



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Městský soud v Praze rozhodl v senátě složeném z předsedkyně JUDr. Ludmily Sandnerové a soudkyň Mgr. Ivety Postulkové a JUDr. Petry Kamínkové ve věci

žalobce: **P. H.**, narozený dne X
bytem X
zastoupený advokátem Mgr. Jiřím Navrátillem
sídlem Veverí 2581/102, 616 00 Brno

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

o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 16. 9. 2025 č. j. 25393/25/5200-10422-709827,

takto:

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

Odůvodnění:

1. Žalobce se podanou žalobou domáhá zrušení shora označeného rozhodnutí, jímž žalovaný potvrdil rozhodnutí Finančního úřadu pro hlavní město Prahu (dále též „*správce daně*“) ze dne 26. 6. 2024 č. j. 4994116/24/2005-51523-111040 (dále též „*platební výměr*“). Tímto platebním výměrem správce daně vyměřil žalobci daň z příjmů fyzických osob (dále též „*daň*“) za zdaňovací období roku 2020 v celkové výši 282 315 Kč, jelikož nepřiznal žalobci osvobození příjmu z prodeje nemovitých věcí podle § 4 odst. 1 písm. b) zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů (dále též „*ZDP*“), v souvislosti s prodejem pozemku parc. č. st. XA, jehož součástí je stavba rodinného domu č. p. XB a pozemek parc. č. XC, vše k. ú. X (dále též „*pozemek*“).

Shodu s prvopisem potvrzuje J. S.

2. Proti napadenému rozhodnutí brojí žalobce podanou žalobou. Uplatněné námitky lze rozdělit do následujících žalobních bodů.
3. *V prvním žalobním bodu* žalobce namítá vyměření daně po uplynutí prekluzivní lhůty pro její stanovení podle § 148 zákona č. 280/2009 Sb., daňový řád, ve znění pozdějších předpisů (dále též „*daňový řád*“). Tvrdí, že jelikož lhůta pro podání řádného daňového tvrzení uplynula dne 30. 3. 2021, lhůta pro stanovení daně v délce 3 let běžela do 30. 3. 2024. Žalobce podal za rok 2020 řádné daňové přiznání, správce daně jej e-mailem ze dne 30. 1. 2024 vyzval k podání dodatečného daňového přiznání a tato výzva vedla k doměření daně. Platební výměr byl žalobci doručen dne 8. 7. 2024. Prekluzivní lhůta pro stanovení daně tak uplynula nejpozději dne 8. 7. 2025. Žalobce podal na základě výzvy správce daně dodatečné daňové přiznání za rok 2020, tím došlo podle § 148 odst. 2 daňového řádu k prodloužení lhůty pro stanovení daně o 1 rok. Žalobce tvrdí, že podání ze dne 4. 3. 2024, které podával jako dodatečné daňové přiznání, považoval správce daně chybně za řádné daňové přiznání. Žalobce však podal řádné daňové přiznání za rok 2020 v zákonné lhůtě a v tomto nebylo pracováno s položkou pozemku.
4. *Ve druhém žalobním bodu* žalobce uvádí, že došlo k porušení práva na spravedlivý proces, jelikož splnil časový test vlastnictví. Daň byla vyměřena neoprávněně, neboť nastaly skutečnosti, které jsou spojovány s osvobozením od daňové povinnosti. Předně žalobce namítá, že finanční prostředky získané z prodeje pozemku byly beze zbytku použity na nákup nově vznikající nemovitosti, která mu slouží k bydlení, a to k výstavbě nového rodinného domu v X, který je součástí parcely č. XD, k. ú. X. Majitelem parcely je jeho dlouholetá družka paní R. Š. Není pravdou, že by o tom správce daně začal komunikovat až v roce 2024. Žalobce zaslal správci daně dne 29. 11. 2023 e-mail s prohlášením o výše uvedených skutečnostech a e-mailem ze dne 8. 1. 2024 doložil správci daně faktury a výpis od hypotéky. O uvedených skutečnostech svědčí i to, že žalobce je spoludlužníkem u hypotečního úvěru na pořízení a výstavbu daného domu. Náklady spojené s výstavbou prokazují daňové doklady za dílčí práce a materiál.
5. Dále žalobce uvádí, že byl vlastníkem pozemku déle než 5 let před jeho prodejem, proto mu náleží právo na osvobození od daňové povinnosti. Žalobce nabyl pozemek kupní smlouvou ze dne 23. 5. 2014 za kupní cenu 2 500 000 Kč tak, že zaplatil částku 250 000 Kč jako zálohu kupní ceny; dne 16. 5. 2014 zaplatil prodávající částku 250 000 Kč, což bylo stvrzeno úředně ověřeným podpisem prodávající na smlouvě; částku ve výši 1 250 000 Kč zaplatil na dluh zástavního věřitele prodávající, společnosti URSO Group S.E.; a částky 300 000 Kč a 450 000 Kč zaplatil na účty určené prodávající ve smlouvě. Většinu kupní ceny hradil z hypotečního úvěru od Hypoteční banky, a. s. Ačkoliv zaplatil ve prospěch prodávající celou kupní cenu řádně a včas, k zapsání jeho vlastnického práva došlo až dne 12. 3. 2018, neboť prodávající s jejím zprostředkovatelem odmítli doložit předmětnou kupní smlouvu na katastr nemovitostí. Žalobce byl obětí trestné činnosti zprostředkovatele pana R. Š. a prodávající J. B., která 4 roky bránila obstrukcemi zápisu žalobce jako vlastníka nemovité věci, který byl v dobré víře, že je vlastníkem, jako vlastník se i choval a po celou dobu se domáhal zápisu jeho vlastnictví do katastru nemovitostí.
6. Podle žalobce měla být v jeho případě užita praxe finanční správy per analogiam tak, jak je aplikována při počítání lhůty pro osvobození od příjmů z prodeje nemovitých věcí při existenci smlouvy o smlouvě budoucí uzavřené do 2 let od nabytí nemovitosti. Tedy, že pro finanční správu není rozhodující okamžik, kdy byla uzavřena smlouva budoucí kupní. Opačný postup by byl diskriminační a účelový.

Shodu s prvopisem potvrzuje J. S.

