



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK**JMÉNEM REPUBLIKY**

Krajský soud v Ostravě rozhodl v senátě složeném z předsedkyně senátu JUDr. Moniky Javorové a soudců JUDr. Miroslavy Honusové a Mgr. Jiřího Gottwalda v právní věci žalobce **Santora družstvo**, se sídlem v Újezdě nad Lesy, Ranská 164 (dříve FAST MONEY CORPORATION s.r.o., se sídlem v Ostravě-Moravské Ostravě, Výstavní 1928/9), zastoupeného Mgr. Liborem Holemým, advokátem se sídlem v Rožnově pod Radhoštěm, Meziříčská 774, proti žalovanému **Odvolacímu finančnímu ředitelství**, se sídlem v Brně, Masarykova 31, o přezkoumání rozhodnutí Finančního ředitelství v Ostravě ze dne 20.7.2011 č.j. 4497/11-1401-801203, ve věci daně z převodu nemovitostí,

t a k t o :

- I. Žaloba **se z a m í t á .**
- II. Žádný z účastníků **n e m á** právo na náhradu nákladů řízení.

O d ů v o d n ě n í :

Podanou žalobou se žalobce domáhal přezkoumání rozhodnutí Finančního ředitelství v Ostravě, (jehož působnost přešla s účinností od 1.1.2013 podle zákona č. 456/2011 Sb., o Finanční správě České republiky, v platném znění na Odvolací finanční ředitelství – dále jen „žalovaný“) ze dne 20.7.2011 č.j. 4497/11-1401-801203, kterým bylo zamítnuto jeho odvolání a potvrzen platební výměr Finančního úřadu

v Krnově ze dne 11.5.2011 č.j. 58430/11/359960800106, jímž byla žalobci stanovena daň z převodu nemovitostí.

V žalobě žalobce uvedl tyto žalobní body:

- 1) Rozhodnutím žalovaného bylo potvrzeno prvostupňové rozhodnutí přesto, že je neurčité, nesrozumitelné a podle názoru žalobce i nicotné. Platební výměr neobsahuje údaj, z titulu jakého převodu nemovitostí byla daň vyměřena. Je zde uvedeno číslo jednací, pod kterým měl katastrální úřad rozhodovat, ale katastrální úřad označen není. Žalobce nesouhlasí s žalovaným, že z prvostupňového rozhodnutí vyplývá, že jeho podkladem mělo být rozhodnutí Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrálního pracoviště Krnov.
- 2) Žalobce považuje za nesprávný závěr žalovaného, že na základě kupní smlouvy ze dne 25.8.2010 došlo k úplatnému převodu vlastnictví k nemovitostem a že se nejednalo o zpětný převod ve smyslu smlouvy o zajišťovacím převodu vlastnického práva ze dne 1.6.2009. Rovněž nesouhlasí s názorem žalovaného, že na posuzovanou věc nelze aplikovat právní názory, vyslovené v rozsudku Nejvyššího soudu ČR ze dne 15.10.2008 sp. zn. 31 Odo 495/2006. Podle žalobce je z listinných důkazů a výsledku M. J. zřejmé, že kupní smlouvu uzavřeli za tím účelem, aby došlo ke zpětnému převodu vlastnického práva k nemovitostem na M. J. Žalovaný ve svém rozhodnutí ze dne 21.2.2011 č.j. 9357/10-1400-801762 správně konstatoval, že pro zpětný převod nemovitostí z věřitele na dlužníka není v zákoně č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, v platném znění (dále jen zákon č. 357/1992 Sb.) stanoven žádný konkrétní způsob. Konkrétní způsob zpětného převodu není stanoven ani v ust. § 553 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, v platném znění (dále jen OZ). Je tedy pouze na vůli smluvních stran, jaký způsob zpětného převodu zvolí. V posuzované věci výkladem vůle smluvních stran lze jednoznačně dospět k závěru, že důvodem uzavření předmětné kupní smlouvy byla úhrada závazku M. J. a s tím spojený zpětný převod. Opačný výklad neodpovídá vůli stran a je v rozporu se souvisejícím rozhodnutím žalovaného. V rozsudku Nejvyššího soudu ČR ze dne 15.10.2008 sp. zn. 31 Odo 495/2006 je jednoznačně konstatováno, že neuhrazením zajišťované pohledávky řádně a včas se nestává věřitel výhradním vlastníkem převedených nemovitostí a není oprávněn si je ponechat v majetku a dojde-li i po lhůtě splatnosti k úhradě pohledávky, nabývá dlužník převedené nemovitosti zpět do svého vlastnictví. Způsob zpětného převodu je na vůli smluvních stran, neboť není v zákoně určen. Žalobce proto nesouhlasí s tím, že by tento rozsudek nebyl aplikovatelný v posuzované věci.

