24. 3. 2023

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

Právní aspekty vícestranné směny nemovitostí

Tři nebo více vlastníků nemovitostí může mít zájem vzájemně směnit své nemovitosti takovým způsobem, že nelze přesně určit, která nemovitost se směňuje za kterou. Ti, kteří neviděli film Kulový blesk, si mohou představit situaci, kdy tři lidé vlastní každý jeden pozemek. Vlastník X vlastní les, vlastník Y pole a vlastník Z rybník. Tito tři aktéři se dohodnou tak, že vlastník X převede svůj les na vlastníka Y, vlastník Y převede své pole na vlastníka Z a vlastník Z převede svůj rybník na vlastníka X. Celá transakce má tak podobu jakéhosi kruhu (nebo v tomto případě trojúhelníku), kde nelze určit začátek ani konec.

V souvislosti s touto transakcí vyvstává řada otázek. Jaká bude povaha takové vícestranné smlouvy? Zapíše katastr vlastnické právo na základě takové smlouvy? Jaké budou daňové aspekty?

Povaha smlouvy

Rovnou odmítnout lze takový výklad, že se jedná o darování. O darování se nemůže jednat proto, že definičním znakem darování je bezúplatnost[1], a v tomto případě prvek vůle obdarovat jiného bez nároku na protiplnění schází. V tomto případě je protiplnění zcela jistě přítomné, byť je poskytováno atypicky třetí stranou, tedy jinou osobou, než které je poskytnuto plnění.

S ohledem na výše popsané okolnosti se nabízí posouzení vzniklého závazku jako směny. O směnu by se bezesporu jednalo tehdy, pokud by v rámci jedné uzavřené smlouvy bylo možné vzájemně odlišit dvě strany, které si vzájemně směňují jednu věc za jinou. V takovém případě by se jednalo vlastně o tři směny v jedné. Tak tomu ale ve výše nastíněném případě není, protože jedna strana poskytuje plnění s tím, že protiplnění jí neposkytne strana, která plnění přijímá, ale třetí strana. Nejedná se tedy o závazek skládající se ze tří odlišitelných směn, ale o zvláštní závazek, který dává smysl pouze tehdy, pokud jsou jeho účastníky všechny zúčastněné strany (v tomto případě tří). Z podstaty věci se tedy nemůže jednat o dvoustranný závazek. Podle § 2184 odst. 1 občanského zákoníku přitom platí, že *„Směnnou smlouvou se každá ze stran zavazuje převést **druhé straně** vlastnické právo k věci výměnou za závazek **druhé strany** převést vlastnické právo k jiné věci.*“

Z jazykového výkladu se tedy jeví, že směna může být ze své podstaty pouze dvoustranná. Touto problematikou se pro případ koupě (což je transakce velmi podobná směně) zabývá Tichý a kol., přičemž dochází k názoru, že koupě může být i vícestranná, a to právě v situaci, kdy transakce mezi stranami představuje jakýsi cyklus[2]. Pokud pro koupi platí, že může být i vícestranná, je otázka, proč by vícestranná nemohla být i směna. Směna vykazuje s koupí řadu paralel, a dokonce se na směnu přiměřeně použijí ustanovení občanského zákoníku pro koupi[3]. Přestože zákon u koupě dvoustrannost výslovně nezmiňuje, lze i zde jasně identifikovat, že se předpokládá existence dvou stran – prodávajícího a kupujícího[4].

Vzhledem k tomu, že dvoustrannost směny je v zákoně výslovně uvedena jako definiční prvek, kloníme se k výkladu, že směna nemůže být jiná než dvoustranná. Jedná-li se tedy o trojstrannou (nebo vícestrannou) smlouvu, z podstaty věci se dle našeho názoru nebude jednat o směnu, ale o

nepojmenovanou (inominátní) smlouvu ve smyslu § 1746 odst. 2 občanského zákoníku. Uzavřít takovou smlouvu je bezpochyby možné, protože taková smlouva neodporuje ani dobrým mravům, ani veřejnému pořádku[5].

I taková smlouva by se měla podle zásady analogie[6] řídit ustanoveními občanského zákoníku upravujícími směnu (a s ohledem na ustanovení § 2188 občanského zákoníku přiměřeně i koupi). To samozřejmě stranám nebrání, aby, pokud chtějí mít v tomto ohledu jistotu, toto ve smlouvě sjednaly a smlouvu ustanovením občanského zákoníku o směně výslovně podřídily.

S ohledem na to, že taková transakce dává zpravidla ekonomický smysl pouze tehdy, pokud proběhnou všechny dílčí převody a celý pomyslný kruh se uzavře, lze doporučit upravit ve smlouvě mechanismus jejího ukončení (zejména možnost odstoupení) v případě, že by se v kterémkoliv místě transakce „zadrhla" a dílčí převod nebylo možné z jakéhokoliv důvodu realizovat – to ostatně také známe z Kulového blesku.

Katastrální problematika

Otázkou je, zda katastrální úřad na základě takové smlouvy vklad vlastnického práva provede.

Jelikož v tomto případě disponují všichni tři vlastníci s věcí, kterou vlastní, a za ni nabývají jinou věc, kterou doposud nevlastní, pak – bude-li uvedené jednoznačně vyplývat ze smlouvy – měl by katastrální úřad vklad vlastnického práva bez dalšího provést (samozřejmě budou-li splněny další podmínky pro provedení vkladu). K dispozici s nemovitostí (k převodu) přitom dochází u všech zúčastněných vlastníků současně. Vzhledem k tomu, že se nejedná o tři oddělitelné převody, ale o paralelní převody, které fungují pouze jako celek, nelze argumentovat tím, že nejprve je nutné dokončit (vkladem vlastnického práva) první převod, a teprve poté je možné provést druhý a následně třetí. V tomto ohledu tedy žádnou překážku pro vklad vlastnického práva nespatřujeme.