7. Žalobce navrhl provedení následujících důkazů: e-maily žalobce ze dne 29. 11. 2023 a ze dne 8. 1. 2024 adresované správci daně, smlouvou o výstavbě, výslech R. Š., čestné prohlášení daňového subjektu, smlouvu o hypotečním úvěru, daňový doklad k platbě č. 117220097, daňové doklady k výstavbě rodinného domu, spis PČR, KŘP Jihomoravského kraje, ÚO X, vedený proti J. B., výslech J. B. a výslech R. Š., a pro určení hodnoty obvyklých nákladů sloužících k výstavbě rodinného domu formou položkového rozpočtu navrhl provedení znaleckého posudku.
8. Žalovaný v písemném vyjádření k žalobě ji navrhl jako nedůvodnou zamítnout. *K prvnímu žalobnímu bodu* žalovaný uvedl, že ačkoli žalobce namítá, že daňové přiznání podané dne 4. 3. 2024 bylo daňovým přiznáním dodatečným a že řádné daňové přiznání již předtím podal, žalobce neuvádí, kdy mělo být toto řádné daňové přiznání podáno, neuvádí datum podání ani číslo, pod nímž bylo evidováno. Neuvádí ani žádnou jinou identifikaci, z níž by bylo možné dovodit, o jaké daňové přiznání by se mělo jednat. Správce daně totiž žádné daňové přiznání k dani za rok 2020 podané před 4. 3. 2024 neeviduje. Pokud žalobce namítá, že podal řádné daňové přiznání, jedná se o tvrzení, které je povinen prokázat. Pokud žalobce považuje za podané daňové přiznání roční zúčtování provedené zaměstnavatelem podle § 38ch ZDP, pak tuto skutečnost neuvádí v žalobě explicitně. Roční zúčtování provedené zaměstnavatelem přitom nelze považovat za daňové přiznání. Podle § 1 odst. 4 daňového řádu se řádným daňovým tvrzením rozumí daňové přiznání, hlášení nebo vyúčtování. Roční zúčtování provedené zaměstnavatelem přitom není daňovým přiznáním, hlášením ani vyúčtováním a zároveň se nejedná o úkon daňového subjektu vůči správci daně, ale o postup zaměstnavatele, který provede porovnání vypočtené celoroční daně s úhrnem sražených záloh na daň. Roční zúčtování provedené zaměstnavatelem žalobce není řádným daňovým tvrzením, proto řádné daňové tvrzení bylo podáno žalobcem až dne 4. 3. 2024. Podle § 148 odst. 3 daňového řádu tedy dojde k uplynutí lhůty pro stanovení daně dne 4. 3. 2027. Napadené rozhodnutí bylo žalobci doručeno dne 22. 9. 2025, tedy před uplynutím této lhůty.
9. *Ke druhému žalobnímu bodu* žalovaný odkázal na bod [46] a násl. napadeného rozhodnutí, kde vysvětlil, že možnost osvobození příjmů z prodeje nemovité věci podle § 4 odst. 1 písm. b) ZDP při nesplnění časového testu tím, že poplatník prokáže použití těchto příjmů na obstarání vlastní bytové potřeby, nebyla v zákoně v roce 2020 zakotvena. Osvobození příjmů z prodeje nemovité věci v důsledku jejich využití k obstarání bytové potřeby bylo do ZDP zavedeno až zákonem č. 386/2020 Sb. účinným od 1. 1. 2021. Lhůta časového testu 5 let pro osvobození příjmů byla novelou ZDP prodloužena na 10 let, zároveň bylo umožněno při nesplnění časového testu 10 let osvobodit příjem z prodeje nemovité věci v případě, že získané prostředky poplatník použije na obstarání vlastní bytové potřeby. Dané ustanovení je ustanovením hmotněprávním, které je třeba aplikovat ve znění účinném v době, kdy ke vzniku právní skutečnosti došlo. Z tohoto důvodu tak nebylo možné u prodeje, ke kterému došlo v roce 2020, aplikovat § 4 odst. 1 písm. b) ZDP ve znění účinném od 1. 1. 2021. Není tak relevantní argumentace žalobce týkající se prokázání využití předmětných finančních prostředků k zajištění vlastní bytové potřeby, neboť i kdyby tuto skutečnost žalobce v průběhu daňového řízení prokázal, nemohlo by být osvobození od daně z tohoto důvodu aplikováno. Veškeré související žalobcem navrhované důkazní prostředky, včetně znaleckého posudku jsou proto nadbytečné. Zároveň tak není relevantní ani tvrzení žalobce o tom, kdy tento důvod pro osvobození od daně žalobce poprvé komunikoval směrem ke správci daně.

