



Obec Ohrobec
Petr Hlaveš, MBA
místostarosta

via e-mail: petr.hlaves@ohrobec.cz

V Říčanech dne 24.3.2025

Věc: smlouva o převodu 100% podílu ve společnosti ARISTOKRAT PROPERTY s.r.o.

Vážený pane místostarosto,

k Vaší žádosti o právní posouzení návrhu smlouvy o převodu podílů ve společnosti ARISTOKRAT PROPERTY s.r.o., vypracovanému Mgr. Petrem Strakošem ze společnosti LAWGIC, advokátní kancelář, s.r.o., sděluji:

1. Návrh smlouvy o převodu podílů je vypracován podle vzoru německých advokátních kanceláří, účtujících si palmáře za počet stránek, a který proto obsahuje velmi mnoho „balastního“ textu (např. 3,4 a 5 návrhu, kde je uveden zcela zbytečný výklad notorií, jako je pojem „datum podpisu“ nebo pojem „jednatel“ apod.), jakož i text odpovídající právní situaci převodu obchodních podílů ve společnosti skutečně dlouhodobě provozující rozsáhlejší podnikatelskou činnost.
2. Taková stylizace textu návrhu smlouvy je ovšem záležitost osobního vkusu a pojetí právní kultury; protože nadbytečné jak známo neškodí, na platnost takovéto slovně hypertrofované smlouvy to ale vliv mít nemůže a smlouva o převodu podílu v navrženém znění je použitelná.
3. Z hlediska právního posouzení mám ovšem výhradu k ustanovení článku 5. odst. 5.2. návrhu smlouvy. Podle ustanovení § 3 odst. 2, písmeno „l“ zákona č. 340/2015 Sb. o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, povinnost uveřejnit smlouvu, jejíž alespoň jednou smluvní stranou je obec, se nevztahuje na obec, která nevykonává rozšířenou působnost, příspěvková organizace touto obcí zřízená nebo právnická osoba, v níž má taková obec sama nebo s jinými takovými obcemi většinovou účast, tj. nevztahuje se na obec Ohrobec.
4. Za podstatně významnější, ba rozhodující skutečnosti ve vztahu k předmětnému převodu podílů ve společnosti ARISTOKRAT PROPERTY s.r.o. považuji rozpor navrhovaného převodu podílů s daňovými předpisy a dokonce s možnými trestně právními důsledky.
5. Z ustanovení § 8 odst. 4 daňového řádu (zákon č. 280/2009 Sb. ve znění pozdějších předpisů) přitom vyplývá, že *„Při správě daní se nepřihlíží k právnímu jednání a jiným skutečnostem*

HRABA & CONSORTES advokátní kancelář s.r.o.
Kamlerova 795/9, 251 01 Říčany
IČO 26757648
T +420 777331850
Datová schránka 43khhdq
E sekretariat@hraba.cz

JUDr. Zdeněk HRABA
Advokát
Evidenční číslo ČAK 00187
T +420 777331850
Datová schránka wrchhbx
E hraba@hraba.cz

WWW.HRABA.CZ

rozhodným pro správu daní, jejichž převažujícím účelem je získání daňové výhody v rozporu se smyslem a účelem daňového právního předpisu.“.