Žalovaný ve vyjádření uvedl, že platební výměr správce daně obsahuje veškeré náležitosti rozhodnutí uvedené v § 102 zákona č. 280/2009 Sb., daňového řádu, v platném znění (dále jen daňový řád), byl vydán věcně a místně příslušným správcem daně s odkazem na použité právní předpisy, je řádně odůvodněn a podepsán oprávněnou úřední osobou dle podpisového řádu s uvedením jejího jména, příjmení a funkce. Námitka o neurčitosti a nesrozumitelnosti platebního výměru je rovněž nedůvodná, neboť je v něm uvedena věc daňového řízení, a to číslo jednací rozhodnutí katastrálního úřadu V-1519/2010-831. Žalobci muselo být známo, že se jedná o řízení ve věci kupní smlouvy ze dne 25.8.2010 s právními účinky vkladu práva do katastru nemovitostí téhož dne, když na stejnopisu této kupní smlouvy doručenému žalobci po provedeném vkladovém řízení je vyznačena doložka o právních účincích vkladu a zápis vkladu práva, smlouvě s číslem jednacím a z této

doložky je zřejmé, který katastrální orgán toto vkladové řízení provedl. Žalovaný zdůraznil, že skutečnosti obecně známé, jakož i obsažené v právních předpisech se neprokazují. Katastrální úřady a jejich pracoviště jsou zřízeny zákonem č. 359/1992 Sb., o zeměměřických katastrálních úřadech, ve znění pozdějších předpisů a prováděcími předpisy. Dále žalovaný uvedl, že nicotnost rozhodnutí je upravena v ust. § 105 odst. 2 písm. a), b), c) daňového řádu. Dále zdůraznil usnesení Ústavního soudu sp. zn. IV.ÚS 108/2000 zabývající se otázkou nicotnosti správních aktů, v němž Ústavní soud judikoval, že nicotným je správní akt, který trpí natolik intenzivními vadami, které mají za následek, že ve skutečnosti správní akt vůbec nevznikl, v důsledku čehož z něj pro adresáty nevyplynou žádná práva a povinnosti. Tyto vady jsou natolik závažné, že působí faktickou neexistenci samotného správního aktu. V posuzované věci taková situace nenastala. K dalším skutečnostem žalovaný uvedl, že předmětem kupní smlouvy ze dne 25.8.2010 je úplatný převod vlastnického práva k nemovitostem z žalobce na M. J. Předmět daně z převodu nemovitostí je dán § 9 odst. 1 písm. a) zákona č. 357/1992 Sb., poplatníkem je dle ust. § 8 odst. 1 písm. a) téhož zákona převodce, tedy žalobce a základ daně se stanoví dle § 10 odst. 1 písm. a) téhož zákona. V případě smluv o zajišťovacím převodu vlastnického práva k totožným nemovitostem ze dne 1.6.2009 byl žalobce jako nabyvatel poplatníkem daně z převodu nemovitostí podle § 8 odst. 1 písm. b) zákona č. 357/1992 Sb. a předmět daně byl dán ust. § 9 odst. 2 téhož zákona. Základ daně se pak stanoví podle § 10 odst. 1 písm. c) téhož zákona. Odkaz žalobce na pravomocné rozhodnutí žalovaného ze dne 21.2.2011 č.j. 9357/10-1400-801762, kterým se žalobci promíjí daň z převodu nemovitostí ze smlouvy o zajišťovacím převodu vlastnického práva k nemovitostem ve smyslu § 25 odst. 4 zákona č. 357/1992 Sb., je nepřesný a účelově zavádí k nesprávným závěrům o rozporuplnosti a nepředvídatelnosti napadeného rozhodnutí, když žalobce v něm hovoří o zpětném převodu. Žalovaný toto rozhodnutí pouze odůvodňuje jazykovým vyjádřením ust. § 25 odst. 4 zákona č. 357/1992 Sb., z něhož nelze dovodit