



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Českých Budějovicích rozhodl v senátě složeném z předsedy JUDr. Michala Hájka, Ph.D., a soudců Mgr. Heleny Nutilové a Mgr. et Mgr. Bc. Petra Jířika, ve věci

žalobkyně: **ISCentrum, s. r. o.**, IČO 05909970
sídlem Otakarova 1764/30, 370 01 České Budějovice
zastoupená advokátem Mgr. Štěpánem Brunclíkem
sídlem Petrská 1136/12, 110 00 Praha 1

proti
žalovanému: **Odvolací finanční ředitelství**
sídlem Masarykova 427/31, 602 00 Brno

o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 24. 4. 2024, čj. 13601/24/5300-22441-711776,

takto:

- I. Rozhodnutí žalovaného ze dne 24. 4. 2024, čj. 13601/24/5300-22441-711776, **se ruší** a věc **se vrací** žalovanému k dalšímu řízení.
- II. Žalovaný **je povinen** zaplatit žalobkyni na náhradě nákladů řízení částku **18 004 Kč** do 30 dnů ode dne právní moci tohoto rozsudku k rukám jejího zástupce.
- III. Žalovaný **nemá právo** na náhradu nákladů řízení.

Odůvodnění:

I. Vymezení věci

1. Žalobkyně dne 17. 8. 2022 podala řádné daňové přiznání k DPH za zdaňovací období červenec 2022. Na řádku 1 žalobkyně nevykázala žádná uskutečněná zdanitelná plnění.
2. Finanční úřad pro Jihočeský kraj (dále jen „správce daně“) následně dospěl k závěru, že žalobkyně neuskutečnila bez oznámení důvodu za 12 bezprostředně předcházejících po sobě jdoucích kalendářních měsíců plnění v rámci své ekonomické činnosti (zprostředkovatelská činnost realitních agentur), což by naplňovalo zákonné podmínky pro zrušení registrace k DPH dle § 106 odst. 1 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty (dále jen „zákon o DPH“).
3. Správce daně následně žalobkyni dne 16. 11. 2022 zaslal výzvu k prokázání, že je nadále osobou povinnou k dani dle § 5 zákona o DPH. Žalobkyně reagovala podáním ze dne 28. 11. 2022, v němž uvedla, že přijala úplaty ve výši 5 000 000 Kč na budoucí prodeje nemovitostí v rámci developerského projektu. Předložila Smlouvu o spolupráci se společností Zelené Chvalovice, s. r. o., ze dne 5. 5. 2022 a zálohovou fakturu ze dne 1. 7. 2022 na částku 6 050 000 Kč. Správce daně zjistil, že dne 14. 7. 2022 žalobkyně přijala dvě platby ve výši 1 050 000 Kč a 5 000 000 Kč od uvedené společnosti.
4. Správce daně proto dospěl k závěru, že žalobkyně v rozporu s § 20a odst. 2 zákona o DPH nepřiznala daň z těchto úplat v řádném daňovém přiznání. Dne 4. 5. 2023 proto žalobkyni zaslal výzvu k podání dodatečného daňového přiznání dle § 145 odst. 2 daňového řádu.
5. Žalobkyně dodatečné přiznání nepodala, pouze předložila souhlasné prohlášení své a společnosti Zelené Chvalovice ze dne 19. 5. 2023, dle něhož úplaty nepodléhají zdanění dle § 20a zákona o DPH. K uskutečnění zdanitelného plnění doposud nedošlo. Společnost Zelené Chvalovice poskytla částku 6 050 000 Kč jako jistotu pro žalobkyni bez jakéhokoli protiplnění jakožto zajišťovací instrument. Uvedly, že označení „*Záloha na Budoucí provize*“ je obsahově nesprávné a nahradí se pojmem „*Jistota za Budoucí provize*“.
6. Správce daně dále postupoval dle § 143 odst. 3 písm. b) daňového řádu a stanovil daň z moci úřední. Dne 10. 10. 2023 vydal vyrozumění, v němž odmítl tvrzení žalobkyně jako účelová a setrval na závěru, že daňová povinnost vznikla dle § 20a ve spojení s § 108 odst. 1 zákona o DPH.
7. Dne 30. 10. 2023 žalobkyně podala dodatečné daňové přiznání, v němž přiznala daň ve výši 1 050 000 Kč ze základu daně 5 000 000 Kč. Jako důvod pro podání dodatečného daňového přiznání žalobkyně uvedla „*po prověření smlouvy o spolupráci odvádíme částku DPH*“. Přiznání bylo podáno v průběhu doměřovacího řízení, a správce daně ho tedy vyhodnotil jako nepřípustné dle § 145a odst. 1 daňového řádu.
8. Dodatečným platebním výměrem ze dne 6. 11. 2023, čj. 2068064/23/2201-51522-307596, správce daně žalobkyni doměřil DPH ve výši 1 050 000 Kč.
9. Žalobkynino odvolání žalovaný v záhlaví označeným rozhodnutím zamítl a dodatečný platební výměr správce daně potvrdil.

