloge, glave živine, orodja in priprave (§. 296. o. d. z.). Kak primanjkljaj v ti potrebsčini je izkazati v zapisniku. Pri velikih kmetijskih in gozdarskih posestvih se sme opustiti poseben popis in cenitev kosov, kar jih je, ako se nabavna cena manjkajočih ali takih kosov, ki jih je zastran slabega stanja nabaviti dodatno, odbije od vrednosti doneska.

Kadar je ceniti hkratu več nepremičnin, je povedati posebej pritiklino (§. 14.) za vsako nepremičnino, ki jo je ceniti posebe, spadajočo k nji.

IV. Postopanje.

§. 23.

Cenitve nepremičnin je opravljati po izvrševalnih organih (§. 24. izvršilnega reda), ne po slugah.

Je-li izročiti opravo cenitve zavoljo važnosti ali težavnosti primera beležniku (§. 24., odstavek 2. izvršilnega reda), določa sodnija.

Izjemoma sme, če nima sodnija za opravo cenitve na razpolaganje niti pripravnega izvrševalnega organa niti beležnika, sodnijski predstojnik odrediti tudi sodniškega uradnika (§. 306. opravnega reda za sodnije prve in druge stopinje).

§. 24.

Čas in kraj cenitve mora izvrševalni organ dati na znanje zavezancu in zahtevajočemu upniku, oznamenivši imenovane cenivce (§. 386., št. 6 opravnega reda za sodnije prve in druge stopinje).

Osebe, za katere se drže nepremičnine služnosti, izgovorjeni preživitki ali druga realna bremena, smejo kot izvršilnega dejanja udeležene biti pri cenitvi navzočne (§. 32. izvršilnega reda).

Udeležene osebe smejo delati po sodnem komisarju ali ž njegovo privolitvijo sami opozarjati cenivce na vse, kar se jim zdi bistveno za ugotovitev cenilne vrednosti ali na okolnosti, ki vplivajo na njo. Opazke, ki se zdé sodnemu komisarju neprimerne, mora on zavrniti.

§. 25.

Za opravo cenitve odrejeni sodni komisar se mora natančno podučiti iz mape o legi parcel, ki jih je ceniti, iz zemljiške knjige in katastra o njih obdelavni vrsti, ugotoviti kako razliko med katastrom in zemljiško knjigo in si, če je to potrebno za poistovetbo parcel na mestu samem, posneti črtežev očrt s prorisom, pazeč na to, da se mapa ne poškoduje.

§. 26.

Cenitev je izvršiti, kolikor moči porabljajoč dani čas. Kadar se zavoljo obsega nepremičnin, ki jih je ogledati, ne dá uradno dejanje dokončati v enem dnevu, tedaj je je nadaljevati brez pretrga nastopne dni. Samo kadar je pri cenitvi velikih kmetijskih ali gozdarskih posestev ali nepremičnin z obrtnostnimi napravami ali rudniškimi obrati zavoljo obsežnega preračuna, ki ga je opraviti, nemo-

goče, določiti njih vrednost takoj, mora sodni komisar določiti za to kratek rok ali poseben narok v sodilnici.

§. 27.

Cenitev se mora začeti navadno s tem, da se ogledajo nepremičnine, ki jih je ceniti. Ogled se sme opustiti samo, kadar je izključen vsaki dvom o tem, da cenivci natančno poznajo nepremičnino, ki jo je ceniti, in da se dá vrednost zanesljivo določiti tudi brez ogleda. Pri poslopih in gozdih se ne sme opustiti ogled nikedar. Ako je tedaj, kadar se ogled ne sme opustiti, ogled nemogoč vsled vremenskih razmer, je odložiti cenitev, toda ne dalje kakor do časa, ko preneha ovira.

Kadar se pri ogledu pokaže gledé nepremičnine, vpisane v javni knjigi, kaka neskladnost knjižnega stanja s posestnim stanjem, ali gledé nepremičnine, ne vpisane v javni knjigi, spor o posestnem stanju, tedaj je sporni predmet ugotoviti z zaslišbo navzočnih udeležencev in drugih pojasnilnikov, in ako se spor ne dá poravnati, določiti vrednost posebe.

Cenivcem je dati na znanje podatke za določbo vrednosti, ki se najdejo iz spisov (katastrsko površinsko mero, dobrotni razred, katastrski čisti donesek in letno davčno dolžnost vsake parcele, ki jo je ceniti; ako je znano, da je bila nepremičnina pred ne predolgim časom sodno cenjena v izvršilnem postopanju ali zastran hipotečne obremenbe, pri tem najdeno cenilno vrednost). Kadar obremenjajo nepremičnino javne davščine, ki se ne pobirajo kot doklade k cesarskim davkom, n. p. prispevki k vodnim zadrugam, zavetništvene oprave i. k. e., tedaj je pozvedeti tudi te ter jih dati na znanje.

§. 28.

Cenitveni zapisnik mora obsegati posamezne parcele, njih površinsko mero in popis nepremičnin, ki jih je ceniti po okolnostih, katere vplivajo na vrednost.

Take okolnosti so:

1. Pri poslopih povedba pozidane površine, vrsta poslopja, visokost po nastropjih, število odprtih za okna, stavbno in strešno gradivo, razdelitev v stanovanje, opravilne, hlevske, kletne prostore, njih velikost, bitje obokanih prostorov, stanje stavbe, okolnosti, ki vplivajo na nevarnost ognja, naposled krajna lega (v večih krajih zlasti tudi z ozirom na središča prometa, občila i. k. e.).

