



ČESKÁ REPUBLIKA  
ROZSUDEK  
JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Brně rozhodl v senátě složeném z předsedkyně JUDr. Zuzany Bystřické a soudců JUDr. Mariana Kokeše, Ph.D., a Mgr. Petra Pospíšila ve věci

žalobkyně: **PROPERITY NS sever s.r.o.**, IČ: 082 40 884  
sídlem Vinařská 580/17a, Pisárky, 603 00 Brno  
zastoupený advokátem Mgr. Michalem Wiedermannem  
sídlem Vinařská 580/17a, 603 00 Brno

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

o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 30. 11. 2020, č. j. 44429/20/5100-31461-711333

**takto:**

- I. Žaloba **se zamítá**.
- II. Žalobce **nemá právo** na náhradu nákladů řízení.
- III. Žalovanému **se nepřiznává** náhrada nákladů řízení.

**Odůvodnění:**

**I. Vymezení věci**

1. Rozhodnutím ze dne 30. 11. 2020, č. j. 44429/20/5100-31461-711333 (dále jen „napadené rozhodnutí“), žalovaný zamítl odvolání žalobce a potvrdil rozhodnutí Finančního úřadu

pro Jihomoravský kraj (dále jen „správce daně“) ze dne 6. 5. 2020 č. j. 2169629/20/3001-00460-712739, kterým byla žalobci doměřena na základě dodatečného daňového přiznání ze dne 20. 1. 2020, č. j. 169822/20, daň z nabytí nemovitých věcí ve výši 0 Kč.

2. Dne 11. 6. 2019 společnost RENTALKON, a.s., IČ: 25700235 jako prodávající uzavřela se společností REZIDENCE Nové sady II s.r.o., IČ: 08240884 (od 26. 9. 2019 s názvem PROPERITY NS sever s.r.o.) jako kupujícím Kupní smlouvu (dále jen „kupní smlouva“). Kupní smlouvou byla převedena nemovitá věc specifikovaná v čl. I odst. 1 kupní smlouvy: pozemek p. č. 1337, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 1672 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba č. p. 582, objekt občanské vybavenosti (dále také „nemovitost“). Nemovitost byla zapsána na příslušném listu vlastnictví č. 681 pro obec Brno, k. ú. Staré Brno, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město. Vklad práva dle kupní smlouvy byl povolen rozhodnutím Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, vedeným pod sp. zn. V-12338/2019-702. Právní účinky vkladu vznikly ke dni 14. 6. 2019, zápis v katastru nemovitostí byl proveden dne 9. 7. 2019. Kupní cena byla v čl. II. kupní smlouvy sjednána ve výši 78 000 000 Kč bez daně z přidané hodnoty (dále jen „DPH“).

## II. Shrnutí argumentů obsažených v žalobách

3. Závěr žalovaného v napadeném rozhodnutí, tj. že daň byla vypočtena z ceny formálně uvedené v kupní smlouvě, je v rozporu s dobrými mravy a veřejným pořádkem. Skutečně uhrazená kupní cena odpovídala smluvnímu ujednání v dodatku kupní smlouvy, což žalovaný nerozporoval. Daň měla být stanovena na základě skutečně uhrazené kupní ceny. Postoj žalovaného je nezákonný, lpící na přehnaném formalismu.
4. Judikatura uvedená v napadeném rozhodnutí je zastaralá, překonaná, vztahuje se k již neúčinným právním předpisům. Obdobné otázky jako v nyní řešené kauze, by měly být řešeny ve světle aktuálních předpisů s ohledem na aktuální situaci. Vyměření daně na základě kupní smlouvy neodpovídá skutečné úhradě a postup žalovaného je v rozporu s ustanovením § 8 odst. 3 daňového řádu. Správce daně není povinen vycházet ze stavu uvedeného v listinách evidovaných v katastru nemovitostí. Katastrální úřad není oprávněn přijímat listiny dodatečně měnící podmínky, za jakých došlo ke vkladovému řízení. Pozice žalovaného je však odlišná, neboť se řídí jinými právními předpisy než katastrální úřad. Dle § 8 odst. 1 daňového řádu má správce daně povinnost posuzovat každý důkaz jednotlivě a všechny důkazy v jejich vzájemné souvislosti, a přitom má přihlížet ke všemu, co při správě daní vyšlo najevo. Žalovaný vycházel pouze z jediného důkazu – kupní smlouvy vložené do katastru nemovitostí, přestože z důkazů předložených, případně navržených žalobcem, vyplývají odlišné skutečnosti. Správce daně má postupovat v souladu s § 2 a § 3 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád (dále jen „správní řád“). Žalovaný má zastávat zásadu materiální pravdy, má rozhodovat dle správného a skutečného skutkového stavu věci. Správní orgány nepostupovaly v souladu se základními zásadami správního řízení, neboť absolutně ignorovaly skutečnosti a fakta podstatná pro posouzení předmětné věci, a to prokazatelnou skutečnou výši kupní ceny za nemovitosti bez ohledu na smlouvu založenou v katastru nemovitostí.
5. Nezákonným rozhodnutím bylo žalobci odepřeno právo na spravedlivý proces. Žalobce žádá zrušení napadeného rozhodnutí s tím, že žalovaný je povinen zaplatit náhradu nákladů řízení.