10. Žalovaný uvedl, že ZDP den nabytí vlastnického práva k nemovité věci neupravuje. Podle Pokynu GŘ D-22, který slouží k jednotnému postupu při uplatňování ZDP, jsou v komentáři k § 4 odst. 1 pod bodem 4. písm. a) ZDP zmíněna příslušná ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále též „*občanský zákoník*“) a taktéž je zde uvedeno, že právní účinky zápisu nastávají k okamžiku, kdy návrh na zápis došel příslušnému katastrálnímu úřadu. Stejně je proto v dané věci § 1105 občanského zákoníku, který spojuje převod vlastnického práva k nemovité věci se zapsáním do katastru nemovitostí. Není tak rozhodné, kdy došlo k podpisu smlouvy, či zaplacení kupní ceny, neboť se jedná o ustanovení kogentní, od něhož se nelze odchýlit. Argumentace žalobce týkající se opožděného zapsání vlastnického práva do katastru je irelevantní. Vlastnické právo se do katastru nemovitostí zapisuje vkladem ve smyslu § 11 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů (dále též „*katastrální zákon*“), přičemž podle § 13 a 14 katastrálního zákona může návrh na vklad podat ten, jehož právo zápisem do katastru vzniká, zaniká nebo se jinak mění. Návrh na vklad tak nemusí obsahovat podpis všech zúčastněných stran. Je tedy zřejmé, že nezávisle na jednání prodejce předmětných nemovitých věcí, či jeho zprostředkovatele, mohl žalobce podat návrh na vklad vlastnického práva sám již v roce 2014. Pokud došlo k zapsání vlastnického práva až v roce 2018, je to v důsledku nečinnosti žalobce, který nepodal návrh na vklad vlastnického práva k daným nemovitým věcem.
11. K tvrzení, že by na žalobce měla být aplikována praxe vztahující se ke smlouvě o smlouvě budoucí, žalovaný uvedl, že mu není zřejmé, jaké konkrétní ustanovení navrhuje žalobce analogicky aplikovat. Žalobcem uváděná lhůta 2 let je zakotvena v § 4 odst. 1 písm. a) ZDP, které upravuje osvobození příjmu v případě, že měl daňový subjekt v dané nemovitosti bydliště, jedná se tedy o ustanovení, které nedopadá na nyní řešenou situaci. V § 4 odst. 1 písm. b) ZDP byla v rozhodné době zakotvena lhůta 5 let, která navíc upravovala posouzení rozhodného okamžiku v případě prodeje, kdy smlouva o budoucím prodeji má pro účely časového testu shodné účinky jako vlastní prodej nemovitosti. I v případě smlouvy o smlouvě budoucí je tedy relevantní lhůta 5 let pro časový test a zejména je tímto ustanovením upraven okamžik prodeje nemovité věci, nikoli nákupu, tedy zápisu vlastnického práva do katastru nemovitostí. Tato argumentace žalobce je tedy zcela irelevantní a svědčí o nepochopení daného ustanovení. Žalobce nabyl vlastnické právo k pozemku dne 29. 1. 2018 a k prodeji pozemku došlo v roce 2020. Nesplnil proto časový test pro osvobození příjmu z prodeje pozemku.
12. Městský soud v Praze přezkoumal žalobou napadené rozhodnutí v rozsahu uplatněných žalobních bodů, kterými je vázán (§ 75 odst. 2 zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů, dále též „*s. ř. s.*“), a vycházel přitom ze skutkového i právního stavu, který tu byl v době rozhodování správního orgánu (§ 75 odst. 1 s. ř. s.). V souladu s § 51 odst. 1 s. ř. s. rozhodl soud bez jednání. Žalovaný jednání nepožadoval, žalobce se nevyjádřil, souhlasil tudíž konkludentně. Soud neshledal podanou žalobu důvodnou.
13. Ze správního spisu vyplývají tyto rozhodné skutečnosti.
14. Dne 23. 5. 2014 (den připojení podpisu druhé strany – prodávající) uzavřel žalobce jako kupující a paní J. B. jako prodávající kupní smlouvu, vedenou v katastru nemovitostí pod sp. zn. V-822/2018-706 (dále též „*kupní smlouva ze dne 23. 5. 2014*“), jejím předmětem byl prodej „*pozemku p.č. St. XA – zastavená plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba v části obce X, č.p. XB – rod. dům, pozemku p.č. XC – zahrada, domu v části obce X, č.p. XB – rod. dům,*

Shodu s prvopisem potvrzuje J. S.

postavený na parcele p.č. St. XA – zastavená plocha a nádvoří, vše zapsané v katastrálním území X, obci X, zapsané na listu vlastnictví č. X“ (v rozsudku též jako „pozemek“).

15. Podle výpisu z katastru nemovitostí k datu 31. 5. 2020 byl k tomuto dni vlastníkem pozemku žalobce, přičemž podle části *E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu* byl zápis vlastnického práva žalobce do katastru nemovitostí proveden dne 20. 2. 2018, s právními účinky k 29. 1. 2018, na základě kupní smlouvy ze dne 23. 5. 2014.
16. Dne 25. 5. 2020 uzavřel žalobce jako prodávající a manželé V. jako kupující kupní smlouvu, vedenou v katastru nemovitostí pod sp. zn. X, jejímž předmětem byl prodej pozemku. Podle přijaté hlášenky o prodeji nemovitosti nastaly právní účinky vkladu vlastnického práva dne 1. 6. 2020.
17. Výzvou k podání daňového tvrzení k dani z příjmů fyzických osob ze dne 30. 1. 2024 č. j. 703433/24/2005-51523-111040 (dále též „výzva ze dne 30. 1. 2024“), správce daně vyzval žalobce k podání daňového přiznání k dani z příjmů fyzických osob za zdaňovací období 2020 v náhradní lhůtě 30 dnů ode dne doručení výzvy. Správce daně odůvodnil výzvu tím, že zjistil, že žalobce v roce 2020 obdržel příjem v částce 3 800 000 Kč za prodej pozemku, přičemž pozemek získal dne 29. 1. 2018 na základě kupní smlouvy ze dne 23. 5. 2014. Správce daně upozornil žalobce na relevantní ustanovení ZDP o osvobození příjmu z prodeje nemovité věci. Na str. 2 výzvy doplnil: „Pokud máte za to, že nejste povinen řádné daňové přiznání podat, zašlete správci daně bližší vyjádření a důkazní prostředky, které potvrdí Vaše tvrzení. Dospějete-li naopak k závěru, že je třeba příjmy z prodeje nemovitosti zdanit, podejte řádné daňové přiznání za rok 2020 se všemi příjmy, které jsou předmětem daně z příjmu fyzických osob.“
18. Dne 4. 3. 2024 podal žalobce u správce daně přiznání k dani z příjmů fyzických osob, které v tiskopisu označil za dodatečné. Na řádce č. 40 *Dílčí základ daně z ostatních příjmů podle § 10 zákona* uvedl částku 1 300 000 Kč. V příloze č. 2 uvedl v oddílu 2. *Výpočet dílčího základu daně z ostatních příjmů (§ 10 zákona)* jako druh příjmů „Prodej nemovitosti“ s příjmem 3 800 000 Kč, výdajem 2 500 000 Kč a rozdílem 1 300 000 Kč.
19. Dne 20. 5. 2024 pod č. j. 4449865/24/2005-51523-111040 vyzval správce daně zaměstnavatele žalobce k doložení potvrzení o zdanitelných příjmech ze závislé činnosti, sražených zálohách na daň a daňovém zvýhodnění za zdaňovací období 2020.
20. Platebním výměrem (ze dne 26. 6. 2024 č. j. 4994116/24/2005-51523-111040) správce daně vyměřil žalobci daň ve výši 282 315 Kč. V odůvodnění uvedl, že kupní smlouva ze dne 23. 5. 2014 byla příslušnému katastrálnímu úřadu doručena až dne 29. 1. 2018, tudíž k nabytí nemovitosti daňovým subjektem (nyní žalobcem) došlo dne 29. 1. 2018. Vzhledem k tomu, že daňový subjekt nabyt pozemek dne 29. 1. 2018 a prodal jej 1. 6. 2020, není příjem z prodeje nemovitosti ve výši 3 800 000 Kč podle § 4 odst. 1 písm. b) ZDP osvobozen, neboť doba mezi nabytím vlastnického práva k pozemku a jeho prodejem nepřesáhla dobu 5 let. Proti platebnímu výměru podal žalobce odvolání.
21. Napadeným rozhodnutím (ze dne 16. 9. 2025 č. j. 25393/25/5200-10422-709827) žalovaný platební výměr potvrdil. V odůvodnění konstatoval, že podle § 4 odst. 1 písm. b) ZDP ve znění účinném v roce 2020, kdy došlo k získání příjmu z prodeje pozemku, bylo jednou z podmínek osvobození tohoto příjmu splnění časového testu, tzn. doba vlastnictví mezi nabytím vlastnického práva k nemovité věci a jejím prodejem, která musela přesáhnout 5 let. Převod vlastnického práva k nemovité věci řeší občanský zákoník. Vlastnické právo k

