

## Č. 10.727.

**Dávka z přírůstku hodnoty nemovitostí: I. Kdy je právní jednání, zakládající titul pro vyměření dávky, ukončeno? — II. Podmínkou osvobození od dávky podle § 52 zák. č. 44/27 Sb. jest také dokončení stavby podle § 49 cit. zák. ve lhůtě tam stanovené.**

(Nález ze dne 21. září 1933 č. 15.924.)

V ě c: František H. v Bratislavě proti zemskému úřadu v Bratislavě o dávku z přírůstku hodnoty nemovitostí.

V ý r o k: S t í ž n o s t s e z a m í t á p r o b e z d ů v o d n o s t.

D ů v o d y: Platebním rozkazem starosty města Bratislavy z 15. července 1929 byla st-li vyměřena dávka z přírůstku hodnoty nemovitostí. Odvolání st-le v pořadí instancí zamítl žal. úřad v podstatě proto, že na sporný případ jest užiti ustanovení zák. č. 44/27, poněvadž převod nastal dohodou uzavřenou 4. listopadu 1927, schválenou 20. prosince 1927, resp. 27. prosince 1927 vládou, resp. min. prací; podle § 52 cit. zák. osvobození od dávky poskytnuto převodům pozemků uskutečněným v letech 1924—1927, pakli jich bylo neb bude užito v míře tam stanovené ke stavbám v § 49 uvedeném, tento předpis však žádá, aby stavby v bodě 1 jmenované, — a o takové ve sporu jedině jde —, byly dokončeny v letech 1926—1928, což však zde není, kdyžtě podle zprávy měst. notářského úřadu v Bratislavě se začalo se stavbou budovy 11. června 1930 a v den data druhé zprávy notářského měst. úřadu z 26. ledna 1931 stavba ještě dokončena nebyla, žádost o prodloužení lhůty ke stavbě podle odst. 2 § 49 zák. č. 43/28 podána pak nebyla.

Stížnost v prvé řadě namítá, že otázka osvobození od dávky má se posuzovati podle zák. č. 43/28 a nikoliv, jak žal. úřad učinil, podle zák. č. 44/27. — Neprávem.

§ 1 odst. 3 dáv. prav. stanoví, že převod ve smyslu těchto pravidel nastává dnem, kdy právní jednání, byť jen ústní, převod uskutečňující, bylo pravoplatně ukončeno. Rozhodným jest tedy jedině pravoplatně ukončení právního jednání, které zakládá titul pro převod nemovitostí. Dávková pravidla nemluví o ukončení převodu ve smyslu realizace, provedení právního jednání, nýbrž o ukončení právního jednání převod uskutečňujícího, t. j. zakládajícího právní titul pro převod. V tom smyslu zní také stálá judikatura, podle níž převodem, k němuž dávková povinnost se pojí, jest rozuměti právní jednání, kterým se s plným účinkem právním zakládá titul nabývací. Zaplacení tržové ceny a převod držby nemovitosti nejsou podmínkou perfekce smlouvy, nýbrž splněním povinností plynoucích ze smlouvy již perfektní; pro otázku, kdy nastal převod nemovitostí ve smyslu dávk. pravidel jest tedy okolnost, kdy byla tržová cena zaplacená a držba nemovitosti převedena, bez významu.

Není sporno, že se dohoda o prodeji nemovitostí stala 4. listopadu 1927 a byla schválena min. radou 20. prosince 1927, což sděleno bylo výnosem min. prací dne 27. prosince 1927. Podle čl. II smluvno, že celá náhrada má býti zaplacená do 15. prosince 1927, dle čl. IV dohodnuto dále, že čsl. stát v případě, že tato dohoda bude příslušnými úřady

schválena, vstoupí do výhradného držení a užívání pozemků dnem zaplacení náhrady, ujednáno pak podle čl. V., že dohoda tato zavazuje vlastníka pozemků ihned, čsl. stát však teprve schválením min. prací, v čl. VI konečně, že v případě, že by min. prací dohodu neschválilo a náhradu nevyplatilo, má právo vlastník pozemků od dohody ustoupiti. Z uvedeného obsahu dohody jest zřejmo, že dohoda byla perfektní již schválením min. prací, t. j. 27. prosince 1927, a že se tedy převod stal ještě v roce 1927 a nikoliv v roce 1928, jak st-1 tvrdí, kdyžtž okolnost vyplacení kupní ceny, nastala ovšem teprve 7. ledna 1928, nebyla podmínkou platnosti smlouvy, nýbrž naopak nezaplacení ceny důvodem pro odstoupení od smlouvy dohodou stran, resp. schválením min. prací již perfektní.

Nutno-li podle toho posuzovati otázku osvobození podle zák. č. 44/27, stávají se bezpředmětnými veškeré vývody stížnosti o podmínkách osvobození, založené na zák. č. 43/28.

Stížnost namítá dále, že i při použití zákona č. 44/27 mělo býti osvobození poskytnuto, dovozujíc, že § 52 cit. zák. nestanoví žádnou lhůtu k dokončení stavby, když mluví pouze o době převodu, a lhůta určená k dokončení staveb v § 49 týká se pouze osvobození do daně domovní, pročež nelze ji vztahovati také na osvobození od dávky z přírůstku hodnoty nemovitostí.

Tomuto výkladu nelze přisvědčiti. Mluví-li § 52 v obou odstavcích o »stavbách uvedených v § 49«, dává tím zřejmě na jevo, že předpis § 52 nutno vykládati jen ve spojitosti s §em 49. Paragraf posléze uvedený poskytuje osvobození od daně domovní stavbám tam uvedeným, váže je m. j. na podmínku, že stavba byla dokončena nejpozději do konce roku 1928. Jestliže § 52 poskytuje osvobození od dávky z přírůstku hodnoty nemovitostí převodům pozemků, uskutečněným v letech 1920 až 1927, stanoví jako podmínku tohoto osvobození, že převedeného pozemku bude použito ke »stavbám uvedeným v § 49«, recipuje tím jako podmínku osvobození od dávky také onu kvalifikaci stavby, která je v § 49 stanovena jako podmínka osvobození stavby od daně domovní, t. j. dokončení stavby do lhůty tam určené.

Právní názor stížnosti, hájený v námitce posléze uvedené, že totiž osvobození převodu od dávky podle zák. č. 44/27 není podmíněno tím, že stavba na převedeném pozemku byla do určité lhůty dokončena, není tedy správný. Že by však v daném případě stavba byla bývala dokončena ve lhůtě, kterou zák. č. 44/27, resp. pozdější zákony stanoví pro dokončení stavby při převodech uskutečněných v roce 1927, stížnost nenamítá.

### Č. 10.728.

**Samospráva obecní:** Může nadřízený úřad z důvodů finanční neúčelnosti podle § 102 obec. zřiz. čes. zrušiti usnesení obecního zastupitelstva o propachtování obecních pozemků i v tom případě, jde-li o pachtýře nemajetné nebo takové, kteří obecních pozemků z důvodů hospodářských potřebují?

(Nález ze dne 22. září 1933 č. 15.399.)