



ČESKÁ REPUBLIKA

## ROZSUDEK JMÉNEM REPUBLIKY

Nejvyšší správní soud rozhodl v senátu složeném z předsedy Ondřeje Mrákoty, soudkyně Michaely Bejčkové a soudce Jana Kratochvíla v právní věci žalobkyně: **POLYXENA CAPITAL, s. r. o.**, Na Folimance 2155/15, Praha 2, zast. advokátem Mgr. Petrem Václavkem, Opletalova 1417/25, Praha 1, proti žalovanému: **Odvolací finanční ředitelství**, Masarykova 427/31, Brno, proti rozhodnutí žalovaného ze dne 14. 5. 2019, čj. 19308/19/5100-31461-701836, v řízení o kasační stížnosti žalobkyně proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 4. 11. 2020, čj. 10 Af 32/2019-75,

**t a k t o :**

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

### Odůvodnění:

[1] V nynější věci NSS zkoumal splnění podmínek pro zánik daňové povinnosti podle § 55 zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí.

#### I. Vymezení věci

[2] Finanční úřad pro hlavní město Prahu, územní pracoviště pro Prahu 10, vyměřil vzhledem k pochybnostem žalobkyni daň z nabytí nemovitých věcí ve výši 790 972 Kč.

[3] Proti platebnímu výměru podala žalobkyně odvolání. Žalovaný rozhodnutím ze dne 14. 5. 2019 vyměřenou daň snížil na částku 632 776 Kč, ve zbytku odvolání zamítl.

[4] Proti rozhodnutí žalovaného podala žalobkyně žalobu k městskému soudu, který ji zamítl v záhlaví označeným rozsudkem.

[5] Vzhledem k obsahu kasačních námitek jsou pro posouzení věci podstatné následující skutečnosti:

- žalobkyně jako prodávající uzavřela dne 13. 1. 2015 kupní smlouvu se společností JAREMA V. s.r.o. jako kupující, kterou na kupující převedla pozemky v katastrálním území Kolovraty. Převod těchto pozemků je předmětem nyní projednávané sporné daně z nabytí nemovitých věcí. Převod vlastnického práva k pozemkům byl v katastru nemovitostí zapsán dne 12. 6. 2015 s právními účinky ke dni 14. 1. 2015;
- dne 20. 8. 2015 společnost JAREMA V. převedla pozemky na společnost ICN, a.s. Převod vlastnického práva k pozemkům byl v katastru nemovitostí zapsán dne 22. 9. 2015 s právními účinky ke dni 20. 8. 2015;
- dne 9. 11. 2015 žalobkyně odstoupila od kupní smlouvy se společností JAREMA V., neboť JAREMA V. nezaplatila kupní cenu;
- dne 24. 5. 2016 zahájila žalobkyně u Obvodního soudu pro Prahu 10 řízení vedené pod sp. zn. 15 C 205/2016, ve kterém se domáhala určení, že dne 9. 11. 2015 platně odstoupila od kupní smlouvy se společností JAREMA V. a že tedy opět vlastní touto kupní smlouvou převedené pozemky;
- Obvodní soud pro Prahu 10 rozsudkem ze dne 29. 9. 2016 určil, že kupní smlouva mezi žalobkyní a společností JAREMA V. pozbyla účinnosti odstoupením žalobkyně od smlouvy dne 9. 11. 2015, a současně určil, že žalobkyně opětovně vlastní touto kupní smlouvou převedené pozemky;
- usnesením ze dne 10. 11. 2016 (v právní moci dne 9. 12. 2016) Obvodní soud pro Prahu 10 zastavil řízení v části, ve které určil, že žalobkyně opětovně vlastní kupní smlouvou převedené pozemky a rozsudek v tomto rozsahu zrušil, neboť žalobkyně vzala v tomto rozsahu po vydání rozsudku žalobu zpět. Zpětvzetí odůvodnila žalobkyně tím, že pozemky již vlastní společnost ICN.

## II. Kasační stížnost a vyjádření žalovaného

[6] Žalobkyně (stěžovatelka) napadla rozsudek městského soudu kasační stížností.

[7] Předně stěžovatelka namítá, že městský soud pochybil, když rozhodnutí žalovaného nezrušil z důvodu nesprávně zjištěného skutkového stavu. Podle stěžovatelky správní orgány nemohly zohlednit výsledek soudního řízení o určovací žalobě. Řízení bylo v rozsahu určení vlastnického práva stěžovatelky k pozemkům vzato zpět z důvodu poškozujícího jednání jejího bývalého jednatele. Tento bývalý jednatel je za svou činnost navíc vyšetřován orgány činnými v trestním řízení.

[8] Dále se městský soud řádně nezabýval všemi žalobními tvrzeními, kterými stěžovatelka namítala vyměření daně v rozporu s dobrými mravy – konkrétně městský soud nezohlednil stěžovatelčino odstoupení od smlouvy a poškozující jednání jejího bývalého jednatele a společnosti JAREMA V.