Shodu s prvopisem potvrzuje J. S.

nemovitě věci není nabyté podpisem smlouvy, ale až okamžikem doručení návrhu na vklad příslušnému katastrálnímu úřadu. V řešeném případě byl návrh na vklad do katastru nemovitostí podán dne 29. 1. 2018 (právní účinky vkladu práva do katastru nemovitostí) a k témuž datu se stal daňový subjekt vlastníkem pozemku. K pozbytí vlastnictví k pozemku došlo dne 1. 6. 2020. Jelikož daňový subjekt nesplnil časový test vlastnictví podle § 4 odst. 1 písm. b) ZDP ve znění účinném v roce 2020, příjem z prodeje pozemku nemohl být osvobozen. Daňovým subjektem namítaná možnost osvobození příjmů z prodeje nemovité věci podle § 4 odst. 1 písm. b) ZDP při nesplnění časového testu tím, že poplatník prokáže použití těchto příjmů na obstarání vlastní bytové potřeby, nebyla v zákoně v roce 2020 zakotvena. Tato možnost byla dána až novelou ZDP, zákonem č. 386/2020 Sb. s účinností od 1. 1. 2021. Jelikož k prodeji pozemku a obdržení příjmu došlo v roce 2020, není možné na věc aplikovat novelu ZDP platnou od 1. 1. 2021. Žalovaný uzavřel, že správce daně postupoval v souladu se zákonem, když daňovému subjektu nepřiznal osvobození příjmu z prodeje nemovitých věcí podle § 4 odst. 1 písm. b) ZDP z důvodu nesplnění podmínky vlastnictví nemovitých věcí po dobu 5 let. Nelze ani osvobodit tento příjem stran jeho použití na pořízení vlastního bydlení, když v § 4 odst. 1 písm. b) ZDP účinném do 31. 12. 2020 tato možnost neexistovala. K námitce prekluze žalovaný uvedl, že daňový subjekt byl povinen podat daňové přiznání k dani za rok 2020 ve lhůtě podle § 135 odst. 1 daňového řádu, tj. ve lhůtě do 3 měsíců po uplynutí zdaňovacího období. Konec zákonné lhůty pro podání řádného daňového přiznání nastal dne 1. 4. 2021. Lhůta pro stanovení daně podle § 148 odst. 1 by poté uplynula dne 1. 4. 2024. V důsledku podání řádného daňového přiznání dne 4. 3. 2024 by připadl konec lhůty pro stanovení daně na 4. 3. 2027.

22. Městský soud v Praze vycházel z této právní úpravy v rozhodném znění.
23. Podle § 136 odst. 1 daňového řádu *daňové přiznání u daní vyměřovaných za zdaňovací období, které činí nejméně 12 měsíců, se podává nejpozději do 3 měsíců po uplynutí zdaňovacího období.*
24. Podle § 148 odst. 1 daňového řádu *daň nelze stanovit po uplynutí lhůty pro stanovení daně, která činí 3 roky. Lhůta pro stanovení daně počne běžet dnem, v němž uplynula lhůta pro podání řádného daňového tvrzení, nebo v němž se stala daň splatnou, aniž by zde byla současně povinnost podat řádné daňové tvrzení.*
25. Podle § 148 odst. 2 daňového řádu *lhůta pro stanovení daně se prodlužuje o 1 rok, pokud v posledních 12 měsících před uplynutím dosavadní lhůty pro stanovení daně došlo k*
 - a) *podání dodatečného daňového tvrzení nebo oznámení výzvy k podání dodatečného daňového tvrzení, pokud tato výzva vedla k doměření daně,*
 - b) *oznámení rozhodnutí o stanovení daně,*
 - c) *zahájení řízení o mimořádném opravném nebo dozorčím prostředku,*
 - d) *oznámení rozhodnutí ve věci opravného nebo dozorčího prostředku, nebo*
 - e) *oznámení rozhodnutí o prohlášení nicotnosti rozhodnutí o stanovení daně.*
26. Podle § 148 odst. 3 daňového řádu *byla-li před uplynutím lhůty pro stanovení daně zahájena daňová kontrola, podáno řádné daňové tvrzení nebo oznámena výzva k podání řádného daňového tvrzení, běží lhůta pro stanovení daně znovu ode dne, kdy byl tento úkon učiněn.*
27. Podle § 38ch ZDP *poplatník, který ve zdaňovacím období pobíral mzdu pouze od jednoho nebo od více plátců daně postupně včetně mezd zúčtovaných nebo vyplacených poplatníkovi těmito plátců dodatečně v době, kdy poplatník pro ně již nevykonával činnost, ze které plyne příjem ze závislé činnosti, a učinil u těchto plátců prohlášení k dani podle § 38k odst. 4 a 5, může požádat o provedení ročního zúčtování záloh a daňového zvyhodnění posledního z uvedených plátců daně,*

Shodu s prvopisem potvrzuje J. S.

a to nejpozději do 15. února po uplynutí zdaňovacího období. Roční zúčtování záloh a daňového zvýhodnění neprovede plátce u poplatníka, který podá nebo je povinen podat přiznání k dani.