II. Shrnutí žaloby

10. Proti tomuto rozhodnutí podala žalobkyně dne 24. 6. 2024 žalobu u Krajského soudu v Českých Budějovicích.
11. Správce daně i žalovaný vycházeli z formálně-právního posouzení, že platba 6 050 000 Kč přijatá žalobkyní v červenci 2022 od zájemce (společnost Zelené Chvalovice) na základě smlouvy o spolupráci představuje zálohu na budoucí zdanitelné plnění ve smyslu § 20a odst. 2 a 3 zákona o DPH. Text smlouvy skutečně používá označení „Záloha na Budoucí provize“ a uvádí částku včetně DPH, což formálně navozuje dojem, že jde o zálohu na dostatečně určitě známé plnění. Správce daně však opomenul zjistit skutečný obsah právního jednání a reálný stav věci, jak mu ukládá zákon, a hodnotil pouze vybrané formální znaky.
12. Z kupní smlouvy ze dne 12. 5. 2022 vyplývá, že v době jejího uzavření a přijetí platby (červenec 2022) byla budoucí činnost žalobkyně vysoce nejistá. Zájemce teprve zamýšlel koupit pozemky, přičemž účinnost kupní smlouvy byla vázána na splnění odkládacích podmínek, zejména schválení územního plánu obce Kovanice, což žalobkyně ani zájemce nemohli ovlivnit. Ani po nabytí účinnosti kupní smlouvy nebylo jisté, zda a jak bude realizována developerská činnost, která měla být předpokladem pro případné zprostředkování žalobkyní. Do dne podání žaloby nebyla zahájena demolice stávající stavby a není zřejmé, jak zájemce s pozemky naloží. Nejistota ohledně uskutečnění plnění tedy přetrvává.
13. Podle odborné literatury (Novotná, M., Olšanský, V., Zákon o dani z přidané hodnoty. Komentář, C. H. Beck, 2021) je pro vznik povinnosti přiznat DPH z přijaté úplaty nezbytné, aby budoucí dodání zboží nebo poskytnutí služby bylo jisté; jinak se může stát, že půjde o tzv. osiřelou platbu, která DPH nepodléhá.
14. Tento závěr podporuje i judikatura Soudního dvora Evropské unie.
15. Rozsudek Soudního dvora ze dne 21. 2. 2006, C-419/02, *BUPA Hospitals*, ECLI:EU:C:2006:122, zdůrazňuje, že čl. 10 odst. 2 druhý pododstavec směrnice Rady 77/388/EHS o harmonizaci právních předpisů členských států týkajících se daní z obratu – Společný systém daně z přidané hodnoty: jednotný základ daně, dříve přezdívané jako tzv. „šestá směrnice“, umožňující vznik daňové povinnosti při přijetí zálohy, je výjimkou a musí být vykládán restriktivně; pro vznik povinnosti musí být v okamžiku platby známy všechny relevantní znaky plnění a zboží či služby musí být přesně vymezeny. DPH nepodléhají platby, pokud plnění není jasně identifikováno.
16. Stejný princip potvrzuje rozsudek Soudního dvora ze dne 31. 5. 2018, ve spojených věcech C-660/16 a C-661/16, *Kollross a Wirtl*, ECLI:EU:C:2018:372, podle něhož čl. 65 směrnice Rady 2006/112/ES, o společném systému daně z přidané hodnoty (dále jen „směrnice o DPH“) nelze použít, pokud je uskutečnění dodání zboží nebo poskytnutí služby v okamžiku platby nejisté. Jistota se tedy netýká jen popisu služby, sazby a místa plnění, ale i samotného uskutečnění plnění.
17. V projednávané věci nebylo k datu přijetí platby jisté, zda zájemce vůbec získá pozemky, zda zahájí stavbu a zda žalobkyně poskytne jakékoliv plnění. Podmínka dostatečné určitosti plnění dle § 20a odst. 2 a 3 zákona o DPH tak nebyla splněna, a platba proto nemůže podléhat DPH.