## III. Shrnutí obsahu vyjádření žalovaného

6. Žalovaný shrnul průběh řízení a odkázal na napadené rozhodnutí.
7. Při posuzování daňové povinnosti je rozhodné, kdy vznikly právní účinky vkladu práva do katastru nemovitostí. Dále také na základě jakých písemností byl tento vklad práva proveden, resp. jaké výše dosahovala kupní cena, jež byla obsahem smlouvy předložené katastrálnímu úřadu. Tím, že katastrálnímu úřadu byla předložena kupní smlouva, v níž byla kupní cena pevně dohodnuta ve výši 78 000 000 Kč, dal žalobce katastrálnímu úřadu jasně najevo, za jakou cenu jsou předmětné nemovité věci nabývány, a zároveň jakou kupní cenu hodlá žalobce uhradit. Tvrzení, že v kupní smlouvě je kupní cena uvedena formálně, postrádá na významu. Žalobce mohl katastrálnímu úřadu současně s kupní smlouvou předložit i dodatek obsahující poníženou kupní ceny. Daňové orgány při posuzování daňové povinnosti vycházely z právního stavu zapsaného v katastru nemovitostí. Informace získané z výpisů z katastru nemovitostí jsou významným důkazním prostředkem s ohledem na materiální publicitu veřejných seznamů zakotvenou v ustanovení § 980 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, je založen na zásadě materiální publicity. Lze důvodně předpokládat, že zápis v katastru nemovitostí se zakládá na pravdě. Není nutné zkoumat, zda tomu tak není, protože není důvodné považovat důkazní materiály vycházející z katastru nemovitostí za nevěrohodné či nepravdivé. Žalovaný popsal, na základě jakých skutečností a podkladů správce daně vycházel. Není rozhodné, jakou kupní cenu za předmětné nemovité věci žalobce ve výsledku uhradil, nýbrž jakou kupní cenu obsahovaly písemnosti, jež byly podkladem pro vklad do katastru nemovitostí. Vyměřená daňová povinnost není v rozporu s dobrými mravy a veřejným pořádkem. Nelze souhlasit s námitkou žalobce stran lpění na přehnaném formalismu. To, čeho se snaží žalobce docílit, není *de facto* nic jiného než domáhání se po správci daně porušení zásady zákonnosti vyplývající z § 5 odst. 1 daňového řádu, což nelze akceptovat.
8. Není zřejmé, na základě čeho dospěl žalobce k závěru, že rozsudek Nejvyššího správního soudu (dále také „NSS“) ze dne 28. 1. 2009, sp. zn. 1 Afs 5/2009, lze považovat za zastaralý, překonaný, resp. na základě jaké judikatury by právní závěry v něm uvedené měly být překonány či nahrazeny. Jde o nepodložený názor žalobce. Nelze souhlasit s názorem žalobce, že správce daně není povinen vycházet ze stavu uvedeného v listinách evidovaných v katastru nemovitostí. Správce daně je povinen při vyměrování (doměrování) daně z nabytí nemovitých věcí vycházet z písemností, na jejichž základě došlo k zapsání vlastnického práva do katastru nemovitostí. Písemnosti jsou zároveň povinnou přílohou daňového priznání. Z obsahu kupní smlouvy neplyne odkaz na její dodatek či možnou změnu výše kupní ceny. Žalobce se domáhá doměření daně na základě právního titulu, který nemá se vznikem daňové povinnosti v souvislosti s řešenou kupní smlouvou žádný vztah, což zcela odporuje smyslu právní úpravy zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí (dále jen „zákonné opatření“).
9. Hodnocení důkazních prostředků bylo provedeno plně v souladu se zásadou volného hodnocení důkazů. Přisoudil-li žalovaný důkazům jinou vypovídací hodnotu než žalobce, nelze tento postup považovat za nesprávné hodnocení důkazních prostředků či dovozovat nezákonnost rozhodnutí. Za klíčové důkazní prostředky lze považovat písemnosti, na jejichž základě bylo zapsáno vlastnické právo do katastru nemovitostí. Ust. § 2 a § 3 správního řádu, se při správě daní nepoužijí. Žalobce argumentuje porušením zásady ochrany práv nabytých v dobré víře, avšak žalobcem nebyly primárně splněny podmínky