28. Podle § 4 odst. 1 písm. b) ZDP (ve znění účinném do 31. 12. 2020) od daně se osvobozuje příjem z prodeje nemovitých věcí nebo z vypořádání spoluvlastnictví k nemovitým věcem neosvobozený podle písmene a), přesáhne-li doba mezi nabytím vlastnického práva k těmto nemovitým věcem a jejich prodejem nebo vypořádáním spoluvlastnictví k nim dobu 5 let; doba 5 let se zkracuje o dobu, po kterou byly tyto nemovité věci prokazatelně ve vlastnictví zůstavitele v případě, že jde o prodej nemovitých věcí nabytých děděním od zůstavitele, který byl příbuzným v řadě přímé nebo manželem, nebo o vypořádání spoluvlastnictví k nemovitým věcem nabytým děděním od takového zůstavitele nebo o dobu, po kterou prodávající nebo spoluvlastník vlastnil pozemek, jenž byl předmětem výměny v rámci pozemkových úprav, v případě prodeje nebo vypořádání spoluvlastnictví k pozemku nabytého výměnou od pozemkového úřadu, tato doba se započítává i do doby, která běží od vyřazení vyměněného pozemku z obchodního majetku; osvobození se nevztahuje na příjem z
- 1. prodeje těchto nemovitých věcí, které jsou nebo v období 5 let před prodejem byly zahrnuty do obchodního majetku, nebo vypořádání spoluvlastnictví k takovým nemovitým věcem,*
 - 2. budoucího prodeje těchto nemovitých věcí uskutečněného do 5 let od nabytí vlastnického práva k těmto nemovitým věcem, i když kupní smlouva bude uzavřena až po 5 letech od tohoto nabytí,*
 - 3. budoucího prodeje těchto nemovitých věcí uskutečněného do 5 let od jejich vyřazení z obchodního majetku, i když kupní smlouva bude uzavřena až po 5 letech od takového vyřazení,*
 - 4. prodeje práva stavby nebo vypořádání spoluvlastnictví k právu stavby, není-li zřízena stavba vyhovující právu stavby.*
29. Podle § 4 odst. 1 písm. b) ZDP (ve znění účinném od 1. 1. 2021) od daně se osvobozuje příjem z prodeje nemovitých věcí nebo z vypořádání spoluvlastnictví k nemovitým věcem neosvobozený podle písmene a), přesáhne-li doba mezi nabytím vlastnického práva k těmto nemovitým věcem a jejich prodejem nebo vypořádáním spoluvlastnictví k nim dobu 10 let; příjem z prodeje nemovitých věcí nebo z vypořádání spoluvlastnictví k nemovitým věcem neosvobozený podle písmene a), nepřesáhne-li doba mezi nabytím vlastnického práva k těmto nemovitým věcem a jejich prodejem nebo vypořádáním spoluvlastnictví k nim dobu 10 let a použije-li poplatník získané prostředky na obstarání vlastní bytové potřeby; doba 10 let se zkracuje o dobu, po kterou byly tyto nemovité věci prokazatelně ve vlastnictví zůstavitele v případě, že jde o prodej nemovitých věcí nabytých děděním od zůstavitele, který byl příbuzným v řadě přímé nebo manželem, nebo o vypořádání spoluvlastnictví k nemovitým věcem nabytým děděním od takového zůstavitele nebo o dobu, po kterou prodávající nebo spoluvlastník vlastnil pozemek, jenž byl předmětem výměny v rámci pozemkových úprav, v případě prodeje nebo vypořádání spoluvlastnictví k pozemku nabytého výměnou od pozemkového úřadu, tato doba se započítává i do doby, která běží od vyřazení vyměněného pozemku z obchodního majetku; osvobození se nevztahuje na příjem z
- 1. prodeje těchto nemovitých věcí, které jsou nebo v období 10 let před prodejem byly zahrnuty do obchodního majetku, nebo vypořádání spoluvlastnictví k takovým nemovitým věcem,*
 - 2. budoucího prodeje těchto nemovitých věcí uskutečněného do 10 let od nabytí vlastnického práva k těmto nemovitým věcem, i když kupní smlouva bude uzavřena až po 10 letech od tohoto nabytí,*
 - 3. budoucího prodeje těchto nemovitých věcí uskutečněného do 10 let od jejich vyřazení z obchodního majetku, i když kupní smlouva bude uzavřena až po 10 letech od takového vyřazení,*
 - 4. prodeje práva stavby nebo vypořádání spoluvlastnictví k právu stavby, není-li zřízena stavba vyhovující právu stavby.*

30. V *prvním žalobním bodu* žalobce namítá, že daň byla vyměřena po uplynutí prekluzivní lhůty podle § 148 daňového řádu. Lhůta pro stanovení daně v délce 3 let běžela do 30. 3. 2024 (dne 30. 3. 2021 uplynula lhůta pro podání řádného daňového tvrzení). Žalobce podal za rok 2020 řádné daňové přiznání, správce daně jej e-mailem ze dne 30. 1. 2024 vyzval k podání dodatečného daňového přiznání, tato výzva vedla k doměření daně. Platební výměr byl žalobci doručen dne 8. 7. 2024, prekluzivní lhůta pro stanovení daně tak podle žalobce uplynula nejpozději dne 8. 7. 2025.
31. Soud se s argumentací žalobce neztotožnil. Dospěl k závěru, že v projednávaném případě nedošlo k prekluzi daně. Právní úprava prekluzivní lhůty pro stanovení daně se nachází v § 148 daňového řádu. První odstavec tohoto ustanovení určuje lhůtu pro stanovení daně v délce 3 let. Lhůta počíná běžet dnem, v němž uplynula lhůta pro podání řádného daňového tvrzení, nebo v němž se stala daň splatnou, aniž by zde byla současně povinnost podat řádné daňové tvrzení. Druhý odstavec daného ustanovení pak vymezuje situace, při nichž dochází k prodloužení původní tříleté lhůty. Třetí odstavec stanovuje, za jakých podmínek se lhůta pro stanovení daně přeruší a počne běžet od počátku. V souladu s pátým odstavcem však musí dojít ke stanovení daně vždy nejpozději do 10 let od počátku běhu lhůty podle prvního odstavce.
32. V dané věci je pro běh prekluzivní lhůty pro stanovení daně podstatné předně určit povahu žalobcem podaného daňového tvrzení ze dne 4. 3. 2024, zda se jedná o daňové tvrzení řádné či dodatečné. Tato skutečnost je totiž mezi účastníky řízení sporná. Žalobce tvrdí, že šlo o dodatečné daňové tvrzení, žalovaný je označuje za řádné.
33. Soud ze správního spisu ověřil, že daňové přiznání, které žalobce podal dne 4. 3. 2024, je jediné daňové tvrzení podané žalobcem za předmětné zdaňovací období roku 2020, učiněné za základě výzvy ze dne 30. 1. 2024, v níž správce daně vyzval žalobce k podání řádného daňového tvrzení s ohledem na zjištěný příjem z prodeje pozemku. Žalobce sice označil v tiskopisu daňové přiznání za dodatečné, ze správního spisu však nevyplývají žádné skutečnosti, které by tomuto označení svědčily. Podle obsahu správního spisu bylo daňové přiznání podané žalobcem dne 4. 3. 2024 jediným daňovým tvrzením jím podaným za dané zdaňovací období. Jiné podání daňového tvrzení žalobce jemu nepředcházelo. Nadto z výzvy ze dne 30. 1. 2024 vyplývá, že žalobce byl správcem daně vyzván k podání řádného daňového tvrzení, nikoli tvrzení dodatečného. Na základě skutečností vyplývajících ze správního spisu je proto nutné daňové tvrzení žalobce ze dne 4. 3. 2024 považovat za řádné. V souladu s tím také došlo platebním výměrem k vyměření daně, nikoli k jejímu doměření. Žalobce přitom v podaném odvolání proti platebnímu výměru ani v řízení před finančními orgány, nespороval povahu daňového tvrzení ze dne 4. 3. 2024 jako tvrzení řádného. Tuto argumentaci uplatnil prvně až v žalobě. Omezil se přitom na pouhá obecná tvrzení, že „*podal řádné daňové přiznání za rok 2020 v zákonné lhůtě a v tomto nebylo pracováno právě s položkou dané nemovitosti*“ nebo že „*podal za rok 2020 řádné daňové přiznání a byl to správce daně, kdo jej e-mailem ze dne 30.1.2024 vyzval k podání dodatečného daňového přiznání*“. Žalobce však nedoložil žádná konkrétní tvrzení o podání jím označovaného řádného daňového tvrzení, ani nespecifikoval datum podání takového tvrzení, číslo, pod nímž by bylo zaevidováno, ani neuvedl žádnou jinou bližší identifikaci, z níž by bylo možné dovodit, o jaké daňové přiznání by se mělo jednat a že bylo u správce daně podáno. Jinými slovy, žalobce neuvedl žádná konkrétní tvrzení k podání jiného daňového tvrzení, než je daňové přiznání ze dne 4. 3. 2024. Žalobce svá obecná tvrzení o podání jiného daňového tvrzení ani ničím nedoložil. Takto koncipovaná žalobní argumentace nemůže být důvodná. Ze správního spisu vyplývá,