[9] Konečně z § 55 zákonného opatření vyplývá, že daňová povinnost zaniká v případě odstoupení od smlouvy, pokud se osoba, která odstoupila od smlouvy, stane opět vlastníkem nemovitostí. Stěžovatelčíným odstoupením od kupní smlouvy se účinky smlouvy zrušily od počátku a vlastnické právo k nemovitostem se jí vrátilo. To ostatně konstatoval i obvodní soud, dokud bývalý jednatel stěžovatelky nevzal žalobu částečně zpět. Vzhledem k tomu, že kvůli poškozujícímu jednání bývalého jednatele dosud nebyla meritorně projednána otázka vlastnického práva k pozemkům, byly závěry správních orgánů i městského soudu o nesplnění podmínky nutné k zániku daňové povinnosti předčasné.

pokračování

[10] Ke kasační stížnosti se vyjádřil žalovaný, který navrhl její zamítnutí. Žalovaný trvá na závěru, že stěžovatelce daňová povinnost nezanikla, neboť po odstoupení od kupní smlouvy se společností JAREMA V. se stěžovatelka vlastnící pozemků nestala. Vyměření daně ani nebylo v rozporu s dobrými mravy – všechny zákonné požadavky na vznik daňové povinnosti byly naplněny; složitou situaci si stěžovatelka zavinila vlastním neopatrným jednáním.

### III. Posouzení věci Nejvyšším správním soudem

[11] Kasační stížnost není důvodná.

*Žalobní námitku ohledně vyměření daně v rozporu s dobrými mravy městský soud vypořádal dostatečně*

[12] NSS se nejprve zabýval namítanou nepřezkoumatelností rozsudku městského soudu. Důvodnost této námitky by mohla znemožnit přezkum věci samé.

[13] Podle názoru stěžovatelky městský soud nezohlednil všechna její tvrzení ohledně vyměření daně v rozporu s dobrými mravy.

[14] Tato námitka není důvodná. Městský soud se vyměřením daně v rozporu s dobrými mravy zabýval především v bodech 49 až 51 svého rozsudku. Podle NSS není pochyb, že městský soud vypořádal námitku dostatečně a srozumitelně.

*Daňová povinnost podle § 55 zákonného opatření stěžovatelce nezanikla; po odstoupení od kupní smlouvy se stěžovatelka totiž nestala vlastnící pozemků*

[15] Ústřední otázkou tohoto sporu je, zdali stěžovatelce zanikla daňová povinnost podle § 55 zákonného opatření.

[16] Podle § 55 zákonného opatření zaniká daňová povinnost za současného splnění tří podmínek:

1. odstoupení od smlouvy, na jejímž základě bylo převedeno vlastnické právo k nemovité věci [§ 55 odst. 1 písm. a)];
2. vlastníkem nemovité věci se po odstoupení od smlouvy stane původní vlastník nebo osoba, jejíž vlastnické právo vzniklo v důsledku existence vlastnického práva původního vlastníka [§ 55 odst. 2 písm. a)];
3. poplatník uplatní skutečnost odstoupení od smlouvy v daňovém přiznání nebo dodatečném daňovém přiznání [§ 55 odst. 2 písm. b)].

[17] Splnění první podmínky není mezi účastníky sporné: stěžovatelka platně odstoupila od kupní smlouvy dne 9. 11. 2015. Sporná je druhá podmínka. Stěžovatelka se podle svého přesvědčení po odstoupení od kupní smlouvy se společností JAREMA V. znovu stala vlastnící pozemků. To by – nebýt částečného zpětvzetí určovací žaloby – potvrdil

i obvodní soud. Podle svého názoru stěžovatelka tedy splnila i druhou podmínku. Žalovaný ani městský soud s tímto závěrem nesouhlasí.

[18] NSS souhlasí s právním posouzením městského soudu (body 41 až 43 přezkoumávaného rozsudku) a argumentaci stěžovatelky shledává nedůvodnou.

[19] I podle NSS je pro posuzovanou věc rozhodný § 2005 odst. 1 věta druhá zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, podle kterého odstoupením od smlouvy *nejsou dotčena práva třetích osob nabytá v dobré víře*. V okamžiku stěžovatelčina odstoupení od kupní smlouvy (9. 11. 2015) již vlastnila pozemky společnost ICN (zápis v katastru nemovitostí proveden dne 22. 9. 2015 s právními účinky ke dni 20. 8. 2015).

[20] Podle § 7 občanského zákoníku se navíc dobrá víra společnosti ICN předpokládá, dokud není prokázán opak. Jak již uvedl i městský soud v bodu 43 přezkoumávaného rozsudku (NSS s ním i v tom souhlasí), stěžovatelka dobrou víru společnosti ICN při nabývání nemovitostí od společnosti JAREMA V. nijak nezpochybnila.