konkrétní způsob zpětného nabytí nemovitostí původním vlastníkem. K samotnému předmětu daně v posuzované věci žalovaný uvedl, že smlouva o zajišťovacím převodu ze dne 1.6.2009 obsahuje ujednání, jak bude nakládáno s převedenými nemovitostmi v případě nesplnění závazku dlužnice uspokojit pohledávku věřitele řádně a včas v čl. IV bod 4.3. Z listinných důkazů, a to z žádosti žalobce o prominutí daně z převodu nemovitostí a z výpovědi M. J. dne 28.1.2011 u dožádaného správce daně vyplynulo, že dlužnice svůj závazek vůči žalobci ve stanoveném termínu do 1.12.2009 řádně nesplnila. K zajišťovací smlouvě přitom nebyl uzavřen žádný dodatek, který by dohodou smluvních stran prodloužil splatnost dluhu. Proto nebyla naplněna rozvazovací podmínka dle čl. IV. bod 4.1. a 4.2. zajišťovací smlouvy. K přechodu vlastnického práva k předmětným nemovitostem zpět na M. J., tedy k zániku převodu práva na věřitele ze zákona (§ 553 OZ), jenž není předmětem daně z převodu nemovitostí, nedošlo. Odkaz žalobce na rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 31 Odo 495/2006 je bezpředmětný, neboť toto rozhodnutí se sice týká zajišťovacího převodu práva podle § 553 OZ, ale v souvislosti s konkursním řízením, resp. otázkou platnosti či neplatnosti zajišťovací smlouvy. V právní větě rozsudku není vysloven právní názor, že věřitel v případě nesplnění zajišťovaného závazku je povinen převést právo zpět na dlužníka. Žádný právní předpis neupravuje, že pohledávka věřitele musí být uspokojena úplatným převodem pouze na osobu odlišnou od dlužníka. Logicky tak není vyloučena dohoda, že předmětné právo bude převedeno zpět na původního vlastníka. Převod předmětných nemovitostí do vlastnictví (opětovného) M. J. kupní smlouvou ze dne 25.8.2010 proto nepředstavuje zánik převodu vlastnického práva žalobce s absencí

daňové povinnosti, jak se žalobce mylně domnívá. U předmětné kupní smlouvy se jedná o úplatný převod vlastnického práva k předmětným nemovitostem s účelem uspokojit věřitelovu řádně neuhrazenou pohledávku i po nenaplnění rozvazovací podmínky v zajišťovací smlouvě, přičemž M.J. nabyla předmětné nemovitosti vkladem práva do katastru nemovitostí. Proto je zde dán předmět daně z převodu nemovitostí podle § 9 odst. 1 písm. a) zákona č. 357/1992 Sb. Podle žalovaného postrádá právní logiku názor žalobce, že pokud by věřitel vlastnická práva k nemovitosti za účelem uspokojení své pohledávky úplatně převedl na třetí osobu, byl by povinen se podrobit dani z převodu nemovitostí, zatímco v případě, že věc úplatně převedl na původního vlastníka, této povinnosti nepodléhá. Žalovaný dále zdůraznil, že správce daně nezkoumá v daňovém řízení důvod právního úkonu, ale jeho postup sleduje správné zjištění a stanovení daně. Správce daně tak vychází ze skutečného obsahu právního úkonu. Žalovaný navrhl zamítnutí žaloby.

Krajský soud přezkoumal napadené rozhodnutí, přičemž vycházel ze skutkového a právního stavu, který tu byl v době rozhodování správního orgánu (§ 75 odst. 1 zákona č. 150/2002 Sb., soudního řádu správního, v platném znění – dále jen s.ř.s.) a byl vázán obsahem žalobních bodů uvedených v žalobě (75 odst. 2 s.ř.s.).