Shodu s prvopisem potvrzuje G. K.

18. Žalobkyně navrhla, aby krajský soud rozhodnutí žalovaného i správce daně zrušil a věc vrátil správci daně k dalšímu řízení.

III. Shrnutí vyjádření žalovaného

19. Žalovaný ve svém vyjádření uvedl, že nesouhlasí s právním názorem žalobkyně a odkazuje na obsah spisu a napadené rozhodnutí. Podle § 20a odst. 1 zákona o DPH vzniká povinnost přiznat daň při dodání zboží nebo poskytnutí služby ke dni uskutečnění zdanitelného plnění, popř. při přijetí úplaty, pokud je budoucí plnění dostatečně určité (§ 20a odst. 2 a 3 zákona o DPH). Dodání zboží nebo poskytnutí služby je známo dostatečně určitě, jsou-li známy alespoň: a) zboží nebo služba, b) sazba daně, c) místo plnění. Judikatura Soudního dvora (rozsudky ve věcech *BUPA Hospitals* a *Kollross a Wirtl*) vyžaduje znalost všech relevantních znaků plnění, nikoli absolutní jistotu jeho uskutečnění.
20. Žalobkyně dne 14. 7. 2022 přijala od společnosti Zelené Chvalovice dvě úplaty v celkové výši 6 050 000 Kč, které neuvedla v přiznání k DPH. Podmínky dle § 20a odst. 3 zákona o DPH byly podle žalovaného splněny.
21. Bylo známo, že půjde o zprostředkovatelské služby spočívající v exkluzivní činnosti realitního makléře při prodeji rozparcelovaných a zasítovaných pozemků nebo domů a bytů vystavěných společností Zelené Chvalovice. Tento závěr vyplývá ze smlouvy o spolupráci, z rozhodnutí valné hromady společnosti Zelené Chvalovice a z tvrzení žalobkyně v podání ze dne 28. 11. 2022. Žalobkyně navíc dne 30. 10. 2023 podala dodatečné daňové přiznání, v němž uvedla přijaté úplaty a odvod DPH dle této smlouvy.
22. Byla známa sazba daně, neboť zprostředkovatelské služby podléhají základní sazbě 21 %, což bylo sjednáno ve smlouvě a potvrzeno dodatečným přiznáním žalobkyně (základ daně 5 000 000 Kč, DPH 1 050 000 Kč).
23. Bylo známo místo plnění, protože šlo o služby vztahující se k nemovité věci (§ 10 odst. 1 zákona o DPH), konkrétně k pozemkům a stavbám v katastrálním území Chvalovice u Nymburka.
24. Na základě toho žalovaný uzavírá, že budoucí zdanitelná plnění byla k datu přijetí úplat známa dostatečně určitě ve smyslu § 20a odst. 2 a 3 zákona o DPH, a žalobkyně měla povinnost přiznat daň z přijatých částek ke dni 14. 7. 2022 (§ 20a odst. 1 ve spojení s § 108 odst. 1 zákona o DPH).
25. Námitku žalobkyně, že jistota dle § 20a odst. 2 a 3 zákona o DPH zahrnuje i jistotu uskutečnění plnění, žalovaný odmítá. Judikatura SDEU nevyžaduje absolutní jistotu, ale znalost znaků plnění. Převzetí zálohy vyjadřuje záměr stran a zakládá daňovou povinnost. Rozsudek ve věci *BUPA Hospitals* se neuplatní, protože na rozdíl od něj v nyní řešené věci bylo plnění přesně vymezeno. Rozsudek ve věcech *Kollross a Wirtl* potvrzuje, že postačí znalost relevantních znaků, nikoli jistota uskutečnění.
26. Argumenty žalobkyně o nejistotě (budoucí smlouva, počet zprostředkování, developerská rizika) žalovaný odmítá. Smlouva o spolupráci konkrétně vymezuje pozemky, způsob výpočtu provizí a použití záloh. Kupní smlouva a zápis zástavního práva potvrzují záměr realizovat projekt. Developerská rizika nejsou relevantní.

