



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Městský soud v Praze rozhodl v senátě složeném z předsedy Mgr. Martina Lachmanna a soudců Mgr. Aleše Sabola a Mgr. Bc. Jana Ferfeckého v právní věci

žalobkyně: **POLYXENA CAPITAL, s.r.o.**, IČO: 27433986
sídlem Na Folimance 2155/15, Praha 2

zastoupené Mgr. Petrem Václavkem, advokátem,
sídlem Opletalova 1417/25, Praha 1

proti
žalovanému: **Odvolací finanční ředitelství**
sídlem Masarykova 427/31, Brno

o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 14. 5. 2019, čj. 19308/19/5100-31461-701836

takto:

- I. Žaloba se **zamítá**.
- II. Žádný z účastníků řízení **nemá právo** na náhradu nákladů řízení.

Odůvodnění:

I. **Předmět řízení a vymezení sporu**

1. Žalobkyně se žalobou podanou dne 12. 7. 2019 domáhala zrušení rozhodnutí žalovaného ze dne 14. 5. 2019, čj. 19308/19/5100-31461-701836 (dále též „**Napadené rozhodnutí**“), kterým byl změněn výrok platebního výměru vydaného Finančním úřadem pro hlavní město Prahu, územním pracovištěm pro Prahu 10 (dále jen „**správce daně**“ nebo „**správní orgán prvního stupně**“) ze dne 11. 5. 2018, čj. 4301347/18/2010-70462-110618 (dále jen „**Prvostupňové rozhodnutí**“ nebo „**Platební výměr**“), kterým správce daně žalobkyni

vyměřil daňovou povinnost na dani z nabytí nemovitých věcí podle zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, ve znění účinném do 31. 10. 2016 (dále jen „**zákonné opatření**“).

2. Zatímco Platebním výměrem správce daně vyměřil žalobkyni daň z nabytí nemovitých věcí ve výši 790 972 Kč, žalovaný vyměřil Napadeným rozhodnutím tuto daň o 158 169 Kč nižší, tedy ve výši 632 776 Kč.
3. Napadené rozhodnutí bylo žalobkyni doručeno dne 14. 5. 2019.

II. Rozhodnutí žalovaného (Napadené rozhodnutí)

4. Žalovaný v odůvodnění Napadeného rozhodnutí nejprve zrekapituloval skutkový stav a předchozí průběh daňového řízení. Předmětem daně z nabytí nemovitých věcí měly být nemovité věci (pozemky), zapsané na LV. č. 1378 pro obec Prahu, část obce a katastrální území Kolovraty u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu (dále jen „**Nemovitosti**“), které byly specifikované v čl. 1.1 kupní smlouvy uzavřené mezi žalobkyní a společností JAREMA V s.r.o., IČO: 028 78 402, sídlem Vinohradská 938/37, Praha 2 - Vinohrady (dále jen „**JAREMA**“), dne 13. 1. 2015 (dále jen „**Kupní smlouva**“, a to včetně dodatku č. 1 ze dne 9. 7. 2015). Převod vlastnického práva byl v katastru nemovitostí proveden ke dni 14. 1. 2015.
5. Žalovaný zdůraznil, že vyzval žalobkyni výzvou ze dne 8. 11. 2018, čj. 50185/18/5100-31461-701836, aby - se zřetelem na judikatorní názor Nejvyššího správního soudu k problematice zahrnutí daně z přidané hodnoty (dále jen „**DPH**“) do ceny sjednané - doložila odvolacímu orgánu doklad prokazující sazbu DPH, výši DPH, cenu sjednanou bez DPH a cenu sjednanou včetně DPH týkající se Kupní smlouvy. Žalobkyně však v odpovědi na výzvu sdělila, že vůči jejímu bývalému jednateli je vedeno trestní řízení, nespolupracuje s ním a žádné informace ani doklady od něj nezískala. Proto navrhla, aby si žalovaný vyžádal potřebné podklady od JAREMA, která byla kupujícím Nemovitostí. Žalovaný následně vyzval JAREMA, aby doložila sazbu a výši DPH, ta však na výzvu nereagovala. Žalovaný dále zjistil z daňových dokladů žalobkyně, že DPH nebyla uplatňována. V součinnosti s Úřadem městské části Praha - Kolovraty pak žalovaný zjistil, že pozemky, které byly předmětem Kupní smlouvy, nejsou osvobozeny od DPH.
6. Žalovaný pak podle důkazních prostředků, které měl k dispozici, stanovil cenu sjednanou. Od kupní ceny, která byla podle Kupní smlouvy uvedena „*včetně DPH a částky odpovídající předpokládané výši daně z převodu nemovitostí*“ ve výši 19 774 217,98 Kč, odečetl jak předpokládanou daň z nabytí nemovitých věcí, tak DPH. Cena sjednaná bez DPH a bez daně z nabytí nemovitých věcí byla žalovaným vypočtena ve výši 15 819 374 Kč. DPH byla vypočtena ve výši 3 322 068,54 Kč, daň z nabytí nemovitých věcí byla vypočtena ve výši 632 774,96 Kč.
7. Žalovaný v Napadeném rozhodnutí dále konstatoval, že žalobkyně nereagovala na výzvu k seznámení se s podklady rozhodnutí v odvolacím řízení a k možnosti vyjádření se a navržení dalších důkazů. Žalovaný dále písemností ze dne 17. 4. 2019, čj. 16313/19/5100-31461-701836, seznámil žalobkyni s důvody, proč nebude proveden výslech svědka JUDr. N., který žalobkyně navrhovala.
8. Dále žalovaný v Napadeném rozhodnutí shrnul podstatu odvolacích námitek žalobkyně a obecně popsal právní a judikatorní stránku posuzované věci. Žalovaný poté přezkoumal,

zda jsou v posuzovaném případě splněny podmínky plynoucí z § 55 zákonného opatření pro zánik daňové povinnosti žalobkyně.