Z obsahu správního spisu krajský soud zjistil, že smlouvou o zajišťovacím převodu vlastnického práva k nemovitostem uzavřenou dne 1.6.2009 se smluvní strany, žalobce a M. J., dohodly na zajištění pohledávky žalobce, která vyplývá ze smlouvy o půjčce peněz uzavřené dne 1.6.2009 ve výši 240.000,- Kč s konečnou splatností do 1. prosince 2009. Předmět zajišťovacího převodu je vymezen v čl. II smlouvy výčtem nemovitostí, jichž je M. J. výhradní vlastníci. Podmínky zpětného převodu nemovitostí jsou rozvedeny v bodě IV. smlouvy. Dne 30.9.2009 podal žalobce přiznání k dani z převodu nemovitostí a následně požádal o prominutí této daně. Rozhodnutím žalovaného ze dne 21.2.2012 č.j. 9357/10-1400-801762 bylo rozhodnuto, že podle ust. § 25 odst. 4 zákona č. 357/1992 Sb. se žalobci promíjí Finančním úřadem v Krnově vyměřená daň z převodu nemovitostí ve výši 39.057,- Kč ze smlouvy o zajišťovacím převodu vlastnického práva k nemovitostem ze dne 1.6.2009 č.j. V-1123/2009-831 s právními účinky vkladu práva do katastru nemovitostí dne 1.6.2009. Kupní smlouvou ze dne 25.8.2010 žalobce jako prodávající a M. J. jako kupující uzavřeli kupní smlouvu, jejímž předmětem jsou nemovitosti, jež tvořily předmět zajišťovací smlouvy a tyto jsou kupní smlouvou prodány žalobcem za kupní cenu 750.000,- Kč do výhradního vlastnictví kupující. Výzvou ze dne 24.3.2011 byl žalobce správcem daně vyzván k prokázání výše ceny převáděných nemovitostí ke dni právního účinku vkladu práva kupní smlouvy do katastru nemovitostí. V odůvodnění výzvy pak správce daně žalobci sdělil svůj právní názor, že v posuzované věci došlo k převodu vlastnictví na původního vlastníka, ale na základě kupní smlouvy, kdy věřitel jako prodávající již byl nepodmíněným vlastníkem nemovitostí, neboť závazek ze smlouvy o zajišťovacím převodu práva nebyl splněn. Úplatný převod vlastnictví kupní smlouvou, byť na původního vlastníka, je pak podle ust. § 9 odst. 1 zákona č. 357/1992 Sb. předmětem daně z převodu nemovitostí. Neplatí zde žádná z podmínek pro osvobození podle § 20 téhož zákona. Žalobce na výzvu reagoval vyjádřením ze dne 3.5.2011, v němž setrval na svém názoru, že není povinen podat daňové přiznání k dani z převodu nemovitostí z titulu kupní smlouvy ze dne 25.8.2010 a není proto ani důvodné vyměřovat daň podle pomůcek. Postup správce daně je podle něj v přímém rozporu s právním názorem žalovaného. Rozhodnutím ze dne 11.5.2011 č.j. 58430/11/359960800106 vydal správce daně

platební výměr, kterým žalobci vyměřil podle pomůcek daň z převodu nemovitostí ve výši 36.945,- Kč. Proti tomuto rozhodnutí podal žalobce odvolání, o němž bylo rozhodnuto napadeným rozhodnutím žalovaného.

Podle ust. § 25 odst. 4 zákona č. 357/1992 Sb. finanční ředitelství na žádost daňového subjektu daň z převodu nemovitostí z převodu vlastnictví k nemovitosti, uskutečněného na základě smlouvy o zajišťovacím převodu práva nebo z přechodu vlastnictví k nemovitosti v souvislosti s postoupením pohledávky, promine, dojde-li ke zpětnému nabytí nemovitosti původním vlastníkem, který převedl vlastnictví k nemovitosti k zajištění splnění závazku na věřitele, pokud daňový subjekt požádá o prominutí daně z převodu nemovitostí nejpozději do 3 let ode dne nabytí vlastnictví k nemovitosti původním vlastníkem.