27. Žalovaný konstatuje, že postupoval v souladu se zásadou materiální pravdy (§ 8 odst. 3 daňového řádu) a zásadou volného hodnocení důkazů (§ 8 odst. 1 daňového řádu). Správce daně i žalovaný hodnotili všechny důkazy, odlišné hodnocení neznámá jejich opomenutí. Žalobkyně měnila svá tvrzení bez doložení důkazů, což dle judikatury nelze považovat za věrohodné.
28. Žalovaný navrhl, aby krajský soud žalobu zamítl.

IV. Právní hodnocení krajského soudu

29. Krajský soud přezkoumal napadené rozhodnutí v mezích žalobních bodů. Vycházel přitom ze skutkového a právního stavu, který tu byl v době rozhodování správního orgánu (§ 75 s. ř. s.). Krajský soud ve věci rozhodl bez jednání dle § 51 s. ř. s.
30. Žaloba je důvodná.
31. K důkazním návrhům žalobkyně krajský soud poznamenává, že se jedná o listiny obsažené ve správním spisu, kterým se však zpravidla dokazování neprovádí (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 29. 1. 2009, čj. 9 Afs 8/2008-117, č. 2383/2011 Sb. NSS).
32. Dle čl. 65 směrnice o DPH „*[m]á-li být platba provedena na účet ještě před dodáním zboží nebo poskytnutím služby, vzniká daňová povinnost z přijaté částky převzetím platby.*“
33. Dle čl. 167 směrnice o DPH „*[n]árok na odpočet daně vzniká okamžikem vzniku daňové povinnosti z odpočitatelné daně.*“
34. Dle § 20a odst. 1 zákona o DPH „*[p]ovinnost přiznat daň při dodání zboží nebo poskytnutí služby vzniká ke dni uskutečnění zdanitelného plnění.*“
35. Dle § 20a odst. 2 zákona o DPH platí, že „*[j]e-li před uskutečněním zdanitelného plnění přijata úplata, vzniká povinnost přiznat daň z této úplaty ke dni jejího přijetí. To neplatí, není-li zdanitelné plnění ke dni přijetí úplaty známo dostatečně určitě.*“
36. Dle § 20a odst. 3 zákona o DPH dále platí, že „*[d]odání zboží nebo poskytnutí služby je pro účely tohoto zákona známo dostatečně určitě, jsou-li známy alespoň tyto údaje: a) zboží, které má být dodáno, nebo služba, která má být poskytnuta, b) sazba daně v případě zdanitelného plnění a c) místo plnění.*“
37. Podstata nynějšího sporu spočívá v tom, zda přijetím zálohy došlo k uskutečnění zdanitelného plnění ve smyslu citované právní úpravy. Postoje účastníků řízení se pak odlišují především v aplikaci závěrů obsažených v judikatuře Soudního dvora.
38. Ve věci *BUPA Hospitals* Soudní dvůr konstatoval, že „*v případě provedení zálohové platby vzniká daňová povinnost k DPH, aniž by již došlo k dodání zboží nebo poskytnutí služby. Aby v takové situaci vznikla daňová povinnost, je třeba, aby již byly známy veškeré relevantní znaky uskutečnění zdanitelného plnění, tedy budoucího dodání zboží nebo budoucího poskytnutí služby, a tedy především, jak konstatoval generální advokát v bodě 100 svého stanoviska, aby v okamžiku zaplacení zálohy byly zboží či služby přesně vymezeny.*“ Jakkoli se tento rozsudek vztahoval k dnes již neúčinné šesté směrnici, tento závěr Soudní dvůr později vztáhl i na příslušný ustanovení směrnice o DPH.
39. Dle výroku rozsudku Soudního dvora ve věcech *Kollross a Wirtl* totiž „*[č]lánky 65 a 167 směrnice Rady 2006/112/ES ze dne 28. listopadu 2006 o společném systému daně z přidané*

