

Ujednání účastníků smlouvy o převodu nemovitosti, jehož předmětem je závazek kupujícího zaplatit podíl na dani z převodu nemovitostí

Ujednání účastníků smlouvy o převodu nemovitosti, jehož předmětem je závazek kupujícího zaplatit podíl na dani z převodu nemovitostí je závazkem, má soukromoprávní význam pouze mezi stranami smlouvy a žádným způsobem neobchází ustanovení zákona o dani dědické, darovací a z převodu nemovitostí, podle jehož ust. § 8 zůstává poplatníkem daně prodávající.

Ujednání účastníků smlouvy o převodu nemovitosti, jehož předmětem je závazek kupujícího zaplatit podíl na dani z převodu nemovitostí je závazkem, má soukromoprávní význam pouze mezi stranami smlouvy a žádným způsobem neobchází ustanovení zákona o dani dědické, darovací a z převodu nemovitostí, podle jehož ust. § 8 zůstává poplatníkem daně prodávající.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 14.12.2000, sp.zn. 33 Cdo 132/99)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci o zaplacení 32 680 Kč s příslušenstvím, vedené u Obvodního soudu pro Prahu 1 pod spisovou zn.17 C 171/96, o dovolání žalobkyně proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 18. září 1998, č.j. 13 Co 166/98 - 57, tak, že rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 18. září 1998, č.j. 13 Co 166/98 - 57 zrušil a věc se vrací tomuto soudu k dalšímu řízení.

Z o d ů v o d n ě n í :

Obvodní soud pro Prahu 1 rozsudkem ze dne 11. února 1998 č. j. 17 C 171/96 - 37 uložil žalovanému zaplatit žalobkyni částku 32 680 Kč spolu s poplatkem z prodlení ve výši 3% ročně z částky 52 680 Kč od 19. 1. 1994 do 14. 7. 1994, od 15. 7. 1994 ve výši 16% do 10. 4. 1997 a z částky 32 680 Kč od 11. 4. 1997 ve výši 16 % ročně do zaplacení. Návrh žalobkyně na přiznání úroku ve výši 16 % od 19. 1. 1994 do 14. 7. 1994 zamítl a zároveň rozhodl o náhradě nákladů řízení. Soud tak rozhodl o nároku na plnění z kupní smlouvy, uzavřené účastníky dne 11. 5. 1993, kde v článku 6 si dohodli, že poplatky z převodu nemovitostí zaplatí prodávající a kupující každý jednou polovinou. Soud vyšel ze zjištění, že žalobkyni byla vyměřena daň ve výši 105 360 Kč a že žalovaný zaplatil žalobkyni dne 10. 5. 1997 částku 20 000 Kč. Soud dospěl k závěru, že požadavek žalobkyně na zaplacení 32 680 Kč je důvodný. Žalobu na zaplacení úroků z prodlení ve výši 16 % již od 19. 1. 1994 z částky 52 680 soud zamítl, neboť až do 14. 7. 1994 činil úrok z prodlení jen 3 % ročně.

K odvolání žalovaného Městský soud v Praze rozsudkem ze dne 18. září 1998, č.j. 13 Co 166/98 - 57 rozsudek soudu prvního stupně v napadené vyhovující části výroku ve věci samé změnil tak, že

žalobu zamítl a zároveň rozhodl o náhradě nákladů řízení. Odvolací soud se ztotožnil se skutkovými závěry soudu prvního stupně, dospěl však k jinému právnímu závěru v hodnocení platnosti článku 6. kupní smlouvy. Podle ust. § 8 odst. 1 zákona č. [357/1992](#) Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitosti je poplatníkem převodce /prodávající/, v daném případě žalobkyně. Soud dovodil, že ujednání čl. 6. smlouvy, podle něhož měla být daň z převodu zaplacená z jedné poloviny kupujícím /žalovaným/, je ve svém důsledku zvýšením kupní ceny, svým účelem obcházející zákon a tudíž je podle ust. § 39 obč. zák. neplatné, proto se žalobkyně nemůže po právu domáhat plnění z neplatné části dohody.

Proti rozsudku odvolacího soudu podala žalobkyně dovolání, které odůvodnila tím, že rozhodnutí odvolacího soudu spočívá na nesprávném právním posouzení a dovolává se přípustnosti dovolání podle ust. § 238 odst. 1 písm. a) a ust. § 239 odst. 1 o. s. ř. Za nesprávný pokládá závěr odvolacího soudu o neplatnosti ujednání účastníků, podle kterého měl kupující /žalovaný/ zaplatit jednu polovinou vyměřenou daň z převodu nemovitosti. Dovolatelka namítá, že v daném případě nešlo o přenos daňové povinnosti podle zákona č. [337/1992](#) Sb., o správě daní a poplatků /žalobkyně svoji zákonnou povinnost zaplatit daň z převodu nemovitosti vůči správci daně splnila/, ale jednalo se o splnění závazku, který vznikl v souladu s ust. § 489 obč. zák. na základě svobodné vůle žalovaného, který se ve smlouvě zavázal zaplatit poplatek z převodu nemovitosti jednou polovinou, to jest podílem kupujícího na stanovené dani, přičemž tento závazek není součástí ujednání o kupní ceně. Žalobkyně má za to, že předmětné ustanovení smlouvy odvolací soud nesprávně posoudil jako obcházení zákona. Žalobkyně navrhl, aby rozsudek odvolacího soudu byl zrušen a věc mu byla vrácena k dalšímu řízení.