Jak bylo naznačeno výše, vždy je nutné zkoumat, zda předmětná smlouva splňuje požadavky na vkladovou listinu podle katastrálního zákona. Těmito požadavky jsou úřední ověření podpisů nebo prokázání jejich pravosti[7], označení převáděných nemovitostí[8], a konečně jednoznačná identifikace toho, kdo komu co převádí – řečeno slovy katastrálního zákona, obsah smlouvy musí odůvodňovat navrhovaný vklad[9].

Pokud je výše uvedené splněno, katastrální úřad vychází z obsahu listiny a už nesmí zkoumat, zda se skutečně jedná o směnu, darování nebo nepojmenovaný závazek, a například odmítnout provedení vkladu s odůvodněním, že listina nadepsaná jako směnná smlouva ve skutečnosti není směnnou smlouvou. Tím samozřejmě není dotčena možnost neprovést vklad proto, že například smlouva je z jiného důvodu neplatná (například některý z účastníků není vlastníkem věci, kterou převádí) nebo nebyl udělen potřebný souhlas (například u pozemků ve spoluvlastnictví nebo ve společném jmění), nebo je zde jiná vada, kterou je katastrální úřad oprávněn zkoumat.

Daňové aspekty

Výše popsané jednání představuje úplatný převod nemovitosti. Z daňového pohledu je proto třeba zejména zkoumat, zda účastníkům nevznikne příjem, který je předmětem daně podle zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů (pro přehlednost doplňujeme, že daň z převodu nemovitostí byla s účinností k 26. 9. 2020 zrušena[10]).

Pokud některý z účastníků obdrží hodnotnější plnění, než je to, které do transakce vložil, bude z pohledu daní z příjmů hodnota, o kterou nabyté plnění převyšuje plnění poskytnuté, nepeněžní příjem dosažený směnou, který podléhá dani[11], a to přesto, že může být sporné, zda se čistě z formálního pohledu jedná o směnu. Takový účastník potom bude muset odvést příslušnou daň,

ledaže by byl příjem od daně osvobozen.

Závěr

V případě, že více vlastníků vzájemně převádí své nemovitosti tak, že nelze odlišit jednotlivé dvoustranné závazky, ale celá transakce dává smysl pouze jako celek, je sporné, zda je označení směna zcela přesné. Z opatrnosti lze proto smluvním stranám doporučit, aby, pokud si přejí, aby se na smlouvu použila zákonná ustanovení pro směnu, případně koupi, toto ve smlouvě výslovně uvedly. To však nic nemění na tom, že smlouva a převod vlastnického práva na jejím základě je zcela v souladu se soukromoprávními předpisy a nic nebrání tomu, aby na základě takové smlouvy příslušný katastrální úřad provedl vklad vlastnického práva.

Nejedná se o darování, a proto při posuzování daňových dopadů je nutné transakci posuzovat obdobně jako prodej. Pokud se hodnota „směňovaných" nemovitostí liší, vzniká příjem, který podléhá dani z příjmů, pokud nejsou splněny podmínky pro jeho osvobození.

Inquort Vít

EVERSHEDS SUTHERLAND

Eversheds Sutherland, advokátní kancelář, s.r.o.

Oasis Florenc
Pobřežní 394/12
186 00 Praha 8

Tel.: +420 255 706 500
Fax: +420 255 706 550
e-mail: praha@eversheds-sutherland.cz

---

[1] Viz § 2055 odst. 1 Občanského zákoníku.

[2] TICHÝ, Luboš, PIPKOVÁ, Petra Joanna, BALARIN, Jan. § 2079 Základní ustanovení. In: TICHÝ, Luboš, PIPKOVÁ, Petra Joanna, BALARIN, Jan. Kupní smlouva v novém občanském zákoníku. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 24, marg. č. 13.).

[3] Viz § 2188 občanského zákoníku.

[4] Viz § 2079 odst. 1 občanského zákoníku.

[5] Srov § 1 odst. 2 občanského zákoníku.

[6] Srov § 10 odst. 1 občanského zákoníku.

[7] Viz § 7 odst. 2 věta první zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

[8] Viz § 8 tamtéž.

[9] Viz § 17 odst. 1 písm. b) tamtéž.

[10] Zákon č. 386/2020 Sb., kterým se zrušuje zákonné opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů, a mění a zrušují další související právní předpisy.

[11] Srov § 3 odst. 2 zákona o daních z příjmů.

© EPRAVO.CZ – Sbírka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- Vnosy do společného jmění manželů a jejich valorizace v aktuální judikatuře Nejvyššího soudu a Ústavního soudu
- Právo na přístup ke kamerovým záznamům: střet GDPR, informačního zákona a praxe veřejných institucí
- Postoupení pohledávky na výživné jako novinka právní úpravy účinné od 1. 1. 2026
- Jak zahájit provoz mezinárodní letecké linky do České republiky (EU): právní požadavky pro aerolinky ze třetích zemí
- Mimořádné vydržení a vývoj judikatury Nejvyššího soudu
- Preventivně-sankční funkce náhrady nemajetkové újmy za porušení osobnostních práv pohledem Ústavního soudu
- Odštěpný závod zahraniční společnosti optikou NIS2: Jak správně určit velikost podniku?
- Zápis ochranné známky bez komplikací. Klíčem k úspěchu je kvalitní předběžná rešerše
- Zneužití práva na přístup podle GDPR
- Byznys a paragrafy, díl 31. - létající pořizovatel ve světle nového stavebního zákona
- Právní povaha sítě elektronických komunikací – režim náhrady škody