*hodnoty musí být vykládány v tom smyslu, že za takových okolností, jako jsou okolnosti věci v původních řízeních, nemůže být nárok na odpočet daně z přidané hodnoty související se zálohovou platbou odepřen případnému nabyvateli dotčeného zboží, jestliže tato záloha byla zaplacená a převzata a v okamžiku této platby je možné mít za to, že tento nabyvatel znal všechny relevantní znaky budoucího dodání zboží, a dodání tohoto zboží se tedy jevílo jako jisté. Takový nárok může být nicméně uvedenému nabyvateli odepřen, jestliže je s ohledem na objektivní skutečnosti prokázáno, že v okamžiku zálohové platby **věděl nebo nemohl rozumně nevědět, že uskutečnění tohoto dodání zboží je nejisté**“ (důraz doplněn).*

40. V odůvodnění posledně citovaného rozhodnutí soudní dvůr mimo jiné uvedl, že „*využití tohoto nároku musí vnitrostátní orgány a soudy této osobě povinné k dani odepřít, pokud je s ohledem na objektivní skutečnosti prokázáno, že v okamžiku zaplacení zálohy tato osoba věděla nebo nemohla rozumně nevědět, že je možné, že se toto dodání zboží nebo poskytnutí služby neuskuteční.*“
41. Poukázat lze také na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 14. 5. 2024, čj. 10 Afs 52/2023-54, který v této souvislosti shrnuje, že „*[n]árok na odpočet DPH obecně vzniká už v okamžiku převzetí úplaty za konkrétní zdanitelné plnění, ačkoli přijmout a použít toto plnění při své ekonomické činnosti má daňový subjekt až později; **jedinou podmínkou je, aby v okamžiku platby zálohy byly zboží či služby přesně vymezeny** (§ 72 odst. 3 ve spojení s § 21 odst. 1 zákona č. 235/2004 Sb., o DPH, ve znění do 30. 6. 2017; čl. 167 ve spojení s čl. 65 směrnice Rady 2006/112/ES, o společném systému daně z přidané hodnoty; rozsudek SDEU ve věci C-419/02, BUPA Hospitals, bod 45).*“ Nárok na odpočet DPH však „*nevznikne, pokud je prokázáno, že v okamžiku zaplacení zálohy daňový subjekt **věděl nebo nemohl rozumně nevědět, že je dodání zboží nebo poskytnutí služby nejisté, tj. že se možná neuskuteční** (rozsudek SDEU ve věcech C-660/16 a C-661/16, Kollross a Wirtl, bod 49)*“ (důraz doplněn).
42. Z uvedeného je patrné, že aby zálohová platba mohla představovat uskutečnění zdanitelného plnění dle § 20a odst. 2 zákona o DPH musí být v okamžiku přijetí zálohy splněny dvě podmínky:
 - 1) jasně vymezené znaky zdanitelného plnění, k němuž se záloha váže, dle § 20a odst. 3 zákona o DPH (vymezené zboží nebo služba, sazba daně v případě zdanitelného plnění a místo plnění), a
 - 2) daňový subjekt nesmí mít povědomost o tom, že by uskutečnění takového plnění v budoucnu bylo nejisté.
43. Žalovaný staví do popředí podmínku 1), resp. vkládá mezi podmínky 1) a 2) dokonce rovnítko, když uvedl, že „*jistota stran budoucího zdanitelného plnění vyplývá z faktu, že odběratel v okamžiku dopředné úplaty znal všechny relevantní znaky budoucího zdanitelného plnění*“ (odstavec [38] žalobou napadeného rozhodnutí). Žalobkyně naopak zdůrazňuje nenaplnění podmínky 2). Mezi účastníky pak v podstatě není spor o tom, že v době přijetí zálohy bylo zdanitelné plnění ve smyslu § 20a odst. 3 zákona o DPH vymezeno dostatečně. Sporné naopak je, jak a do jaké míry musí být naplněna podmínka 2), tj. zda uskutečnění specifikovaného plnění bylo dostatečně jisté.
44. Krajský soud se neztotožnil se závěrem žalovaného, který podmínky 1) a 2) fakticky směřuje dohromady. Soudní dvůr ve věcech *Kollross a Wirtl* i Nejvyšší správní soud v rozsudku čj. 10 Afs 52/2023-54, tyto podmínky naopak formulují jako samostatné.

Shodu s prvopisem potvrzuje G. K.