9. Žalovaný došel, obdobně jako správce daně, k závěru, že podle znění výroku II. rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 10 ze dne 29. 9. 2015 čj. 15 C 205/2016 - 25 (dále jen „**Rozsudek OSP10**“), se sice žalobkyně stala opět vlastníkem Nemovitostí převedených Kupní smlouvou, avšak následně vzala žalobkyně svůj žalobní návrh tvořící výrok II Rozsudku OSP10 zpět. Proto bylo podle žalovaného usnesením Obvodního soudu pro Prahu 10 ze dne 10. 11. 2016, čj. 15 C 205/2016 - 41 (dále jen „**Usnesení OSP10**“), zastaveno řízení v části, ve které se žalobkyně domáhala určení, že je vlastníkem Nemovitostí. Žalobkyně vzala svůj žalobní návrh zpět, neboť před jejím odstoupením od Kupní smlouvy došlo k převodu vlastnického práva k Nemovitostem z JAREMA na společnost ICN, a.s., IČO: 277 14 942, sídlem Mezibranská 1579/4, Praha 1 – Nové Město (dále jen „**ICN**“). Žalobkyně se tudíž podle názoru žalovaného vyjádřeného v Napadeném rozhodnutí opětovným vlastníkem Nemovitostí nestala, tudíž podmínka stanovená v § 55 odst. 2 písm. a) zákonného opatření nebyla splněna, a daňová povinnost žalobkyně tak zaniknout nemůže.
10. Žalovaný dále shrnul, že z čl. 3 Kupní smlouvy sice plyne, že daň zaplatí kupující (JAREMA), protože však došlo k odstoupení od Kupní smlouvy z důvodu neuhrazení kupní ceny, nelze podle názoru žalovaného do kupní ceny zahrnout daň z nabytí nemovitých věcí, neboť ujednání o zaplacení kupní ceny nabyvatelem nebylo uplatněno. Nadto se odstoupením od smlouvy Kupní smlouva od počátku ruší a smluvní strany jsou si povinny vrátit přijatá plnění. V návaznosti na výpočet provedený žalovaným a shrnutý v bodě 6 tohoto rozsudku žalovaný uzavřel, že nabývací hodnotou je cena sjednaná po zaokrouhlení na 100 Kč nahoru ve výši 15 819 400 Kč, protože je vyšší než srovnávací daňová hodnota ve výši 13 967 850 Kč, což je částka odpovídající 75 % ceny zjištěné správcem daně ve výši 18 623 800 Kč. Daň z nabytí nemovitých věcí při sazbě 4 %, k jejímuž zaplacení je žalobkyně povinna, tak činí 632 776 Kč.
11. Co se týká odvolacích námitek žalobkyně, žalovaný k první námitce s odkazem na znění § 55 odst. 2 písm. a) zákonného opatření a důvodovou zprávu shrnul, že v případě nabytí právní moci Rozsudku OSP 10 by daňová povinnost žalobkyně zanikla, neboť by byla znovu vlastníkem Nemovitostí. Jelikož však žalobkyně vzala před právní mocí tohoto rozsudku žalobní návrh zpět, jak bylo zohledněno v Usnesení OSP 10, ač tento krok odůvodnila zájmem na zachování práv třetích osob, nebyly podmínky stanovené v § 55 odst. 2 zákonného opatření naplněny.
12. U druhé odvolací námítky nejprve žalovaný uvedl, že správce daně reagoval na všechna podání žalobkyně a s jejími důkazními návrhy se v Platebním výměru vypořádal. O žalobkyni k důkazu navrhovaný Rozsudek OSP10 ve spojení s Usnesením OSP10 opřel správní orgán prvního stupně své rozhodnutí ohledně skutečného stavu věci, přičemž smlouvu o postoupení pohledávek uzavřenou mezi žalobkyní a společností MITTELEUROPA KREDIT & IMMOBILIEN AG (dále jen „**MITTELEUROPA**“) se sídlem Alte Steinhauser Strasse 1, 6330 Cham, Švýcarská konfederace (dále jen „**Smlouva o postoupení pohledávek**“), kterou rovněž žalobkyně navrhovala k důkazu, vyhodnotil správce daně tak, že nemá na prokázaný závěr o tom, že se žalobkyně nestala znovu vlastníkem Nemovitostí, žádný vliv. Se stejnou argumentací správce daně zdůvodnil v Prvostupňovém rozhodnutí, proč k návrhu žalobkyně nevyslechl JUDr. N. jakožto zástupce MITTELEUROPA. Žalovaný připomněl, že ani žalobkyně nezpochybňuje závěr,

že se znovu nestala vlastníkem Nemovitostí, což je zásadní podmínkou pro zánik daňové povinnosti podle § 55 zákonného opatření. Rozsudek OSP10 ve spojení s Usnesením OSP10 je podle žalovaného rozhodný důkazní prostředek pro správné zjištění a stanovení daně z nabytí nemovitých věcí v posuzovaném případě a další výše uvedené důkazní návrhy nemohly vnést do případu nové světlo.

III. Žaloba

13. Žalobkyně se obecně domnívá, že příslušné právní předpisy byly nesprávně aplikovány na posuzovaný případ, resp. relevantní skutečnosti byly správními orgány chybně posouzeny. Podle žalobkyně nebyly ze strany správních orgánů provedeny všechny důkazy navrhované žalobkyní, a proto nemohlo ze strany těchto orgánů dojít ani ke správnému posouzení věci. Dále žalobkyně předslala, že dle jejího názoru došlo po podání daňového přiznání k zániku její daňové povinnosti, a proto buď mělo daňové řízení skončit, nebo měla být vyměřena daň z nabytí nemovité věci v nulové výši. Žalobkyně má dále pochybnosti o určení výše sazby daně z nabytí Nemovitostí, když není zřejmé určení sazby DPH, kterou žalovaný odečetl od sjednané kupní ceny za převod Nemovitostí.
14. Pod **první žalobní námitkou** žalobkyně zdůvodňuje, proč podle ní došlo k zániku její daňové povinnosti. Na základě jejího jednostranného odstoupení od Kupní smlouvy z důvodu nezaplacení kupní ceny ze strany JAREMA došlo podle jejího přesvědčení dle § 55 zákonného opatření k zániku daňové povinnosti žalobkyně k dani z nabytí nemovitých věcí. Dále uvedla, že Rozsudkem OSP10 bylo potvrzeno, že se žalobkyně opět stala vlastníkem Nemovitostí převáděných Kupní smlouvou po odstoupení od této smlouvy. Na tento závěr dle žalobkyně nemohla mít vliv skutečnost, že v řízení před Obvodním soudem pro Prahu 10 vzala částečně žalobu zpět (jelikož JAREMA převedla v mezidobí Nemovitosti na ICN) a Usnesením OSP10 došlo k zastavení tohoto řízení. Podle žalobkyně se ICN stala vlastníkem Nemovitostí až odvozeně z důvodu zpětvzetí žaloby žalobkyní.
15. **Druhou žalobní námitkou** brojí proti odmítnutí jejích důkazních návrhů ze strany žalovaného. Žalobkyně namítá, že žalovaný měl provést k důkazu Smlouvu o postoupení pohledávek uzavřenou dne 20. 12. 2016, přičemž nabízí soudu její předložení na vyžádání. Dále navrhovala vyslechnout svědka JUDr. N., zástupce MITTELEUROPA. Na základě Smlouvy o postoupení pohledávek mělo dojít k zániku daňové povinnosti na straně žalobkyně. Proto k zániku daňové povinnosti na straně žalobkyně došlo jak z důvodu postoupení pohledávky na MITTELEUROPA, tak z důvodu určení, že Kupní smlouva je neplatná.
16. Pod **třetí žalobní námitkou** žalobkyně uvádí, že poplatníkem předmětné daně je jiná osoba. Z Kupní smlouvy má plynout, že povinností k úhradě předmětné daňové povinnosti měla být zavázána JAREMA, nikoliv žalobkyně. Pakliže navíc JAREMA, zřejmě zcela účelově, převedla Nemovitosti dále na ICN, měla by být daňovou povinností zavázána právě ICN, nikoliv žalobkyně. Případně měla být žalobkyni vyměřena daň v nulové výši.
17. **Čtvrtou žalobní námitkou** směřuje žalobkyně k tomu, že daň je jí uložena v rozporu se zásadou dobrých mravů za situace, kdy ani nenabyla zpět Nemovitosti převáděné na základě Kupní smlouvy, ani jí nebyla uhrazena kupní cena nebo její část. JAREMA navíc bez jejího vědomí Nemovitosti převedla na další subjekt. Žalobkyně uvádí, že nemá žádný

majetek, z něž by předmětnou daňovou povinnost uhradila, přičemž úhrada by pro ni byla likvidační. Byla by tak potrestána na místo jejího bývalého jednatele, pana M. S., který žalobkyni do celé této situace měl dostat, a to zřejmě úmyslným jednáním, kterým společnost žalobkyně „vytuneloval“.