pro to, aby bylo možné doměřit předmětnou daň v souladu s dodatkem kupní smlouvy s ohledem na jeho absenci v rámci vkladového řízení.

10. Námitka porušení práva na spravedlivý je pouhé konstatování žalobce. Není zřejmé, v čem by mělo namítané porušení spočívat. Žalobci bylo umožněno vyjádřit se ke všem zjištěním správce daně i žalovaného, předkládat a navrhopvat důkazní prostředky a být s jejich hodnocením seznámen, jakož i podávat opravné prostředky či jiným způsobem konzumovat svá procesní práva.
11. Z uvedených důvodů navrhl, aby žaloba byla zamítnuta s tím, že žalobci se nepřiznává právo na náhradu nákladů řízení.

## VII. Posouzení věci soudem

12. Krajský soud v Brně (dále také „soud“) ve smyslu § 51 odst. 1 zákona č. 150/2002 Sb., soudního řádu správního, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „s. ř. s.“) přezkoumal podle skutkového a právního stavu ke dni rozhodování žalovaného, v mezích žalobních bodů napadené rozhodnutí žalovaného včetně řízení předcházejících jeho vydání, a shledal, že žaloba **není důvodná**.
13. Předmětem sporu je otázka, zda základ daně z nabytí nemovitosti měl být stanoven dle Dodatku č. 1 ke kupní smlouvě ze dne 11. 6. 2019, sepsaný dne 12. 6. 2019 (dále jen „dodatek“), kterým byla kupní cena nemovitosti stanovená kupní smlouvou ve výši 78 000 000 Kč snížena na částku 75 271 292 Kč, ačkoliv tento dodatek nebyl součástí návrhu na vklad do katastru nemovitostí.
14. V nynější věci žalobce napadá rozhodnutí žalovaného, který zamítl jeho odvolání proti dodatečnému platebnímu výměru, jímž byla žalobci doměřena daň ve výši 0 Kč.
15. Podle § 3 zákona č. 280/2009 Sb., daňový řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „daňový řád“) platí, že *daňová povinnost vzniká okamžikem, kdy nastaly skutečnosti, které jsou podle zákona předmětem daně, nebo skutečnosti tuto povinnost zakládající*.
16. Podle § 2 odst. 1 písm. a) zákonného opatření *předmětem daně z nabytí nemovitých věcí je úplatné nabytí vlastnického práva k nemovité věci, která je pozemkem, stavbou nebo jednotkou nacházejícími se na území České republiky. Podle § 4 zákonného opatření se úplatou rozumí částka v peněžních prostředcích nebo hodnota nepeněžitého plnění, které mají být nebo jsou poskytnuty za přijaté plnění*.
17. Podle § 10 zákonného opatření je *základem daně z nabytí nemovitých věcí nabývací hodnota snížená o uznatelný výdaj*. Nabývací hodnota se podle § 11 odst. 2 zákonného opatření *stanoví ke dni, kdy nastala skutečnost, která je předmětem daně z nabytí nemovitých věcí*. Podle § 12 odst. 1 písm. a) zákonného opatření je nabývací hodnotou *sjednaná cena, je-li vyšší nebo rovna srovnávací daňové hodnotě*. Podle § 13 zákonného opatření se sjednanou cenou *pro účely daně z nabytí nemovitých věcí rozumí úplata za nabytí vlastnického práva k nemovité věci*.
18. Podle § 34 písm. a) zákonného opatření je přílohou daňového přiznání *písemnost, na jejímž základě bylo zapsáno vlastnické právo, právo stavby nebo změny spočívající v prodloužení doby, na kterou je toto právo zřízeno, nebo správa svěřenského fondu do katastru nemovitostí, s přiloženým vyrozuměním katastrálního úřadu o provedeném vkladu do katastru nemovitostí, je-li nemovitá věc evidována v katastru nemovitostí*.