45. Shora citované závěry soudní judikatury týkající se podmínky 2) pak lze ohraničit dvěma krajními polohami. Na jedné straně by bylo možné konstatovat, že podmínka 2) není splněna pouze tehdy, pokud daňový subjekt přijme zálohu, ačkoli věděl, že k uskutečnění samotného zdanitelného plnění s jistotou nedojde. Na druhé straně by pak bylo možné nesplnění podmínky 2) dovodit vždy, pokud by o budoucím uskutečnění zdanitelného plnění existovala jakákoli pochybnost. Ani jeden z těchto přístupů však není udržitelný. Zatímco první by se aplikoval v podstatě pouze v případě zcela fiktivního zdanitelného plnění, druhý by spatřoval existenci pochybností o jeho budoucím uskutečnění takřka vždy. V praxi je tak zapotřebí zkoumat existenci nejistoty o budoucím zdanitelném plnění na určité škále.
46. Pro naplnění potřebné míry nejistoty přitom zpravidla nebude postačovat existence běžných podnikatelských rizik (ta budou odlišná vždy podle konkrétního druhu podnikatelské činnosti, ale mohou spočívat například v nedostatku výrobního materiálu či zvýšení jeho cen, různých potížích v hospodaření společnosti, komplikacích v rámci příslušných správních řízeních, nespolehlivosti subdodavatelů apod.), popřípadě rizika možných zásahů tzv. vyšší moci (např. živelních katastrof). Opět by totiž platilo, že takováto rizika jsou přítomna prakticky vždy.
47. Zpozornět je však nutné v situaci, kdy uskutečnění zdanitelného plnění je ve výsledku zcela podmíněné vůlí nezávislé třetí osoby. Pokud odběratel i dodavatel vědí, že jednoduše nemají uskutečnění zdanitelného plnění ve svých rukou, přestože k tomu jinak činí veškeré potřebné kroky, pak k naplnění podmínky 2) nedojde. Přijetí zálohy pak v takovém případě nelze považovat za uskutečnění zdanitelného plnění dle § 20a odst. 2 zákona o DPH. Právě o takovou situaci se přitom jedná v nynější věci.
48. Dne 5. 5. 2022 uzavřela žalobkyně smlouvu o spolupráci se společností Zelené Chvalovice. Podstatou této smlouvy je – stručně řečeno – to, že společnost Zelené Chvalovice uzavře kupní smlouvu na vyjmenované pozemky, přičemž zprostředkovatelem uzavření takovéto kupní smlouvy je žalobkyně. Společnost Zelené Chvalovice následně připraví developerský projekt a bude výhradně prostřednictvím realitních služeb žalobkyně následně prodávat buďto zasíťované stavební pozemky nebo nově postavené či rozestavěné domy a byty. Platba zálohy se pak vztahovala právě k těmto budoucím prodejům, respektive provizím za realitní služby. Nárok na její vyplacení pak žalobkyni vznikl vkladem zástavního práva (včetně zákazu zcizení a zatížení pozemků) ve prospěch společnosti Zelené Chvalovice, které zřídí dosavadní vlastník pozemku do doby podání návrhu na vklad.