že správce daně eviduje v případě žalobce toliko jediné daňové tvrzení ze dne 4. 3. 2024, které je tudíž daňovým tvrzením řádným. Pro úplnost soud ve shodě s žalovaným konstatuje, že za řádné daňové tvrzení nelze považovat roční zúčtování daně vyhotovené zaměstnavatelem, které není svou povahou přiznáním k dani, slouží pouze k vypořádání daňové povinnosti poplatníka prostřednictvím jeho plátce.

34. Soud uzavírá, že žalobce podal dne 4. 3. 2024 řádné daňové tvrzení, tato skutečnost je pro běh lhůty pro stanovení daně podstatná.
35. K běhu prekluzivní lhůty uvádí soud následující. Žalobce měl povinnost podat řádné daňové tvrzení, tuto skutečnost ostatně nesporně ani sám žalobce, když uvádí, že řádné daňové tvrzení podal (viz výše). Tříletá lhůta pro stanovení daně podle § 148 odst. 1 daňového řádu za šetřené zdaňovací období roku 2020 tak započala běžet dnem 1. 4. 2021 (v něm uplynula lhůta 3 měsíců podle § 136 odst. 1 daňového řádu pro podání řádného daňového přiznání). Lhůta pro stanovení daně tak měla uplynout dne 1. 4. 2024. V rámci tříleté prekluzivní lhůty pro stanovení daně došlo k podání řádného daňového tvrzení žalobcem dne 4. 3. 2024. Podle § 148 odst. 3 daňového řádu proto došlo k přerušení běhu lhůty, která počala běžet znovu ode dne, kdy bylo řádné daňové tvrzení učiněno, tj. od 4. 3. 2024. Konec lhůty pro stanovení daně tedy připadne na 4. 3. 2027. Ke dni nabytí právní moci napadeného rozhodnutí, tj. 22. 9. 2025, tak prekluzivní lhůta neuplynula. Daň byla vyměřena v rámci zákonné lhůty pro její stanovení a první žalobní bod není důvodný.
36. *Ve druhém žalobním bodu* žalobce tvrdí, že příjem z prodeje pozemku měl podléhat osvobození od daně podle § 4 odst. 1 písm. b) ZDP. Žalobce tvrdí, že finanční prostředky získané z prodeje pozemku použil na obstarání vlastní bytové potřeby, na výstavbu nového rodinného domu; a dále tvrdí, že splnil časový test vlastnictví, když byl vlastníkem pozemku déle než 5 let před jeho prodejem.
37. K osvobození příjmů z prodeje nemovité věci v důsledku jejich využití k obstarání bytové potřeby soud uvádí, že tato podmínka pro osvobození příjmu byla do § 4 odst. 1 písm. b) ZDP včleněna zákonem č. 340/2013 Sb. s účinností od 1. 1. 2021. Znění § 4 odst. 1 písm. b) ZDP účinné do 31. 12. 2020 možnost osvobození příjmu v důsledku jeho použití pro obstarání bytových potřeb neobsahovalo. Podle přechodného ustanovení čl. IV. odst. 2 zákona č. 340/2013 Sb. přitom platí, že *došlo-li k nabytí nemovité věci přede dnem nabytí účinnosti čl. III, na příjem z pozbytí této nemovité věci podle § 4 odst. 1 písm. b) zákona č. 586/1992 Sb., ve znění účinném ode dne nabytí účinnosti čl. III, se použije osvobození podle § 4 odst. 1 písm. b) zákona č. 586/1992 Sb., ve znění účinném přede dnem nabytí účinnosti čl. III.* Vzhledem ke skutečnosti, že k nabytí pozemku žalobcem došlo před 1. 1. 2021, což není sporné, bylo třeba ve smyslu citovaného přechodného ustanovení aplikovat na příjem žalobce z prodeje pozemku zákon účinný do 31. 12. 2020, který možnost osvobodit příjem pro jeho využití k bytovým potřebám nezakotvoval. I kdyby byl žalobcem uváděný důvod využití příjmu pro bytové potřeby prokázán, nelze jej v daném případě uplatnit. Veškerá související tvrzení žalobce jsou tudíž nedůvodná a nebylo třeba se jimi blíže zabývat. Stejně tak nebylo důvodné provedení důkazů, které žalobce navrhoval k prokázání využití příjmu z prodeje pozemku pro obstarání bytových potřeb (e-maily žalobce ze dne 29. 11. 2023 a ze dne 8. 1. 2024 adresované správci daně, smlouva o výstavbě, výsledk R. Š., čestné prohlášení daňového subjektu, smlouva o hypotečním úvěru, daňový doklad k platbě č. 117220097, daňové doklady k výstavbě rodinného domu, či znalecký posudek pro určení hodnoty obvyklých nákladů sloužících k výstavbě rodinného domu).