18. Konečně, pod **pátou žalobní námitkou** namítá nepřezkoumatelnost Napadeného rozhodnutí. Žalobkyně předně poukázala na to, že žalovaný nesrozumitelně a nedostatečně určil sazbu daně, aniž by požádal o nezbytnou součinnost JAREMA, konkrétně měl pochybit, pokud se nepokusil u této společnosti dále zjišťovat údaje stran výše ceny sjednané bez DPH (na výzvu žalovaného k součinnosti JAREMA nereagovala). Žalobkyně dále konstatovala, že Nemovitosti nebyly osvobozeny od DPH. Žalobkyni není zřejmé, na základě čeho pak žalovaný dospěl k DPH ve výši 3 322 068,54 Kč při sazbě 21 %. Kupní cena Nemovitostí sjednaná bez DPH a bez daně z nabytí nemovitých věcí by tak dle závěrů žalovaného měla odpovídat částce ve výši 15 819 374 Kč. Bývalý jednatel žalobkyně pan S. ji přitom nejen „vytuneloval“, ale navíc s ní přestal jakkoliv komunikovat a nedodal a nepředal žalobkyni, resp. jejím statutárním zástupcům žádné doklady (účetní, smlouvy) ani informace, které by se vztahovaly k daňovému řízení. Dle znění Kupní smlouvy byla navíc JAREMA povinna platit sjednanou Kupní cenu ve prospěch třetích osob (PMS, spol. s.r.o.; FK Bau, a.s.; KOPF Advisory, s.r.o.) za účelem uspokojení jejich pohledávek vůči žalobkyni.
19. Dle názoru žalobkyně se jednalo ze strany správních orgánů o procesní pochybení, protože právě jediné JAREMA v tomto případě mohla správním orgánům sdělit rozhodné skutečnosti pro správné zjištění a stanovení daně; na základě informací od ní získaných mohly být zjištěny informace pro stanovení daně nejsprávněji a nejúplněji ve smyslu § 92 odst. 2 zákona č. 280/2009 Sb., daňového řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**daňový řád**“). Žalovaný tak měl sám vyvodit své závěry o tom, že DPH odvedena nebyla, které ale nelze považovat za prokázané, pakliže k těmto nebyly předloženy žádné relevantní důkazy.
20. Žalobkyně dále namítla, že odůvodnění Napadeného rozhodnutí v bodech [36] a [37] je nesrozumitelné. Podle jejího názoru, pokud si byl žalovaný vědom toho, že došlo k zániku práv a povinností dle Kupní smlouvy, musel by analogicky dojít i k závěru o zániku daňové povinnosti dle § 55 zákonného opatření.
21. V **podání ze dne 25. 7. 2019** pak žalobkyně uvedla, že ke zpětvzetí žaloby žalobkyní ve věci projednávané Obvodním soudem pro Prahu 10 pod sp. zn. 15 C 205/2016 mělo dojít podáním ze dne 31. 10. 2016. Tento procesní krok žalobkyně odůvodnila především tím, že mezi ní, ICN a společností Domy Kolovraty s.r.o., IČO: 044 89 616, sídlem U Bulhara, Praha 1 - Nové Město (dnes Domy Kolovraty s.r.o. "v likvidaci", sídlem Mezibranská 1579/4, Praha 1 – Nové Město; dále jen „**Domy Kolovraty**“) došlo k dohodě uzavřené dne 14. 7. 2016. Žalobkyně tím měla uznat vlastnické právo třetí osoby, tj. ICN k Nemovitostem, neboť je měla tato osoba nabýt v dobré víře od JAREMA, a to i přes naprostou oprávněnost odstoupení žalobkyně od Kupní smlouvy.
22. Dále žalobkyně doplnila, že se dne 19. 7. 2019 její stávající právní zástupce dozvěděl od původního právního zástupce žalobkyně, že před vydáním Usnesení OSP10, k čemuž došlo dne 10. 11. 2016, bylo Obvodnímu soudu pro Prahu 10 doručeno ze strany JAREMA dne 2. 11. 2016 odvolání proti Rozsudku OSP10. Proto bylo v této věci na den 11. 9. 2019 před odvolacím soudem, tj. Městským soudem v Praze, pod sp. zn. 13 Co

212/2019 nařízeno soudní jednání. Rozsudek OSP10 a Usnesení OSP10 tak nejsou dle názoru žalobkyně pravomocné. Žalobkyně uzavřela tím, že soudní řízení ohledně určení vlastnictví Nemovitostí není dosud pravomocně ukončeno, a nelze tak proto jednoznačně stanovit, kdo byl v rozhodném okamžiku vlastníkem Nemovitostí, a kdo měl být tedy zavázán povinnostmi k platbě daně z nabytí nemovitých věcí.

IV. Vyjádření žalovaného a replika žalobkyně

23. **Žalovaný** ve svém vyjádření k žalobě podaném dne 19. 8. 2019 obecně vyjádřil nesouhlas s žalobními námitkami, přičemž skutkový stav a právní posouzení jsou dle jeho názoru podrobně rozvedeny v odůvodnění Napadeného rozhodnutí, jakožto i v celém předloženém spisovém materiálu.
24. Pokud jde o **první žalobní námitku**, žalovaný zdůraznil, že dle § 55 odst. 2 písm. a) zákonného opatření k zániku daňové povinnosti na základě odstoupení od smlouvy (jehož existenci v daném případě žalovaný nerozporuje) dojde pouze tehdy, pokud vlastníkem nemovité věci je původní vlastník nebo osoba, jejíž vlastnické právo vzniklo v důsledku existence vlastnického práva původního vlastníka. Naplnění této podmínky však nebylo prokázáno. Pokud se týká Rozsudku OSP10, žalovaný uvedl, že výrok II. tohoto rozsudku (určení vlastnického práva k Nemovitostem) byl zrušen, jelikož žalobkyně vzala žalobu v tomto rozsahu zpět před nabytím právní moci rozsudku, tudíž Obvodní soud pro Prahu 10 řízení v dané části zastavil a Rozsudek OSP10 ve výroku II. zrušil Usnesením OSP10.
25. Ve vztahu k **druhé žalobní námitce** žalovaný setrval na tom, že s danými důkazními návrhy žalobkyně se přezkoumatelným a logicky uceleným způsobem vypořádal v bodech [42] a [43] Napadeného rozhodnutí s tím, že Smlouva o postoupení pohledávek a výslech JUDr. N. nejsou v posuzované věci jakkoliv relevantní, neboť tyto by nemohly mít žádný vliv na rozhodnou skutečnost, že žalobkyně se nestala opět vlastníkem Nemovitostí předvedených Kupní smlouvou.
26. Co se týká **třetí žalobní námitky**, žalovaný uvedl, že podle § 1 odst. 1 písm. a) zákonného opatření je poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí převodce, pokud se s nabyvatelem nedohodnou, že poplatníkem je nabyvatel. Kupní smlouva neobsahuje žádné ujednání, že poplatníkem daně má být nabyvatel (JAREMA). Ujednání dle čl. 3.1 Kupní smlouvy, že kupní cena obsahuje i předpokládanou výši daně, není ujednáním o tom, že by poplatníkem měl být nabyvatel, nýbrž soukromoprávním závazkem s právními účinky pouze *inter partes*, dle kterého měl kupující povinnost uhradit prodávající (žalobkyni) v rámci kupní ceny předpokládanou výši daňové povinnosti. Dále žalovaný poukázal na čl. 3.2.4 *in fine* Kupní smlouvy, kde je ujednáno, že „[p]rodávající se tímto zavazuje učinit daňové přiznání za převod nemovitých věcí, za účelem uvolnění částky odpovídající dani, ve smyslu tohoto článku.“. Dle žalovaného proto není pochyb o tom, že poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí byla žalobkyně. Navíc právě žalobkyně podala daňové přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí, přičemž sama v něm deklarovala, že je poplatníkem jakožto převodce.
27. Ke **čtvrté žalobní námitce** vyjádřil žalovaný názor, že skutečnost, že žalobkyni nebyla uhrazena kupní cena, ani skutečnost, že nenabyla Nemovitosti zpět do svého vlastnictví, ji nezavazují povinnosti k dani z nabytí nemovitých věcí, pokud nedošlo k zániku této povinnosti v souladu s § 55 zákonného opatření. Žalovaný dále akcentoval, že to byla právě žalobkyně, kdo vzal zpět žalobu na určení vlastnického práva k Nemovitostem