Stěžejní právní otázkou v posuzované věci je, zda žalobci na základě popsaného skutkového stavu vzniklo v souvislosti s kupní smlouvou ze dne 25.8.2010, již došlo ke zpětnému převodu vlastnictví k nemovitostem na M. J., právo na prominutí daně z převodu nemovitostí. Ze shora citovaného ust. § 25 odst. 4 zákona č. 357/1992 Sb. vyplývají dvě zákonné podmínky, jež musí být pro úspěšnost žádosti o prominutí daně splněny. Musí se jednat o převod vlastnictví k nemovitostem uskutečněný na základě smlouvy o zajišťovacím převodu práva (první podmínka) a musí dojít ke zpětnému nabytí nemovitosti původním vlastníkem, který převedl vlastnictví k nemovitosti k zajištění splnění závazku na věřitele (druhá podmínka). Obě tyto podmínky však musí existovat současně. Krajský soud je toho názoru, že takto vymezené zákonné podmínky prominutí daně z převodu nemovitostí mohou postihnout jen ty situace, kdy k převodu vlastnictví k nemovitostem (z vlastníka na věřitele, ale také zpět z věřitele na původního vlastníka) dojde pouze na základě jedné jediné smlouvy, tj. smlouvy o zajišťovacím převodu práva, případně na základě dodatku k takové smlouvě, byl-li smluvními stranami sjednán. V posuzované věci však taková situace nenastala, neboť ke zpětnému nabytí nemovitostí původním vlastníkem došlo nikoliv na základě smlouvy o zajišťovacím převodu práva nebo jejího dodatku, ale na základě úplně jiné smlouvy, a to smlouvy kupní ze dne 25.8.2010. Není přitom otázkou spornou, že k úhradě pohledávky ze strany dlužnice vůči žalobci jako věřiteli ve lhůtě stanovené smlouvou o zajišťovacím převodu práva nedošlo, a proto nastaly právní účinky dále předvídané touto smlouvou, tj., že žalobce byl v pozici nepodmíněného vlastníka nemovitostí. Lze přisvědčit správnosti úvahy žalovaného, že v takové situaci je nepodstatné, zda kupujícím v kupní smlouvě ze dne 25.8.2010 byla původní vlastnice nemovitostí či jakákoliv jiná třetí osoba. Převod nemovitostí na základě této kupní smlouvy již není zpětným převodem ve smyslu smlouvy o zajišťovacím převodu práva, ale prostým převodem vlastnického práva, a proto tato smlouva představuje právní titul pro předmět daně z převodu nemovitostí. Na základě uvedené právní argumentace krajský soud neshledal důvodným druhý žalobní bod. Pokud v něm žalobce zmiňuje rozhodnutí žalovaného ze dne 21.2.2011 č.j. 9357/10-1400-801762, jímž mu byla prominuta daň z převodu nemovitostí v souvislosti s převodem uskutečněným na základě smlouvy o zajišťovacím převodu práva ze dne 1.6.2009, je tato námitka zcela nepřípadná, neboť označeným rozhodnutím je řešena jiná situace vyplývající právě ze zmíněné smlouvy o zajišťovacím převodu práva a nikoliv smlouvy jiné (konkrétně smlouvy ze dne 25.8.2010). Jak již bylo shora rozvedeno, obě tyto smlouvy mají z pohledu ust. § 25 odst. 4 zákona č. 357/1992 Sb. zcela jiný charakter a druhá z nich nemůže být výchozím právním titulem pro postup žalovaného dle citovaného zákonného