Shodu s prvopisem potvrzuje J. S.

38. K části žalobní argumentace, že žalobce splnil časový test vlastnictví, když byl vlastníkem pozemku déle než 5 let před jeho prodejem, soud uvádí, že podle § 4 odst. 1 písm. b) ZDP (v rozhodném znění) byl od daně osvobozen příjem z prodeje nemovité věci, přesáhla-li doba mezi nabytím vlastnického práva k této nemovité věci a jejím prodejem dobu 5 let. Žalovaný v napadeném rozhodnutí dospěl k závěru, že tato časová podmínka nebyla v případě žalobce splněna, neboť k nabytí vlastnického práva k nemovité věci dochází okamžikem doručení návrhu na vklad katastrálnímu úřadu (nikoliv podpisem smlouvy), přičemž v daném případě byl návrh na vklad do katastru nemovitostí podán dne 29. 1. 2018. Žalobce se tedy stal vlastníkem pozemku k tomuto datu, své vlastnické právo pak pozbyl dne 1. 6. 2020. Žalovaný proto uzavřel, že časový test vlastnictví ve smyslu § 4 odst. 1 písm. b) ZDP žalobce nesplnil.
39. Žalobce se závěrem žalovaného vyjádřeném v napadeném rozhodnutí nesouhlasí. Tvrdí, že nabytí pozemek již na základě kupní smlouvy ze dne 23. 5. 2014, k zapsání jeho vlastnického práva však došlo až dne 12. 3. 2018 v důsledku trestné činnosti prodávajícího a zprostředkovatele, kteří obstrukcemi bránili zápisu žalobce jako vlastníka nemovité věci do katastru nemovitostí. Žalobce byl přitom v dobré víře, že je vlastníkem a jako vlastník se i choval a po celou dobu se domáhal zápisu jeho vlastnictví do katastru nemovitostí.
40. Ve věci je podstatné pro posouzení splnění časové podmínky ve smyslu § 4 odst. 1 písm. b) ZDP, určení okamžiku nabytí vlastnického práva k pozemku. Tato skutečnost je totiž mezi účastníky řízení sporná. Žalovaný má za to, že žalobce se stal vlastníkem pozemku až podáním návrhu na vklad do katastru nemovitostí, tj. dne 29. 1. 2018; žalobce naproti tomu tvrdí, že vlastnické právo k pozemku nabytí již uzavřením kupní smlouvy dne 23. 5. 2014.
41. Pojem *nabytí vlastnického práva* není v ZDP nijak zvláště definován, je proto nutné tento pojem pro účely ZDP vykládat ve smyslu občanského zákoníku, který jej upravuje. Tento postup vychází z ustálené soudní judikatury, jež nabytí vlastnického práva pro účely ZDP setrvale definuje podle soukromoprávní úpravy (viz rozsudky Nejvyššího správního soudu ze dne 16. 5. 2008 č. j. 2 Afs 70/2007-55, ze dne 23. 9. 2011 č. j. 8 Afs 19/2011-60, či nebo rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 6. 2. 2019 č. j. 6 Af 23/2015-91).
42. Podle § 1105 občanského zákoníku *převěde-li se vlastnické právo k nemovité věci zapsané ve veřejném seznamu, nabývá se věc do vlastnictví zápisem do takového seznamu.*
43. Vlastnické právo k nemovité věci se tedy ve smyslu výše citovaného ustanovení nabývá zápisem do veřejného seznamu (katastru nemovitostí), nikoliv uzavřením smlouvy či zaplacením kupní ceny, jak se snaží tvrdit žalobce. Zápis do katastru nemovitostí se děje vkladem, který má konstitutivní účinky. Právní účinky zápisu přitom nastávají k okamžiku, kdy návrh na zápis došel příslušnému katastrálnímu úřadu (§ 11 katastrálního zákona).
44. K nabytí vlastnického práva žalobkyně k pozemku tedy došlo zápisem do katastru nemovitostí, s právními účinky vkladu ke dni podání návrhu na zápis, tj. ke dni 29.1. 2018 (viz výpis z katastru nemovitostí). Skutečnost, kdy došlo k uzavření smlouvy či zaplacení kupní ceny, není z hlediska nabytí vlastnického práva k pozemku podstatná.
45. K tvrzení žalobce, že prodávající a zprostředkovatel nepodali návrh na zápis do katastru nemovitostí, resp. že se žalobce stal obětí jejich trestné činnosti, když tito bránili zápisu žalobce jako vlastníka pozemku do katastru, uvádí soud následující.