poté, co byl vydán rozsudek ze dne 29. 9. 2016, který ve výroku II. určil, že žalobkyně je jejich vlastníkem. Zdůvodnění žalobkyně, že tak učinila za účelem zachování vlastnických práv třetí osoby, se žalovanému nejeví jako racionální, neboť není zřejmé, proč by měla žalobkyně upřednostňovat ochranu práv třetích osob před domáháním se práv svých. Nadto je podle žalovaného při stanovení daně v rámci nalézacího řízení irelevantní, zda daňový subjekt bude s to stanovenou daňovou povinností uhradit či nikoliv. Pokud se žalobkyně nachází v jí tvrzené finanční situaci, může využít například institutu posečkáni úhrady daně podle § 156 daňového řádu.

28. Závěrem k **páté žalobní námitce** žalovaný odmítl námitku nepřezkoumatelnosti Napadeného rozhodnutí. Rozvedl, že s ohledem na skutečnost, že dle čl. 3.1 Kupní smlouvy měla kupní cena zahrnovat částku DPH a částku odpovídající předpokládané výši daně z nabytí nemovitých věcí, přičemž dle judikatury Nejvyššího správního soudu nelze DPH zahrnout do základu daně z nabytí nemovitých věcí, žalovaný vyzval žalobkyni, aby doložila sazbu DPH, výši DPH, cenu sjednanou bez DPH a cenu sjednanou včetně DPH. Žalobkyně však v reakci na danou výzvu žalovanému sdělila, aby potřebné doklady vyžádal od JAREMA, tj. od kupujícího. Žalovaný se proto s obdobnou výzvou obrátil na tuto společnost, avšak JAREMA na uvedenou výzvu nereagovala. Žalovaný je toho názoru, že vyvinul maximální úsilí ke zjištění nezbytných údajů. Proto následně stanovil cenu sjednanou bez DPH na základě důkazních prostředků, které měl k dispozici, provedením matematického výpočtu (bod [36] Napadeného rozhodnutí), kdy byla vypočtena DPH dle základní sazby 21 % a částka daně z nabytí nemovitých věcí a stanovena cena sjednaná bez DPH a bez daně z nabytí nemovitých věcí ve výši 15 819 374 Kč, která byla po zaokrouhlení na 100 Kč nahoru nabývací hodnotou ve smyslu § 11 a násl. zákonného opatření. Předmětné závěry žalovaného jsou dle jeho názoru plně přezkoumatelné a srozumitelné. Skutečnost, že došlo k zániku práv a povinností dle Kupní smlouvy v důsledku odstoupení od smlouvy, bez dalšího neznamená, že došlo i k zániku daňové povinnosti k dani z nabytí nemovitých věcí. Pokud nebyla naplněna podmínka dle § 55 odst. 2 písm. a) zákonného opatření, k zániku předmětné daňové povinnosti nedošlo.
29. Žalovaný proto navrhuje, aby soud žalobu zamítl.
30. Na to reagovala **žalobkyně replikou ze dne 20. 9. 2019**, v níž především informovala o výsledku jednání konaného dne 11. 9. 2019 před odvolacím soudem ve věci sp. zn. 13 Co 212/2019. Městský soud v Praze k odvolání JAREMA zrušil Rozsudek OSP 10 a věc vrátil zpět Obvodnímu soudu pro Prahu 10 k dalšímu řízení, když výrok I. změnil tak, že se rozsudek pro uznání nevydává, a odvolání proti výroku II. odmítl (žalobkyně jako důkaz předložila protokol o jednání před odvolacím soudem ze dne 11. 9. 2019, sp. zn. 13 Co 212/2019). Napadené rozhodnutí je tak dle žalobkyně založeno na Rozsudku OSP10, který byl nyní zrušen, a proto by mělo být rovněž zdejší soudem zrušeno.
31. Žalobkyně v tomto podání dále uvedla, že probíhá trestní řízení proti jejímu bývalému jednateli M. S. (odkázala na spis vedený u Obvodního ředitelství policie Praha III, Odboru hospodářské kriminality, pod čj. KRPA-72277/TČ – 2018, přičemž navrhla, že tento spis může být případně k tomuto spisu soudem připojen). Pan S. měl majetek žalobkyně údajně „vytunelovat“, když měl za ni uzavírat značně nevýhodné smlouvy, protože v pozici prodávající neměla žalobkyně dostat za svůj převáděný majetek uhrazenou kupní cenu. Stejně tak nebyla uhrazena panem S. zápůjčka, kterou mu žalobkyně poskytla. Podle žalobkyně není ani jasné, proč došlo v řízení před Obvodním soudem pro Prahu 10 sp. zn.

15 C 205/2016 ke zpětvzetí žaloby, když tak bylo učiněno zřejmě cíleně panem S. se záměrem poškodit žalobkyni. Ani žalobkyni se totiž nejeví jako racionální, že by učinila zpětvzetí žaloby za účelem ochrany práv třetích osob před domáháním se vlastních práv. Soud by proto dle žalobkyně měl „řešit, jak dalece mělo k tomuto procesnímu úkonu skutečně dojít“.

V. Posouzení věci Městským soudem v Praze

32. Městský soud v Praze ověřil, že žaloba byla podána včas, osobou k tomu oprávněnou, po vyčerpání řádných opravných prostředků a splňuje všechny formální náležitosti na ni kladené. Soud přezkoumal žalobou napadené rozhodnutí i řízení, které mu předcházelo, v rozsahu žalobních bodů, kterými je vázán (§ 75 odst. 1 a 2 s. ř. s.), přitom vycházel ze skutkového a právního stavu v době vydání rozhodnutí. Jiné vady, k nimž by byl povinen přihlédnout z moci úřední, soud neshledal. O podané žalobě soud rozhodl v souladu s § 51 odst. 1 s. ř. s. bez nařízení jednání, když účastníci s rozhodnutím věci bez nařízení jednání souhlasili. Soud nenařídil jednání ani k provedení důkazů navrhovaných žalobkyní nad rámec obsahu správního spisu (jímž se podle ustálené judikatury správních soudů dokazování neprovádí), neboť tyto nemohly do projednávané věci vnést jiné závěry, jak bude podrobněji uvedeno dále.