[21] S ohledem na uvedené tedy i NSS konstatuje, že stěžovatelka se odstoupením od kupní smlouvy nestala vlastnící pozemků. Společnosti ICN ani nevzniklo vlastnické právo k pozemkům v důsledku převodu vlastnického práva stěžovatelky (původního vlastníka), ale v důsledku převodu vlastnického práva společnosti JAREMA V. Ani jedna z možností druhé podmínky nutné k zániku daňové povinnosti [§ 55 odst. 2 písm. a) zákonného opatření] tedy nebyla splněna, a stěžovatelce tudíž daňová povinnost nezanikla.

*Správní orgány vycházely z dostatečně zjištěného skutkového stavu*

[22] Vzhledem k závěru, že stěžovatelčino odstoupení od kupní smlouvy nemělo na základě § 2005 odst. 1 občanského zákoníku žádný vliv na vlastnictví pozemků společností ICN, nemohou být důvodné ani zbývající námitky ohledně údajně nesprávně zjištěného skutkového stavu ve správním řízení.

[23] Pro posuzovaný případ nebylo podstatné, zda správní orgány zohlednily výsledek řízení o určovací žalobě, či nikoli. NSS opakuje, že společnost JAREMA V. převedla před stěžovatelčiny odstoupením od kupní smlouvy vlastnické právo k pozemkům na společnost ICN. V okamžiku rozhodování správních orgánů byl přítom rozsudek obvodního soudu v rozsahu určení vlastnického práva stěžovatelky k pozemkům pravomocně zrušen a řízení bylo v tomtéž rozsahu zastaveno pro zpětvzetí žaloby stěžovatelkou.

[24] NSS rozumí obtížné situaci stěžovatelky, která z důvodu jednání svého bývalého jednatele prodala pozemky, nedostala zaplacenou kupní cenu a ke všemu musí zaplatit daň z nabytí nemovitých věcí. Výsledek zdejšího řízení však tato nezáviděníhodná situace nemůže nijak ovlivnit. Stěžovatelčin bývalý jednatel byl v rozhodném období zapsán v obchodním rejstříku a byl za stěžovatelku oprávněn jednat. Za uspořádání vlastních vnitřních poměrů, které bývalému jednatele umožnily vytvořit takto nepříznivou situaci, je se všemi negativními důsledky odpovědná pouze stěžovatelka.

pokračování

[25] Úkolem správce daně je střežit veřejný zájem na řádném plnění daňových povinností daňovými subjekty. Na tento úkol nemůže správce daně rezignovat z důvodu jednání bývalého jednatele právnické osoby, které tuto osobu přivedlo do složité situace. V případě jako tento, kdy byly splněny všechny podmínky vzniku daňové povinnosti<sup>1</sup> a naopak nebyla splněna jedna z podmínek nutných k jejímu zániku, měl správce daně povinnost daň vyměřit. Stěžovatelka navíc disponovala právními prostředky, kterými se mohla domoci peněžité náhrady za převedené pozemky na společnost JAREMA V. i náhrady škody na bývalém jednateli.<sup>2</sup> Správce daně pouze plnil svou povinnost; vyměření daně nebylo v rozporu s dobrými mravy.

#### IV. Závěr a náklady řízení

[26] Ze shora uvedených důvodů NSS dospěl k závěru, že kasační stížnost stěžovatelky není důvodná, a proto ji zamítl.

[27] O náhradě nákladů řízení rozhodl NSS podle § 60 odst. 1 ve spojení s § 120 s. ř. s. Stěžovatelka neměla ve věci úspěch a žalovanému v tomto řízení nevznikly žádné náklady vymykající se jeho běžné činnosti.

**Poučení:** Proti tomuto rozsudku **n e j s o u** opravné prostředky přípustné.

V Brně dne 14. listopadu 2022

Ondřej Mrákota  
předseda senátu

---

<sup>1</sup> K tomu srov. i § 54 písm. a) zákonného opatření, podle kterého skutečnost, která je předmětem daně z nabytí nemovitých věcí, zakládá daňovou povinnost i v případě, že k ní došlo na základě právního jednání, od kterého bylo později odstoupeno.

<sup>2</sup> Vůči společnosti JAREMA V. disponovala stěžovatelka po odstoupení od kupní smlouvy především právem na peněžitou náhradu při nemožnosti vydání předmětu bezdůvodného obohacení (při nemožnosti vydání pozemků z důvodu jejich převodu společností JAREMA V. na společnost ICN) podle § 2999 odst. 1 občanského zákoníku. Vůči bývalému jednateli stěžovatelka disponovala prostředky na náhradu škody podle občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích, případně prostředky trestního práva, které stěžovatelka ostatně i využila.