ustanovení. K dílčí námitce vztahující se k žalobnímu bodu č. 2) poukazující na právní názor vyplývající z rozsudku Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 31 Odo 495/2006 pak krajský soud podotýká, že shodně s žalovaným nepovažuje tento rozsudek za přílehlavý a použitelný na posuzovanou věc, a to nejen proto, že dopadá na odlišnou skutkovou situaci mající souvislost s konkursním řízením, ale také z tohoto důvodu, že jej nelze vyložit protichůdně vůči názoru žalovaného, a to ani v části citované žalobcem v žalobě, neboť závěr tohoto rozsudku, že způsob zpětného převodu je na vůli smluvních stran, když v zákoně není určen, koresponduje se závěry žalovaného, že k převodu vlastnictví na původního vlastníka může dojít jiným způsobem, než na základě smlouvy o zajišťovacím převodu práva. K navazující myšlence, že takový převod jiným způsobem už bude předmětem daňové povinnosti a nelze na něj vztahovat ust. § 25 odst. 4 zákona č. 357/1992 Sb. citovaný rozsudek Nejvyššího soudu ČR neříká ničeho, neboť se touto problematikou vůbec nezabýval.

Pokud jde o první žalobní námitku vztahující se k obsahu rozhodnutí správního orgánu I. stupně, ani tuto neshledal krajský soud důvodnou. Žalobce zde namítal neurčitost a nesrozumitelnost tohoto rozhodnutí, když neobsahuje údaj označující katastrální úřad, jehož se týká číslo jednací V-1519/2010-831, které je v platebním výměru označeno za výchozí právní skutečnost, na jejímž základě byla daň vyměřena. Je pravdou, že předmětný platební výměr označení katastrálního úřadu, který vydal příslušné rozhodnutí, neobsahuje. Podle názoru krajského soudu však jednak takový údaj není obligatorní náležitostí platebního výměru (§ 102 odst. 1 daňového řádu), jednak absence tohoto údaje nezpůsobuje nesrozumitelnost rozhodnutí. Z obsahu správního spisu má krajský soud za prokázané, že označené číslo jednací bylo běžně používáno k identifikaci věci v korespondenci žalobce a správce daně, která předcházela vydání platebního výměru. Lze uvést např. výzvu správce daně ze dne 24.3.2011, kde je toto rozhodnutí uvedeno včetně dne účinku vkladu práva a současně je zde uvedeno, že se jedná o rozhodnutí Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj a také žalobce ve vyjádření doručeném správci daně dne 8.3.2011 k identifikaci věci uvádí, že se jedná o „*daňové přiznání související s řízením u Katastrálního úřadu Krnov sp.zn. V-1519/2010-831*“. Žalobce proto podle názoru krajského soudu nemohl být v pochybnostech, jaké věci se platební výměr týká, o čemž svědčí i obsah podaného odvolání. Tato nepřesnost v obsahu platebního výměru pak už vůbec nemůže být skutečností, jež by vyvolala nicotnost prvostupňového rozhodnutí. Nicotnost rozhodnutí je, jak správně uvedl žalovaný ve svém vyjádření, zákonem (§ 105 daňového řádu), jakož i konstantní judikaturou k této právní otázce spojována s nejintenzivnějšími vadami správních aktů (srov. přiměřeně nálezy Ústavního soudu ze dne 15.11.2010 sp. zn. IV.ÚS 1463/09 nebo rozsudek NSS ze dne 22.7.2005 č.j. 6 A 76/2001-96). Taková situace v posuzované věci nenastala. Neuvedení názvu katastrálního úřadu nelze označit za vadu rozhodnutí dosahující takové intenzity.

Jelikož krajský soud neshledal žádný z žalobních bodů důvodným, žalobu podle ust. § 78 odst. 1 s.ř.s. zamítl. Ve věci bylo rozhodnuto bez jednání v souladu s ust. § 51 odst. 1 s.ř.s.

O náhradě nákladů řízení bylo rozhodnuto v souladu s ust. § 60 odst. 1 s.ř.s., když procesně úspěšnému žalovanému podle obsahu soudního spisu žádné náklady nad rámec běžné úřední činnosti s tímto řízením nevznikly.

P o u č e n í : Proti tomuto rozsudku **je možno** podat kasační stížnost ve lhůtě dvou týdnů po doručení tohoto rozhodnutí k Nejvyššímu správnímu soudu v Brně.

V Ostravě dne 19. června 2013

JUDr. Monika Javorová
předsedkyně senátu