19. Žalobce u správce daně podal daňové přiznání k dani z nemovitých věcí. Žalobci byla vyměřena daň z nabytí nemovitých věcí dle zákonného opatření, podle § 139, § 140 a § 147 daňového řádu a na základě daňového přiznání platebním výměrem ze dne 23. 12. 2019, č. j. 5049433/19/3001-51525-712739 ve výši 3 119 032 Kč. Dle § 140 odst. 1 daňového řádu *neodchyluje-li se vyměřovaná daň od daně tvrzené daňovým subjektem, správce daně nemusí daňovému subjektu výsledek vyměření oznamovat platebním výměrem*. V souladu s § 140 odst. 2 daňového řádu se za den doručení platebního výměru daňovému subjektu považuje poslední den lhůty pro podání daňového přiznání, tedy 31. 10. 2019.
20. V řešeném případě bylo vlastnictví žalobce zapsáno do katastru nemovitostí na základě kupní smlouvy ze dne 11. 6. 2019. Kupní smlouva byla zaevidována v katastru nemovitostí, vklad práva byl proveden dne 9. 7. 2019 s právními účinky ke dni 14. 6. 2019. Okamžikem vzniku skutečnosti zakládající daňovou povinnost je den právních účinků vkladu kupní smlouvy do katastru nemovitostí. Jak uvedl soud výše, nabývací hodnota se stanoví ke dni, kdy nastala skutečnost, jež je předmětem daně z nabytí nemovitých věcí.
21. V dodatku je výše kupní ceny snížena. Jak soud uvedl výše, podle § 11 zákonného opatření se nabývací hodnota stanoví ke dni, kdy nastala skutečnost, která je předmětem daně z nabytí nemovitých věcí. V době zápisu vlastnického práva do katastru nemovitostí byla kupní cena ujednána ve výši 78 000 000 Kč.
22. Dle žalobce je závěr ohledně výpočtu daně z ceny z formálně uvedené kupní ceny v rozporu s dobrými mravy a veřejným pořádkem. Obsah pojmu dobré mravy není možné v právu přesně definovat. Jedná se o neurčitý pojem. Lze jej chápat jako samostatnou množinu norem chování stojící mimo právo, které jsou v právu užívány na základě přímého zákonného odkazu. Jde o silně kulturně a společensky podmíněnou kategorii, jejíž obsah se liší podle odlišností v náboženské, kulturní i právní tradici. Naproti tomu lze argumentovat smluvní volností mezi smluvními stranami. V kupní smlouvě byla upravena kupní cena ve výši 78 000 000. Správce daně ani žalovaný tak neměli pochybnosti o svobodném rozhodnutí ohledně výše kupní ceny. Tvrzení žalobce je účelové. V ustálené judikatuře NSS jsou dobré mravy vymezeny jako souhrn určitých etických a kulturních obecně zachovávaných a uznávaných zásad. Zhodnocení, zda jde o rozpor s dobrými mravy, je třeba pečlivě uvážit. Mezi stěžejní principy občanského zákoníku náleží smluvní volnost a dispozitivnost právní úpravy. Cena za předmět převáděného vlastnického práva může být téměř libovolná, jelikož její výše je založena dohodou stran. V daném případě byla smlouva uzavřena mezi společností RENTALKON, a.s., jako vlastníkem nemovitosti a žalobcem, jako kupujícím. Dodatek byl v době podání kupní smlouvy ke katastru nemovitostí uzavřen, avšak strany se rozhodly dodatek nepřiložit. Bylo tedy na rozhodnutí stran a skutečnost, že správce daně předmětnou daň vypočetl dle zápisu v katastru, není v rozporu s dobrými mravy ani veřejným pořádkem.
23. Nelze souhlasit s tvrzením žalobce, že žalovaný lpěl na přehnaném formalismu, neboť ten postupoval v souladu s judikaturou. Jak uvedl NSS v rozsudku ze dne 28. 1. 2009, č. j. 1 Afs 5/2009-62: *„Základ daně nelze snížit jen proto, že oba dokumenty nesou stejné datum; podstatné totiž není to, kdy se strany dohodly na nižší ceně, ale to, jakou cenu učinily obsahem smlouvy předložené katastrálnímu úřadu.“* Tento rozsudek lze vztáhnout i na zde řešenou věc. Skutečnost, že kupní cena byla předmětným dodatkem změněna (snížena), nezakládá povinnost správce daně k němu přihlídnout. Strany kupní smlouvy vůči katastrálnímu úřadu projevíly vážnou vůli prodat a koupit nemovitost za cenu 78 000 000 Kč a to, že