33. V projednávané věci je rozhodující právní úpravou § 55 zákonného opatření o zániku daňové povinnosti, který zněl:

(1) Daňová povinnost k dani z nabytí nemovitých věcí zaniká v případech

a) odstoupení od smlouvy, na jejímž základě bylo nabyto vlastnické právo k nemovité věci,

b) zdánlivosti nebo neplatnosti právního jednání, na základě kterého bylo nabyto vlastnické právo k nemovité věci,

c) splnění rozvazovací podmínky,

d) zrušení smlouvy v důsledku neúměrného zkrácení,

e) zrušení vyvlastnění, nebo

f) zániku zajišťovacího převodu vlastnického práva k nemovité věci s výjimkou případu, kdy se převod tohoto práva stane nepodmíněným.

(2) Daňová povinnost podle odstavce 1 zaniká pouze tehdy, pokud

a) vlastníkem nemovité věci je původní vlastník nebo osoba, jejíž vlastnické právo vzniklo v důsledku existence vlastnického práva původního vlastníka, a

b) skutečnost podle odstavce 1 poplatník uplatní v daňovém přiznání nebo dodatečném daňovém přiznání.

(3) Daňová povinnost podle odstavce 1 zaniká ke dni nabytí účinnosti rozhodnutí správce daně o stanovení daně na základě přiznání podle odstavce 2 písm. b) s tím, že daň lze stanovit bez ohledu na to, zda již uplynula lhůta pro stanovení daně. (pozn. zvýrazněno soudem)

34. Důležité je již vymezení samotného poplatníka daně, které je uvedeno v § 1 odst. 1 zákonného opatření takto:

„Poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí je

a) převodce vlastnického práva k nemovité věci, jde-li o nabytí vlastnického práva koupí nebo směnou a převodce a nabyvatel se v kupní nebo směnné smlouvě nedohodnou, že poplatníkem je nabyvatel,

b) nabyvatel vlastnického práva k nemovité věci v ostatních případech.“.

35. Mezi žalobkyní a žalovaným není v posuzované věci spornou skutečnost, že žalobkyně dne 9. 11. 2015 řádně odstoupila od Kupní smlouvy uzavřené s JAREMA jakožto nabyvatelem Nemovitostí. V takové situaci se podle § 2004 a 2005 zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**občanský zákoník**“) smlouva od počátku (*ex tunc*) ruší, tedy je na ni nahlíženo, jakoby nikdy uzavřena nebyla, a práva a povinnosti smluvních stran zanikají; tím nejsou dotčena práva třetích osob nabytá v dobré víře. Podmínka uvedená v § 55 odst. 1 písm. a) zákonného opatření tak byla, a to i podle názoru zdejšího soudu, splněna. Mezi stranami není rovněž sporu ani o tom, že již dne 20. 8. 2015 (tedy téměř 3 měsíce před odstoupením od Kupní smlouvy) JAREMA převedla Nemovitosti na ICN, která je nabyta v dobré víře, že JAREMA je na základě Kupní smlouvy jejich vlastníkem.
36. Spornou tak především zůstává otázka, zda došlo k naplnění hypotézy uvedené v § 55 odst. 2 písm. a) zákonného opatření, tj. zda se vlastníkem Nemovitostí po odstoupení od Kupní smlouvy stala opět žalobkyně nebo osoba, jejíž vlastnické právo vzniklo v důsledku existence vlastnického práva žalobkyně k Nemovitosti. Jak upozornily již správní orgány ve svých rozhodnutích, důvodová zpráva k tomuto ustanovení zákonného opatření edukativním způsobem uvedla: „*Daná formulace zahrnuje jak osobu, jejíž vlastnické právo k nemovité věci se přímo odvozuje od vlastnického práva původního vlastníka (např. jeho dědic nebo osoba, na niž nemovitou věc smluvně převedl), tak i další osoby, jejichž vlastnické právo k nemovité věci by nevzniklo, nebýt vlastnického práva daného konkrétního původního vlastníka (např. nabyvatel při výkonu rozhodnutí nebo exekuci prodejem nemovité věci vedených proti původnímu vlastníkovu jako povinnému). Smyslem dané podmínky je vázat zánik daňové povinnosti poplatníka pouze na případy, kdy dojde k faktickému navrácení v původní stav, resp. ve stav, jaký by existoval, nebýt skutečnosti, jež tuto daňovou povinnost založila. V ostatních případech (např. bude-li nemovitá věc ještě před odstoupením od smlouvy nebo zjištěním neplatnosti právního jednání prodána třetí osobě, která ji od nabyvatele zapsaného jako jejího vlastníka v katastru nemovitostí nabude v dobré víře a stane se tudíž jejím vlastníkem nezávisle na zániku či neexistenci skutečnosti, jež poplatníkovu daňovou povinnost založila) není zánik daňové povinnosti odůvodnitelný.*“ (senátní tisk č. 185, deváté funkční období 2012-2014, digitální repozitář, www.senat.cz).
37. Jestliže v rámci **první žalobní námitky** argumentuje žalobkyně především Rozsudkem OSP10 ve spojení s Usnesením OSP10, soud předepisuje, že šlo o řízení vedené na základě určovací žaloby. Rozsudek určující, že zde konkrétní právo, povinnost či skutečnost je nebo není, má deklaratorní povahu, tedy pouze autoritativně shledává a konstatuje stav, resp. právní poměr, který mezi stranami již je, je však mezi nimi sporný. Rozsudek vydaný na základě určovací žaloby má tudíž účinky *ex tunc*, nezakládá nový právní stav. Podstatou sporu před Obvodním soudem pro Prahu 10 mezi žalobkyní a JAREMA pak byla otázka, zda žalobkyně účinně odstoupila od Kupní smlouvy. Bez ohledu na výsledek tohoto občanského soudního řízení o určovací žalobě je však možno konstatovat, že tento výsledek nezaloží vlastnické právo určité osobě, pouze případně může být soudem konstatováno, komu toto právo svědčí.