49. Smysl této právní konstrukce pro výplatu zálohy lze dovodit z dikce kupní smlouvy ze dne 12. 5. 2022 uzavřené následně mezi společností Zelené Chvalovice s Ing. J. J. Strany kupní smlouvy v čl. IV odst. 1) prohlašují, že ke dni podpisu této smlouvy platný a účinný územní plán obce Kovanice zamýšlenou výstavbu realizovat neumožňuje. Kupní smlouva proto obsahuje odkládací podmínku, která účinnost smlouvy váže na skutečnost, že „*nový územní plán obce Kovanice bude příslušnými orgány samosprávy pravomocně schválen v takové podobě, v jaké se dle Návrhu územního plánu týká Předmětu převodu*“, popřípadě jednostranné prohlášení kupujícího, že územní plán jeho záměrům vyhovuje, a současně dojde ke složení zbytku kupní ceny. Jelikož žalobkyně byla dle smlouvy o spolupráci zprostředkovatelkou této kupní smlouvy, lze předpokládat, že jí byl známý i její obsah, resp. i podoba tehdy aktuálního územního plánu.

Shodu s prvopisem potvrzuje G. K.

50. Z uvedeného je patrné, že účinnost kupní smlouvy a případné podání návrhu na vklad jsou závislé na budoucí nejisté okolnosti. Právě od této okolnosti – schválení potřebné podoby územního plánu – se pak odvíjí nejen samotná koupě pozemků, ale též následná developerská činnost a konečně i realitní zprostředkovatelská činnost, která je (potenciálním) zdanitelným plněním, k němuž se váže vyplacená záloha. Proces schvalování územního plánu a v něm přijaté řešení jsou přitom projevem samosprávy a politického rozhodování. Nejedná se tedy o totéž jako například řízení o povolení záměru u stavebního úřadu, jehož výsledek je v podstatě předurčený právní úpravou. Obec má naopak poměrně široké možnosti, jaký způsob regulace v územním plánu zvolit. Skutečnost, že v době podpisu shora uvedených smluv již existoval návrh nového územního plánu, neznamená, že v téže podobě bude i schválen. Žalobkyně, ani strany kupní smlouvy přitom nemají k dispozici žádný právní nástroj, jak si přijetí určité podoby územního plánu vynutit.
51. Lze proto usoudit, že žalobkyně i společnost Zelené Chvalovice si ke dni úhrady zálohy (14. 7. 2022) byly dobře vědomy toho, že k prodeji pozemků, jakož i jejich zhodnocení developerskou činností a následným prodejům nemovitostí vůbec nemusí dojít. Nejedná se přitom o běžnou nejistotu spojenou s podnikáním, ale o nejistotu vyvěrající z nejistého výsledku rozhodování zastupitelstva obce při schvalování územního plánu.
52. Žalovaný v této souvislosti zdůrazňuje především zjevný úmysl žalobkyně i společnosti Zelené Chvalovice naplnit účel kupní smlouvy i smlouvy o spolupráci (viz především odstavec [28] žalobou napadeného rozhodnutí), což však na uvedeném posouzení nic nemění. Stejně tak závěr o nenaplnění podmínky 2) neovlivňuje skutečnost, že žalobkyně v průběhu řízení měnila svá tvrzení ohledně povahy přijaté platby. Žalovanému lze sice přisvědčit v tom, že například snaha o zpětnou změnu označení zálohy jakožto jistoty (tedy zajišťovacího institutu) se skutečně jeví jako účelová, avšak skutečnost, že posuzované zdanitelné plnění bylo z relevantního důvodu skutečně nejisté, žalobkyně dostatečným způsobem doložila prostřednictvím předložených smluv. Jejich obsah žalovaný nikterak nezpochybnil.