Nejvyšší soud České republiky jako soud dovolací /§ 10a o. s. ř./ zjistil, že dovolání bylo podáno oprávněnou osobou - účastníkem řízení, řádně zastoupenou advokátem podle ust. § 241 odst. 1 o. s. ř., včas ve lhůtě stanovené ust. § 240 odst. 1 o. s. ř., splňuje formální i obsahové náležitosti předepsané ust. § 241 odst. 2 o. s. ř. a vychází z dovolacího důvodu podle ust. § 241 odst. 3 písm. d) o. s. ř.

Dovolání je v dané věci přípustné (§ 236 odst. 1 o. s. ř.), neboť směřuje proti rozsudku odvolacího soudu, kterým byl změněn rozsudek soudu prvního stupně ve věci samé /§ 238 odst. 1 písm. a) o. s. ř./.

Ve smyslu ust. § 242 odst. 1 o. s. ř. posuzuje dovolací soud z úřední povinnosti pouze vady vyjmenované v ust. § 237 o. s. ř. a jiné vady řízení, pokud měly za následek nesprávné rozhodnutí ve věci; jinak je vázán uplatněným dovolacím důvodem včetně toho, jak jej po obsahové stránce dovolatel vymezil. Uvedené vady řízení nebyly dovoláním namítány a ani z obsahu spisu se nepodávají.

Dovolání je důvodné.

Nesprávné právní posouzení věci ve smyslu § 241 odst. 3 písm. d) o. s. ř. může spočívat v tom, že soud na správně zjištěný skutkový stav věci aplikoval nesprávný právní předpis, nebo že správně použitý právní předpis nesprávně vyložil.

Podle § 2 odst. 3 obč. zák. platí, že účastníci občanskoprávních vztahů si mohou vzájemná práva a povinnosti upravit dohodou odchylně od zákona, jestliže to zákon výslovně nezakazuje a jestliže z povahy ustanovení zákona nevyplývá, že se od něj nelze odchýlit.

Normy občanského práva jsou tedy podle výslovné úpravy § 2 odst. 3 obč. zák. zásadně normami dispozitivního charakteru. Jen tak je totiž subjektům občanskoprávních vztahů umožněno, aby si v souladu s uplatňujícím se principem autonomie mohly v podmínkách tržního hospodářství, volné soutěže a konkurence občanskoprávní vztahy a jejich obsah, tj. souhrn vzájemných subjektivních občanských práv a povinností, smlouvou svobodně uspořádat odchylně od občanského zákoníku. Tak mohou subjekty občanskoprávních vztahů nejlépe realizovat vlastní osobní a hospodářské představy a záměry v souladu s jejich individuálními zájmy a potřebami, neboli realizovat je po svém. To tedy znamená, že v první řadě je rozhodující to, co si smluvní subjekty dohodly.

Plně v souladu s uvedeným pak ust. § 489 obč. zák. stanoví, že závazky vznikají z právních úkonů, zejména ze smluv, jakožto i ze způsobené škody, z bezdůvodného obohacení nebo z jiných skutečností uvedených v zákoně.

Z těchto hledisek se však odvolací soud platností předmětného ustanovení v článku 6. kupní smlouvy o zaplacení podílu daně z převodu nemovitosti nezabýval, když obsah předmětného ujednání obsaženého ve smlouvě účastníků nesprávně posoudil jako zvýšení kupní ceny, které svým účelem obchází zákon a je podle ust. § 39 obč. zák. neplatné. Dovolací soud dospěl k závěru, že zvýšení kupní ceny nemůže způsobit absolutní neplatnost právního úkonu, ale jen relativní neplatnost, a to jen u cen regulovaných obecně závazným právním předpisem (ust. § 40a obč. zák.). Předmětné ujednání je závazkem, má soukromoprávní význam pouze mezi stranami smlouvy a žádným způsobem neobchází ustanovení zákona o dani dědické, darovací a z převodu nemovitostí, podle jehož ust. § 8 v daném případě zůstal poplatníkem daně prodávající (žalobkyně). Předmětné ujednání v článku 6. kupní smlouvy není tedy podle ust. § 39 obč. zák. neplatné a je plně v souladu s ust. § 2 odst. 3 obč. zák.

Dovolací důvod, který vycházel z argumentu nesprávného právního posouzení věci ve smyslu ust. § 241 odst. 3 písm. d) o. s. ř., byl tudíž uplatněn důvodně. Nelze-li dospět k závěru, že dovoláním napadený rozsudek je správný, dovolací soud jej zruší a věc vrátí soudu k dalšímu řízení (§ 243b odst. 2 o.s.ř.).

© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [Reorganizace](#)
- [Soudní poplatky \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Spotřebitel \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Správa společné věci \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Správní řízení \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Vylučovací žaloba \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Promlčení, insolvence](#)
- [Nepřiměřená délka řízení \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Výše výživného \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Výživné \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Započtení pohledávek \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)