strany podepsaly dodatek kupní smlouvy, který cenu pro případ zjištění vad snižoval na 75 271 292 Kč, v následující den po podpisu kupní smlouvy, nemá na základ daně žádný vliv.

24. Soud se neztotožňuje s námitkou žalobce stran zastaralé a překonané judikatury. Nezáleží na skutečnosti, že se citovaný rozsudek týká dřívější právní úpravy, poněvadž postihuje podstatu řešené věci, nýbrž i poskytuje právní řešení dané problematiky. Správce daně postupoval správně, pokud daň vyměřil na základě kupní smlouvy, neboť pouze ta byla přiložena k návrhu na vklad do katastru nemovitostí. Správce daně postupoval v souladu se skutečnostmi zapsanými ve veřejném seznamu – katastru nemovitostí. Dle zásady materiální publicity veřejných seznamů lze považovat důkazní materiály vycházející z katastru nemovitostí za věrohodné či pravdivé. Správce daně je povinen při vyměřování (doměrování) daně z nabytí nemovitých věcí vycházet z písemností, na jejichž základě došlo k zapsání vlastnického práva do katastru nemovitostí. Tyto písemnosti jsou zároveň i povinnou přílohou daňového přiznání k řešené dani. Pokud žalobce argumentuje tím, že katastrální úřad není oprávněn přijímat listiny dodatečně měnící podmínky, za jakých došlo ke vkladovému řízení, není zcela jasné, proč ve vkladovém řízení nebyl žalobcem předložen dodatek, pokud ten již v té době existoval. Kupní smlouva neobsahuje žádný odkaz na dodatek.
25. Soud souhlasí se žalobcem v tom, že má správce daně postupovat dle § 8 odst. 1 daňového řádu, avšak v postupu daňových orgánů neshledal pochybení. Správce daně i žalovaný postupovali v hodnocení důkazů řádně, tedy posuzovaly každý důkaz jednotlivě a všechny důkazy v jejich vzájemné souvislosti. Jak již soud uvedl, takový postup, kdy správce daně vycházel z důkazu vloženého v katastru nemovitostí – kupní smlouvy, byl správný. Správce daně i žalovaný postupovali v souladu s § 2 a § 3 správního řádu i se základními zásadami správního řízení. Rovněž správně vycházeli z judikatury správních soudů, která jasně určuje, že je třeba vycházet ze skutečností zapsaných v katastru nemovitostí.
26. Stran porušení práva na spravedlivý proces žalobce neuvedl, co přesně měl být žalobci odepřeno. Soud však neshledal, že by k pochybení daňových orgánů a k porušení práva na spravedlivý proces došlo.

#### VIII. Závěr a náklady řízení

27. Při přezkumu napadeného rozhodnutí ve smyslu § 75 odst. 2 věta první soudního řádu správního soud neshledal podanou žalobu jako důvodnou. Proto ji v souladu s § 78 odst. 7 soudního řádu správního zamítl.
28. O náhradě nákladů soudního řízení bylo rozhodnuto v souladu s § 60 odst. 1 soudního řádu správního, podle něhož nestanoví-li tento zákon jinak, má účastník, který měl ve věci plný úspěch, právo na náhradu nákladů řízení před soudem, které důvodně vynaložil proti účastníkovi, který ve věci úspěch neměl.
29. Žalobce neměl ve věci úspěch, tudíž nemá právo na náhradu nákladů. Žalovanému nevznikly náklady nad rámec jeho běžné administrativní činnosti.

#### Poučení:

Proti tomuto rozsudku lze podat kasační stížnost ve lhůtě dvou týdnů ode dne jeho doručení. Kasační stížnost se podává u Nejvyššího správního soudu. 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.

Brno 27. února 2023

JUDr. Zuzana Bystřická v.r.  
předsedkyně senátu