V. Závěr a náklady řízení

53. Pro konstatovanou vadu krajský soud rozhodnutí žalovaného zrušil (§ 78 odst. 1 s. ř. s.) a věc vrátil žalovanému k dalšímu řízení (§ 78 odst. 4 s. ř. s.). Žalovaný je v dalším řízení právním názorem krajského soudu vázán (§ 78 odst. 5 s. ř. s.).
54. O náhradě nákladů řízení krajský soud rozhodl dle § 60 odst. 1 věty první s. ř. s., podle kterého nestanoví-li tento zákon jinak, má účastník, který měl ve věci plný úspěch, právo na náhradu důvodně vynaložených nákladů řízení před soudem proti účastníkovi, který ve věci úspěch neměl.
55. Pokud jde o procesně úspěšnou žalobkyni, v jejím případě jsou náklady řízení představovány zaplaceným soudním poplatkem ve výši 3 000 Kč a odměnou advokáta za zastupování v řízení o žalobě ve výši 2 × 3 100 Kč za dva úkony právní služby (převzetí a příprava věci a sepsání žaloby) a paušální náhrada hotových výdajů 2 × 300 Kč dle § 7 bodu 5., § 9 odst. 4 písm. d) a § 11 odst. 1 písm. a) a d) a § 13 odst. 4 vyhlášky č. 177/1996 Sb., o odměnách advokátů a náhradách advokátů za poskytování právních služeb (advokátní tarif), ve znění do 31. 12. 2024, 1 × 5 150 Kč za jeden půl úkon právní služby (sepsání návrhu na přiznání odkladného účinku žaloby) a paušální náhrada hotových výdajů 1 × 450 Kč dle § 7 bodu 6.,

§ 10b odst. 5 (tarifní hodnota 500 000 Kč) a § 11 odst. 2 písm. a) a § 11 odst. 3 a § 13 odst. 4 advokátního tarifu ve znění od 1. 1. 2025, celkem tedy 12 400 Kč. Jelikož je zástupce žalobkyně, resp. advokátní kancelář, jejímž je členem, plátcem DPH, je nutno navýšit odměnu a náhradu hotových výdajů o sazbu této daně na částku 15 004 Kč. Celkové žalobkyniny náklady řízení tedy činí 18 004 Kč. Tuto částku je žalovaný povinen zaplatit žalobkyni do 30 dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám jejího zástupce.

56. Žalovaný, který neměl v soudním řízení úspěch, nemá na náhradu nákladů řízení právo.
57. O návrhu na přiznání odkladného účinku žaloby ze dne 9. 9. 2025 nebylo s ohledem na rozhodnutí ve věci samé již zapotřebí samostatně rozhodovat.

Poučení:

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

České Budějovice 30. září 2025

JUDr. Michal Hájek, Ph.D. v. r.
předseda senátu