38. S ohledem na skutečnost, že podle posledních informací předložených žalobkyní soudu v replice ze dne 20. 9. 2019 nebylo ve věci výše uvedené určovací žaloby dosud pravomocně meritorně rozhodnuto (přičemž Rozsudek OSP10 ve spojení s Usnesením OSP10, s ohledem na částečné zpětvzetí žaloby konstatoval pouze účinné odstoupení od Kupní smlouvy žalobkyní, nikoli komu svědčí vlastnické právo k Nemovitostem v rozhodném období), musí si zdejší soud na otázku vlastnictví Nemovitostí v rozhodné době učinit pro účely aplikace § 55 zákonného opatření názor sám.
39. Jak již bylo shora shrnuto, strany nečiní sporným, že k odstoupení od Kupní smlouvy ze strany žalobkyně došlo s účinností k 9. 11. 2015 podle čl. 3.3. této smlouvy pro nezaplacení kupní ceny ze strany JAREMA. V takové situaci by se - bez dalšího - obnovilo vlastnické právo žalobkyně k Nemovitostem a zanikla by v souladu § 55 zákonného opatření ve vztahu k převodu Nemovitostí na základě Kupní smlouvy též daňová povinnost k dani z nabytí nemovitých věcí. Nicméně, soud musel vzít do úvahy, že JAREMA v době, kdy byla vlastníkem Nemovitostí, převedla dle nesporných tvrzení stran dne 20. 8. 2015 tyto Nemovitosti na třetí osobu, kterou byla ICN. Je tudíž nutné právně posoudit, zda následné odstoupení od Kupní smlouvy ze strany žalobkyně vedlo automaticky k zániku vlastnického práva ICN k Nemovitostem ve prospěch žalobkyně, nebo vlastnické právo ICN k nim zůstalo nedotčené (a tudíž nemohlo být obnoveno vlastnické právo žalobkyně).
40. Soud předesílá, že zcela mylná je úvaha žalobkyně, že by vlastnické právo nabyly ICN, resp. následně Domy Kolovraty tím, že žalobkyně vzala částečně zpět svůj žalobní návrh v řízení před Obvodním soudem pro Prahu 10 a byla by tak naplněna podmínka „*vlastníkem nemovité věci je ... osoba, jejíž vlastnické právo vzniklo v důsledku existence vlastnického práva původního vlastníka* (rozuměno žalobkyně, pozn. soudu)“ uvedená v § 55 odst. 2 písm. a) zákonného opatření. I když žalobkyně tímto zpětvzetím dala najevo, že nemá zájem o určení vlastníka Nemovitostí v uvedeném občanském soudním řízení, nic to nemění na výše uvedené skutečnosti, že by rozhodnutí Obvodního soudu pro Prahu 10 bylo pouze deklaratorní; posuzovaný právní poměr (stav) přitom trvá bez ohledu na existenci takového případného deklaratorního rozhodnutí. Zpětvzetí žaloby v této věci tak nemá žádné hmotněprávní, nýbrž toliko procesněprávní účinky, nemohlo tudíž být příčinou převodu či přechodu vlastnického práva k Nemovitostem ze žalobkyně přímo na ICN, resp. Domy Kolovraty, a tedy ani důvodem zakládajícím naplnění podmínky uvedené v § 55 odst. 2 písm. a) zákonného opatření.
41. Na daném skutkovém základě tak přicházely v úvahu pouze dvě (navzájem se vylučující) možnosti: buď po odstoupení od Kupní smlouvy (i) se stala vlastníkem Nemovitostí žalobkyně, a je tak naplněna hypotéza § 55 odst. 2 písm. a) zákonného opatření, nebo (ii) přes odstoupení od Kupní smlouvy vlastníkem Nemovitostí zůstala ICN, která je předtím nabyta od JAREMA, a tudíž nedošlo k naplnění hypotézy § 55 odst. 2 písm. a) zákonného opatření.
42. Městský soud v Praze přitom nemá pochybnosti o tom, že v posuzované věci nastala situace uvedená ad (ii), a to s ohledem na jednoznačnou dikci § 2005 odst. 1 věta druhá občanského zákoníku, který normuje, že odstoupením od smlouvy „*nejsou dotčena práva třetích osob nabytá v dobré víře*“. Zákonodárce tak dal jednoznačně přednost ochraně práv třetích osob nabytých v dobré víře před zájmy původního vlastníka, resp. strany odstupující po právu od smlouvy. Jak se rovněž podává z odborné literatury: „*Lze mít za to, že nová právní úprava jednoznačně vyjadřuje záměr, že práva třetích osob nabytá v dobré*

víře nemají být odstoupením od smlouvy dotčena, a to včetně případných věcněprávních účinků (hovoří se o „právech třetích osob“ obecně). Navazuje se tak na závěry vyslovené Ústavním soudem v jeho nálezu Pl. ÚS 78/06, k němuž se přihlásila v podstatě celá odborná obec. K tomu se pak připojuje mimořádně důležité pravidlo § 7, dle něhož se dobrá víra presumuje. Platí tedy, že třetí osoba nemusí svou dobrou víru aktivně prokazovat, aby mohla být jí nabytá práva zachována. Naopak, bylo by třeba prokázat její zlou víru, přičemž pak by bylo navíc zpravidla namístě i souběžné uplatnění dalších důsledků (např. neplatnost nabývacího titulu dle § 580 odst. 1).“ (srov. Hulmák, M. a kol.: Občanský zákoník V. Závazkové právo. Obecná část (§ 1721–2054). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014).

43. Vzhledem k tomu, že žalobkyně nikterak nezpochybnila dobrou víru ICN při nabytí Nemovitostí od JAREMA, natož aby navrhla v tomto směru jakýkoli důkaz (srov. též § 980 odst. 2 věta první a § 984 odst. 1 občanského zákoníku, pokud jde o důvěru v zápisy ve veřejném seznamu), naopak měla dokonce částečné zpětvzetí žaloby v řízení před Obvodním soudem pro Prahu 10 ochranou práv třetích osob odůvodňovat, má soud za to, že odstoupením od Kupní smlouvy žalobkyně nenabyla vlastnické právo k Nemovitostem. Vlastnické právo k Nemovitostem v okamžiku účinnosti odstoupení od Kupní smlouvy žalobkyní již svědčilo ICN. Z toho důvodu souhlasí soud se závěrem žalovaného, že podmínka uvedená v § 55 odst. 2 písm. a) zákonného opatření nebyla splněna, a žalobkyni tudíž nezanikla daňová povinnost k dani z nabytí nemovitých věcí. První žalobní námitku tudíž shledal soud nedůvodnou.
44. Pokud za daných okolností namítá žalobkyně pod **druhou žalobní námitkou**, že žalovaný měl provést k důkazu Smlouvu o postoupení pohledávek uzavřenou dne 20. 12. 2016, přičemž nabízí soudu její předložení k důkazu na vyžádání, není soudu zřejmé, co by mělo být takovým důkazem prokázáno a jaký by to mělo mít vliv na shora učiněný závěr o tom, že daňová povinnost zůstala na žalobkyni. Soud zjistil, že ve správním spise z řízení vedeného správcem daně se nachází nedatovaný koncept této smlouvy, z něž je patrné, že žalobkyně si byla vědoma toho, že odstoupení od Kupní smlouvy nemělo vliv na vlastnické právo třetích osob (ICN a Domy Kolovraty) k Nemovitostem, a proto se rozhodla svoji tvrzenou pohledávku na náhradu škody vůči JAREMA související s účinným odstoupením žalobkyně od Kupní smlouvy převést na švýcarskou společnost MITTELEUROPA. Soukromoprávní dohoda o postoupení soukromoprávních pohledávek se však bez dalšího nemůže týkat převodu daňové, tj. veřejnoprávní, povinnosti z jednoho subjektu na druhý, a to ani v případě, že by MITTELEUROPA byla v uplatnění těchto pohledávek vůči JAREMA úspěšná, ani v případě, že by dodatečně vstoupila do (soukromoprávních) práv a povinností žalobkyně z Kupní smlouvy (která však jako taková byla odstoupením zrušena). Daňové břemeno v posuzované věci totiž nadále tíží prodávajícího z Kupní smlouvy, kterým je žalobkyně, neboť žalobkyně se s JAREMA na přenosu daňového břemene na kupujícího nedohodla [srov. § 1 odst. 1 písm. a) zákonného opatření a též čl. 3.2.5 věta poslední Kupní smlouvy].
45. Tento závěr jednoznačně plyne jednak z obecné zásady uvedené v § 1 odst. 1 věta druhá občanského zákoníku, podle níž je uplatňování soukromého práva nezávislé na uplatňování práva veřejného. Ve veřejném právu se pak dispozitivní zásada, kterou je ovládáno soukromé právo, nepoužije a záměna povinných subjektů (zde daňový subjekt či daňový poplatník) je možná pouze tam, kde to zákon výslovně připouští. Jak plyne z odborné literatury, „*vymezení daňového subjektu musí být upraveno v jednotlivých hmotněprávních daňových zákonech. Pro potřeby procesního předpisu je tak podle odst. 1 za*