46. Podle § 13 katastrálního zákona *účastníkem řízení o povolení vkladu (dále jen „vkladové řízení“)* je ten, jehož právo vzniká, mění se nebo se rozšiřuje, a ten, jehož právo zaniká, mění se nebo se omezuje.
47. Podle § 14 odst. 1 katastrálního zákona *návrh na zahájení vkladového řízení se podává na stanoveném formuláři a musí obsahovat*
- a) označení katastrálního úřadu, kterému je návrh určen,*
 - b) označení účastníků vkladového řízení, a to u fyzických osob jménem, popřípadě jmény, a příjmením, adresou místa trvalého pobytu nebo u cizozemců adresou bydliště v cizině, rodným číslem, nebo, není-li přiděleno, datem narození, a státním občanstvím; u právnických osob názvem, sídlem a identifikačním číslem, pokud je přiděleno,*
 - c) označení nemovitostí a práv, která k nim mají být zapsána do katastru nebo z něj vymazána,*
 - d) podpis navrhovatele.*
48. Ve smyslu citovaných ustanovení katastrálního zákona může návrh na vklad do katastru nemovitostí podat kterýkoli z účastníků řízení samostatně, bez součinnosti jiných účastníků. Tedy, návrh na vklad do katastru nemovitostí může samostatně podat ten, jehož právo vzniká, nebo ten, jehož právo zaniká. Žalobce tudíž sám mohl podat návrh na zápis vlastnického práva do katastru, aniž by k tomuto úkonu potřeboval přímou součinnost původního vlastníka. Jinými slovy, žalobce nemusel vyčkávat až návrh na vklad podá původní vlastník – prodávající, či až se k jeho návrhu připojí, takový postup katastrální zákon nevyžaduje.
49. Žalobce přitom v podané žalobě vůbec netvrdí, že by tak učinil, tedy že by návrh na vklad do katastru nemovitostí podal. Již vůbec pak takovou skutečnost nedokládá ani netvrdí, že by návrh na vklad do katastru nemovitostí podal, stejně tak žalobce netvrdí, co konkrétně mu bránilo, aby návrh na zápis vlastnického práva podal sám, když prodávající byla v tomto ohledu nečinná. Žalobce se pouze obecně odkazuje na znění kupní smlouvy s tím, že „s ohledem na znění kupní smlouvy byl žalobce v pasti“. Soud z kupní smlouvy ověřil, že je v jejím čl. 6 odst. 2 je uvedeno: „Strany se zavazují podat návrh na povolení vkladu do katastru nemovitostí společně a poskytnout si v řízení o povolení vkladu práv do katastru nemovitostí potřebnou součinnost. Toto ujednání nezabývá kteroukoliv ze smluvních stran práva podat návrh na povolení vkladu práv do katastru nemovitostí samostatně.“ Ani snaha žalobce tvrdit, že mu v samostatném podání návrhu na zápis do katastru nemovitostí bránilo znění kupní smlouvy, tak s ohledem na citované ustanovení smlouvy nemůže obstát.
50. Soud uzavírá, že k nabytí vlastnického práva žalobce k pozemku došlo zápisem do katastru nemovitostí, s účinky ke dni podání návrhu, tj. dnem 29. 1. 2018. Námitky žalobce ohledně nemožnosti dřívějšího zápisu s ohledem na jednání (resp. trestnou činnost) prodávající neshledal soud důvodné, neboť žalobce mohl návrh na vklad vlastnického práva podat samostatně, což však neučinil, přičemž netvrdil, ani nedoložil, co mu v tom bránilo. Jelikož žalobce nabyl vlastnické právo k nemovitosti dne 29. 1. 2018 a pozbyl jej dne 1. 6. 2020, je zřejmé, že nesplnil časovou podmínku pro osvobození od daně podle § 4 odst. 1 písm. b) ZDP, podle níž bylo pro osvobození potřeba, aby doba mezi nabytím vlastnického práva k nemovité věci a jejím prodejem přesáhla dobu 5 let.
51. Ani tvrzení žalobce, že v jeho případě měla být aplikována praxe finanční správy per analogiam tak, jak je aplikována při počítání lhůty pro osvobození od příjmů z prodeje nemovitých věcí při existenci smlouvy o smlouvě budoucí uzavřené do 2 let od nabytí nemovitosti, nepovažoval soud za relevantní. Z takto koncipované žalobní argumentace

předně není ani zřejmé, které konkrétní ustanovení navrhuje žalobce aplikovat, v podané žalobě jej neoznačuje. Je přitom povinností žalobce řádně formulovat žalobní námitky. Naopak není úkolem soudu žalobní argumentaci za žalobce domýšlet, soud by se tak stavěl do pozice obhájce žalobce. Obecnost žalobní argumentace proto předurčuje i rozsah vypořádání soudem. Soud v míře obecnosti odpovídající formulaci žalobní námitky uvádí, že neshledal přílehlavé na případ žalobce žádné ustanovení o osvobození příjmů z prodeje nemovitých věcí při existenci smlouvy o smlouvě budoucí, resp. že neshledal důvod pro osvobození příjmu z prodeje pozemku na základě tvrzení žalobce. Podle rozhodného ustanovení § 4 odst. 1 písm. b) bodu 2 ZDP platí, že osvobození podle tohoto ustanovení se nevztahuje na příjem z budoucího prodeje nemovité věci uskutečněného do 5 let od nabytí vlastnického práva k nemovité věci, i když kupní smlouva bude uzavřena až po 5 letech od tohoto nabytí. Tedy, podle dotčeného ustanovení má smlouva o smlouvě budoucí pro účely časového testu vlastnictví shodné účinky jako smlouva kupní. Jinými slovy, v případě uzavření smlouvy o smlouvě budoucí je podle předmětného ustanovení rozhodným okamžikem pro určení osvobození příjmu od daně uzavření smlouvy o smlouvě budoucí, nikoliv až smlouvy kupní. Pro osvobození příjmu od daně přitom musela od nabytí vlastnického práva do uzavření smlouvy o smlouvě budoucí uplynout shodná lhůta 5 let. Soudu není zřejmé, jak by tato část ustanovení § 4 odst. 1 písm. b) ZDP měla dopadat na případ žalobce, který ani žádnou smlouvu o smlouvě budoucí neuzavřel, resp. nedoložil. Daná argumentace je tudíž irelevantní. Námitky druhého žalobního bodu nejsou důvodné.

52. Soud s ohledem na výše uvedené neshledal důvodným ani návrh žalobce na provedení důkazů policejním spisem, ani výsledkem prodávající paní J. B. a ani a výsledkem zprostředkovatele pana R. Š.
53. Na základě uvedeného soud dospěl k závěru, že žaloba není důvodná, a proto ji podle § 78 odst. 7 s. ř. s. zamítl.
54. Výrok o nákladech řízení je odůvodněn ustanovením § 60 odst. 1 s. ř. s. Žalobce neměl ve věci úspěch, nepřísluší mu právo na náhradu nákladů, jak je uvedeno ve výroku II. tohoto rozsudku. Žalovanému pod výrokem III. tohoto rozsudku soud náhradu nákladů řízení přiznat nemohl, neboť neshledal, že by v projednávané věci přesáhly jeho běžnou administrativní činnost.

Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí lze podat kasační stížnost ve lhůtě dvou týdnů ode dne jeho doručení. Kasační stížnost se podává ve dvou 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 nejbližší 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.

Shodu s prvopisem potvrzuje J. S.

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.

Praha 15. června 2026

JUDr. Ludmila Sandnerová v. r.
předsedkyně senátu

Shodu s prvopisem potvrzuje J. S.