2. Pri kmetijskih in gozdarskih posestvih lega poslopja, iz katerega se oskrbujejo

(posamez stoječ ali v zaprtem kraju, občilne razmere, več ali manj ugodne razmere za spečavanje), lega zemljišč v razmerju do poslopja in več ali manj lahko obdelovanje, ki se pokaže iz tega, talne razmere zemljišč, obdelavna vrsta in, ako ta ne ustreza pravim gospodarskim načelom, povedba, za katero drugo obdelavo bi bila nepremičnina očividno bolj primerna, kakovost gospodarstva, kake melioracijske naprave; pri gozdih sosebno stojališče in razmere rastočega lesa, stanje pogozdovanja, lahkost spravljanja gozdnih pridelkov in njih uporaba, gozdno posest obremenjajoče služnosti, naposled kake oblastvene odredbe, ki omejujejo gozdni obrat; pri večkrat se ponavljajočih ujimah njih več ali manj škodljiv vpliv.

3. Pri zemljiščih z obrtnostnimi napravami ali rudniškimi obrati slično oprave, kar jih je, in za obrat merodajni splošni in posebni pogoji (zlasti tudi vodna sila). Pri rudarijah je gledati tudi na geologične razmere, trgovinsko lego, investicije in na množino rudnin, ki se izkopavajo.

V katerem obsegu se je v posameznem primeru spuščati v oznamenjene točke, to mora presoditi sodni komisar po velikosti in vrednosti cenilnega predmeta. Strogo je paziti na to, da ne postane cenitveni izdelek (operat) tako obsežen, da ne bodo niti čas niti stroški, ki se porabijo za cenitev, v nobenem razmerju k nje posledku.

§. 29.

Cenilno mnenje mora kolikor moči lahko razumljivo povedati način, ki se je uporabil za določbo vrednosti in za preračun, potem pa podstave za ovedene vrednosti, ki jih terja ta način. Če treba, mora dati cenivcem potrebna navodila za to sodni komisar.

Kadar ima sodni komisar zoper oddano cenilno mnenje pomiselke, ki se ne dado odpraviti z opazkami cenivcem, tedaj mora v zapisniku pristaviti svojo izjavo.

§. 30.

Na podstavi predloženega cenitvenega izdelka mora sodnija, uporabljajoč načela §. 272. civilnega pravnega reda, določiti cenilno vrednost, ki jo je vzeti v podstavo izvršilnemu postopanju. Pri tem je zlasti tudi skleniti, se-li kak pri kapitalizaciji čistega doneska opravljeni odstop od ustanovljene obrestne mere (§. 19., odstavek 2.) spozna za opravičenega. Po §. 21. ovedena, na zdražitelja ne po pravu prehajajoča bremena je odbiti pri ugotovitvi cenilne vrednosti samo tedaj, kadar jih mora prevzeti zdra-

žitelj po §§. 146., št. 3 in 150. izvršilnega reda brez zaračuna na največi ponudek.

Pred sklepanjem mora sodnija v najkrajši in najpreprostejši obliki opraviti po §. 55. izvršilnega reda pozvedbe, ki se ji zdé potrebne:

- a) ako sta bila privzeta dva ali je bilo privzetih več cenivcev in se ni mogel doseči med njimi porazum o cenilni vrednosti;
- b) ako ima sodni komisar pomiselke zoper cenilno mnenje;
- c) ako se zdi sodniji popis pomanjkljiv, mnenje pa ne zadosti obrazloženo, ali ako ima sicer pomiselke zoper ovedeno cenilno vrednost.

Kadar je oddal mnenje samo en cenivec, se sme zaslišati drugi, če sta pa oddala mnenje dva cenivca, tretji cenivec; naložiti se mu sme, da ogleda poprej nepremičnino brez sodnega posredovanja.

§. 31.

Po sodniji določeni znesek cenilne vrednosti je dati zahtevajočemu upniku, kateremu se po §. 145., odstavku 1. izvršilnega reda naloži, da naj predloži načrt dražbenih pogojev, oziroma udeležencem, ki se po §. 162. izvršilnega reda povabijo k ugotovitvi dražbenih pogojev, na znanje v nalogu ali v povabilu. Da bo to mogoče, je pozvedbe, ki bi jih bilo morda še opraviti po §. 29., izvršiti kolikor moči hitro.

Na podstavi ugovorov, ki se zglase morda zoper znesek cenilne vrednosti, ali na podstavi predlogov, stavljenih v načrtu dražbenih pogojev, je dokončno skleniti o znesku cenilne vrednosti ter dati tega na znanje udeležencem z obvestilom o dražbenih pogojih (z dražbenim oklicem, §. 171., odstavek 5. izvršilnega reda).

§. 32.

Predpis §§. 354. in 355. civilnega pravnega reda o nasledkih, ako izvedenci ne pridejo in odreko oddajo mnenja, in o njih odklonu je uporabljati zmislova tudi v izvršilnem postopanju.

V. Cenitve zunaj izvršilnega postopanja.

§. 33.

Sprednja določila je, v kolikor niso na poti zakoniti predpisi, uporabljati zmislova tudi tedaj, kadar opravlja sodnija cenitve nepremičnin v konkurznem postopanju. Na druge sodne cenitve pak se uporabljajo za nje veljajoči predpisi.

§. 34.

Paragrafi 1. do 8. tega predpisa zadobe moč s 1. dnem avgusta 1897. l., drugi paragrafi pa s 1. dnem januarja 1898. l.

Badeni s. r.

Ledebur s. r.

Gleispach s. r.