daňový subjekt považována osoba, kterou takto daňový zákon označí, resp. využije ustálené označení poplatník (obvykle osoba, jejíž příjmy jsou přímo podrobeny zdanění) nebo plátce daně (obvykle osoba, která pod osobní majetkovou odpovědností odvádí správci daně daň vybranou od poplatníků). Podmínky, za nichž se konkrétní fyzická nebo právnická osoba stává poplatníkem nebo plátcem daně, tedy daňovým subjektem, jsou vymezeny ve zvláštních daňových zákonech.“ (in Baxa, J., Dráb. O., Kaniová L., Lavický P., Schillerová A., Šimek K., Žiškova M. – Daňový řád komentář, Wolters Kluwer, 2011).

46. S ohledem na právě uvedené pak není soudu zřejmé ani to, co by v daňovém, případně tomto soudním řízení mohl na věci změnit žalobkyní navrhovaný výsledek JUDr. N., zástupce MITTELEUROPA. Proto i druhou žalobní námitku považuje soud za nedůvodnou s tím, že za účelem provedení dokazování tímto výsledkem a Smlouvou o postoupení pohledávek jednání nenařizoval.
47. Z podobných důvodů je pak soud nucen odmítnout i **třetí žalobní námitku**. Podle názoru soudu z Kupní smlouvy nikterak neplyne, že poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí ve vztahu k Nemovitostem převáženým Kupní smlouvou měla být JAREMA. Soud opětovně připomíná § 1 odst. 1 písm. a) zákonného opatření, podle něžž „[p]oplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí je převodce vlastnického práva k nemovité věci, jde-li o nabytí vlastnického práva koupí nebo směnou a převodce a nabyvatel se v kupní nebo směnné smlouvě nedohodnou, že poplatníkem je nabyvatel“. Převodcem vlastnického práva byla v posuzovaném případě žalobkyně jakožto prodávající Nemovitostí, přičemž v Kupní smlouvě v čl. 3.2.5 větě poslední bylo výslovně uvedeno: „Prodávající se tímto zavazuje učinit daňové přiznání za převod nemovitých věcí, za účelem uvolnění částky odpovídající dani, ve smyslu tohoto článku.“. Podle § 32 zákonného opatření podává daňové přiznání poplatník. Z žádného ustanovení Kupní smlouvy pak není patrné, že by záměrem smluvních stran bylo učinit poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí stranu kupující, tedy JAREMA. To, že byl smluvně dohodnutý mechanismus platby kupní ceny upraven tak, že kupující (JAREMA) převede příslušnou částku odpovídající dani na účet správce daně, neznamená, že by se poplatníkem daně *de iure* stala. Je naopak zcela běžné a odpovídající ekonomické podstatě a právním rizikům obchodu s nemovitostí, že daň je fakticky placena z peněz kupujícího, které prodávající má obdržet za prodávanou nemovitost, avšak k zamezení situaci, že by prodávající platbu odpovídající dani neodvedl, si smluvní strany sjednají, že je správci daně zasílána tato platba přímo kupujícím, aniž by se prodávajícímu dostala do dispozice. Jde nicméně o platbu na účet prodávajícího, jakožto poplatníka daně, které veřejné právo nijak nebrání.
48. Ve světle výše uvedeného pak soudu už vůbec není zřejmé, proč by daňovou povinností vzniklou na základě Kupní smlouvy měla být zavázána ICN, která nabyla Nemovitosti následně od JAREMA. Jednak platí již uvedené omezení smluvní volnosti ve veřejném (zde daňovém) právu, a bez ohledu na to, netížila-li ani původní povinnost k dani JAREMA, nemohla od ní tuto povinnost ICN „nabýt převodem“ spolu s Nemovitostmi. Žalobkyně navíc nikdy netvrdila, natož dokládala, že by ICN vstoupila do povinností, případně práv JAREMA z Kupní smlouvy. Z těchto důvodů neshledává soud ani oporu pro závěr, předkládaný žalobkyní, že by jí případně měla být vyměřena daň v nulové výši. Daň jí měla být a byla vyměřena na základě kupní ceny dohodnuté v Kupní smlouvě (podrobněji viz dále). Rovněž třetí žalobní námitku proto soud považuje za nedůvodnou.
49. Pokud se pod **čtvrtou žalobní námitkou** dovolává žalobkyně toho, že jí daň byla uložena v rozporu se zásadou dobrých mravů za situace, kdy ani nenabyla zpět Nemovitosti

převáděné na základě Kupní smlouvy, ani jí nebyla uhrazena kupní cena nebo alespoň její část podle této smlouvy, přičemž JAREMA bez jejího vědomí Nemovitosti převedla na další subjekt, nezbyvá soudu než konstatovat, že vznik této – z pohledu žalobkyně zřejmě politováníhodné situace – jde jen a pouze na vrub jejímu jednání. Tím, že žalobkyně rezignovala na ošetření příslušných rizik v Kupní smlouvě, jejíž uzavření je právním jednáním dobrovolným, navíc v situaci, kdy tato rizika jsou v obchodech s nemovitostmi poměrně běžná, těžko může soud přisvědčit její námitce rozporu s dobrými mravy. Naopak, zdejší soud považuje v této souvislosti za vhodné připomenout žalobkyni jinou základní právní zásadu, a to *vigilantibus iura scripta sunt*, tedy práva patří bdělým.

50. Byť soud sdílí podivení se žalobkyně (vyjádřené v její replice) nad tím, proč z její strany došlo v řízení před Obvodním soudem pro Prahu 10 po vydání Rozsudku OSP10 ke zpětvzetí žaloby, opět jde o krok žalobkyně samotné, za nějž nemůže činit odpovědným nikoho jiného. I kdyby soud přijal tezi žalobkyně, že tak bylo učiněno cíleně jejím bývalým jednatelem M. S. se záměrem poškodit žalobkyni (pročež měl být pan S. pro tato svá jednání vyšetřován v trestním řízení), stále půjde o jednání jejího jednatele, oprávněného jednat za žalobkyni a za tím účelem zapsaného v obchodním rejstříku, které je přičitatelné žalobkyni jako obchodní společnosti (tj. jde o jednání jejím jménem a na její účet). Žalobkyni jistě nic nebrání uplatňovat příslušné nástroje právní obrany přímo proti svému bývalému jednatele (například vznesení nároku na náhradu škody; žalobkyně ostatně iniciovala již jeho trestní stíhání). Soud však nevidí žádného důvodu provádět v této věci dokazování policejním vyšetřovacím spisem ve věci pana S. (čj. KRPA-72277/TČ – 2018), jak navrhuje žalobkyně. Na okraj pak soud uvádí, že má za to, že i v případě, pokud by žalobkyně nevzala žalobu v řízení před Obvodním soudem pro Prahu 10 částečně zpět, nemohla by být odstoupením od Kupní smlouvy dotčena práva třetích osob nabytá v dobré víře (podrobněji viz výše k první žalobní námitce). Není však úkolem zdejšího soudu, zvláště pak při absenci relevantní žalobní argumentace a důkazů, přezkoumávat okolnosti nabytí Nemovitostí ze strany ICN.
51. Jestliže pak žalobkyně namítá, že nemá žádný majetek, z něž by předmětnou daňovou povinnost uhradila, soud se ztotožňuje s žalovaným, že toto není důvod od řádného vyměření daně v nalézacím daňovém řízení upustit. Je toliko důsledkem jednání žalobkyně samé, resp. nedostatečného ošetření příslušných rizik z její strany, pokud za prodej Nemovitostí neobdržela odpovídající protihodnotu, ze které by byla schopna daňovou povinnost uhradit. Žalobkyně může využít též institutu posečkání daně, resp. rozložení daňové povinnosti do splátek. Ke čtvrté žalobní námitce proto soud uzavírá, že ji rovněž shledává nedůvodnou.
52. V rámci **páté žalobní námitky** pak žalovaná napadala samotný výpočet výše daně (vč. DPH) ze strany žalovaného, přičemž jej označila za nepřezkoumatelný. Soud této námitce nemůže přisvědčit, neboť žalovaný v bodech [35] až [38] Napadeného rozhodnutí srozumitelně a správně popsal „algoritmus“ výpočtu konečné výše daně z nabytí nemovitých věcí, a daň rovněž ve správné výši podle tohoto výpočtu stanovil. Soud přisvědčuje žalovanému, že dle ustálené judikatury Nejvyššího správního soudu, citované v Napadeném rozhodnutí, nelze za nabývací hodnotu pro účely stanovení daně z nabytí nemovitých věcí vzít kupní cenu zahrnující DPH. Stejně tak nemůže být v nabývací hodnotě obsažena ani daň z nabytí nemovitých věcí, jinak by byla v určitém rozsahu *de facto* placena dvakrát.

53. Pokud pak byla kupní cena v čl. 3.1 Kupní smlouvy sjednaná jako *brutto*, tedy zahrnující též DPH (21 %) a předpokládanou výši daně z nabytí nemovitých věcí (4 %), potom lze její výši pro názornost soudem vyjádřit vzorcem:

$$c = x + 0,21x + 0,04x,$$

tedy

$$c = 1,25x,$$

neboli

$$x = c : 1,25,$$

přičemž c je sjednaná *brutto* kupní cena a x je *netto* kupní cena bez uvedených daní.

Tudíž při c ve výši 19 774 217,98 Kč, jak byla sjednána v Kupní smlouvě, potom vychází x ve výši 15 819 374 Kč, a dále DPH ve výši 3 322 068,54 Kč a daň z nabytí nemovitých věcí (vypočtená z nabývací hodnoty získané zaokrouhlením x na celé stokoruny nahoru) ve výši 632 776 Kč. Žalovaný přitom došel na základě jím popsaného „algoritmu“ v Napadeném rozhodnutí k právě takovým výsledkům.

54. S ohledem na skutečnost, že konstrukce kupní ceny Nemovitostí je v čl. 3.1 Kupní smlouvy popsána z hlediska zahrnutí předmětných daní jednoznačně, neshledává soud důvodnou ani žalobní námitku, podle které měl žalovaný trvat na součinnosti JAREMA při stanovení výše daně z nabytí nemovitých věcí. Pro řádné stanovení výše daně tudíž nebyla nad rámec Kupní smlouvy jako důkazu založeného ve správním spisu potřebná ani další součinnost žalobkyně nebo obchodních společností (PMS, spol. s.r.o.; FK Bau, a.s.; KOPF Advisory, s.r.o.), jímž měla JAREMA podle Kupní smlouvy plnit na úhradu dluhů žalobkyně.
55. K poslední dílčí námitce žalobkyně, podle níž si měl být žalovaný vědom toho, že došlo k zániku práv a povinností dle Kupní smlouvy, a tudíž měl dojít i k závěru o zániku její daňové povinnosti dle § 55 zákonného opatření, soud odkazuje na vypořádání první žalobní námítky, ze kterého plyne, že zákonodárce nespojuje odstoupení od smlouvy se zánikem daňové povinnosti ve všech případech, ale činí tak pouze v těch, kdy jsou splněny podmínky uvedené v § 55 odst. 2 zákonného opatření. Jelikož se však po odstoupení od Kupní smlouvy nestala vlastníkem Nemovitostí opětovně žalobkyně ani třetí osoba, jejíž vlastnické právo vzniklo v důsledku existence vlastnického práva žalobkyně (jak bylo výše uvedeno, vlastníkem Nemovitostí k okamžiku odstoupení od Kupní smlouvy byla ICN), soud nemohl namítanému zániku daňové povinnosti žalobkyně přisvědčit. Soudu pak není zřejmé, proč by případně měl žalovaný dospět k závěru o daňové povinnosti v nulové výši.
56. Soud proto uzavírá, že daň z nabytí nemovitých věcí byla Napadeným rozhodnutím správně vyměřena žalobkyni ve výši 632 776 Kč.

VI. Závěr a rozhodnutí o nákladech řízení

57. Na základě všech shora uvedených skutečností Městský soud v Praze žalobu podle § 78 odst. 7 s. ř. s. jako nedůvodnou zamítl.
58. Výrok o náhradě nákladů řízení je odůvodněn ustanovením § 60 odst. 1 s. ř. s. Žalobkyně neměla ve věci úspěch, proto jí právo na náhradu nákladů řízení nenáleží. Žalovanému pak žádné náklady v souvislosti s vedením předmětného řízení nevznikly.

Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí lze podat kasační stížnost ve lhůtě dvou týdnů ode dne jeho doručení. Kasační stížnost se podává ve dvou (více) vyhotoveních u Nejvyššího správního soudu, se sídlem Moravské náměstí 6, Brno. O kasační stížnosti rozhoduje Nejvyšší správní soud.

Lhůta pro podání kasační stížnosti končí uplynutím dne, který se svým označením shoduje se dnem, který určil počátek lhůty (den doručení rozhodnutí). Připadne-li poslední den lhůty na sobotu, neděli nebo svátek, je posledním dnem lhůty nejbližze následující pracovní den. Zmeškání lhůty k podání kasační stížnosti nelze prominout.

Kasační stížnost lze podat pouze z důvodů uvedených v § 103 odst. 1 s. ř. s. a kromě obecných náležitostí podání musí obsahovat označení rozhodnutí, proti němuž směřuje, v jakém rozsahu a z jakých důvodů jej stěžovatel napadá, a údaj o tom, kdy mu bylo rozhodnutí doručeno.

V řízení o kasační stížnosti musí být stěžovatel zastoupen advokátem; to neplatí, má-li stěžovatel, jeho zaměstnanec nebo člen, který za něj jedná nebo jej zastupuje, vysokoškolské právnické vzdělání, které je podle zvláštních zákonů vyžadováno pro výkon advokacie.

Soudní poplatek za kasační stížnost vybírá Nejvyšší správní soud. Variabilní symbol pro zaplacení soudního poplatku na účet Nejvyššího správního soudu lze získat na jeho internetových stránkách: www.nssoud.cz.

V Praze dne 4. listopadu 2020

Mgr. Martin Lachmann
předseda senátu