6. „Toto normativní zakotvení zákazu zneužití práva v daňové oblasti se do znění daňového řádu dostalo až s účinností od 1. 4., a to v návaznosti na již poměrně bohaté a ustálené závěry soudní praxe v této oblasti.... Jak k této legislativní změně stručně a srozumitelně shrnuje odborná literatura, „[o]d 1. dubna 2019 obsahuje daňový řád odst. 4, který představuje **zhmotnění zásady zákazu zneužití práva přímo do textu zákona**. Do daného data aplikoval správce daně tuto zásadu jako zásadu nepsanou, přičemž oporu pro její aplikaci poskytovala judikatura. **Zneužitím práva je situace, kdy osoba jedná v souladu s textem zákona, avšak v rozporu s jeho účelem**, přičemž takové jednání poškozuje ostatní subjekty. **Osoba tak, byť jedná v souladu se zněním zákona, dosahuje nedovolené výhody, kterou zákonodárce nezamýšlel** (tím se zásada odlišuje zejména od legální optimalizace daňových povinností, které zákonodárce do jisté míry předvídá). Nejedná se však o využití pochybení zákonodárce (§ 5 odst. 1), které jde jen k jeho tíži, ale o nastolení takové situace, která je jen zdánlivě dovolená. **V praxi je zneužití práva shledáno zejména v situacích, kdy daňový subjekt vytváří zdánlivě nesmyslné a nerozumné konstrukce, jejichž smysl spočívá právě ve zneužití zákonného textu**. Zásada zákazu zneužití práva je odvozována jak z judikatury SDEU, tak z judikatury tuzemské (SDEU C-255/02 Halifax a rozsudek NSS 1 Afs 11/2010). Jelikož je aplikace zásady zákazu zneužití práva určitým zásahem do právní jistoty daňového subjektu, je její použití podmíněno vyčerpáním všech ostatních zákonných prostředků (např. vyloučení dissimulace dle odst. 3 apod.). Zneužití práva je pojímáno jako tzv. záchranná brzda. Z judikatury jsou též známy testy zneužití, které se skládají z naplnění subjektivních a objektivních kritérií (SDEU C-110/99 Emsland a C-515/03 Eichsfelder).“ (Rozeňal, T. – Daňový řád, Praktický komentář, Wolters Kluwer (ČR), Praha, 2019).¹
7. Krajský soud v Praze k této problematice uvádí²: Jak shrnul Nejvyšší správní soud např. v aktuálním rozsudku ze dne 16. 2. 2024, č. j. 2 Afs 289/2022–75, institut zákazu zneužití práva umožňuje finančním orgánům neposkytnout ochranu jednání spočívajícímu ve zneužití textu zákona pro dosažení jím nepředpokládaného cíle. Jedná se o situaci, „**kdy někdo vykoná své subjektivní právo k neodůvodněné újmě někoho jiného nebo společnosti; takového chování, jímž se dosahuje výsledku nedovoleného, je jenom zdánlivě dovolené**“ (rozsudek NSS ze dne 10. 11. 2005, č. j. 1 Afs 107/2004–48, č. 869/2006 Sb. NSS). Při posuzování případů, ve kterých mohlo dojít ke zneužití práva, je tudíž třeba „**pečlivě rozlišovat situaci, kdy daňový subjekt volí z různých do úvahy přicházejících alternativ, které mají svůj samostatný smysl, tu, která je pro něho daňově nejvýhodnější, což je legitimní, právem aprobovaný postup, od situace, kdy právě jediným smyslem dané činnosti či transakce je získání nelegitimního daňového zvýhodnění**“ (rozsudek NSS ze dne 17. 12. 2007, č. j. 1 Afs 35/2007–108). Ačkoliv zákon o daních z příjmů institut zneužití práva explicitně před 1. 4. 2019 nevymezoval (§ 8 odst. 4 daňového řádu až ve znění účinném od 1. 4. 2019 výslovně uvádí, že při správě daní se nepřihlíží k právnímu jednání a jiným skutečnostem rozhodným pro správu daní, jejichž převažujícím účelem je získání daňové výhody v rozporu se smyslem a účelem daňového právního předpisu), neznamená to, že by v této oblasti ke zneužívání práva či jeho obcházení

¹ Citováno z rozsudku Městského soudu v Praze, č.j. 10 Af 29/2019 – 210, ze dne 13. 11.2023, bod 70. odůvodnění

² Citováno z rozsudku Krajského soudu v Praze, č.j. 43 Af 21/2021 –229, ze dne 27.5.2024, body 54 a násl. odůvodnění

docházet nemohlo, resp. že by chování, jež vykazuje znaky zneužití práva, nemohlo být za takové označeno, a z toho vyvozovány adekvátní právní důsledky. V tomto duchu k danému problému také soudní praxe přistupuje. Slovy rozsudku NSS ze dne 26. 10. 2016, č. j. 8 Afs 87/2016–60, slouží zákaz zneužití subjektivních práv „*jako materiální korektiv formálního pojmání práva, prostřednictvím něhož se do právního řádu vnáší hledisko ekvity (spravedlnosti).*“ ... Podmínky aplikace tohoto institutu spočívají v prokázání **objektivního a subjektivního** kritéria. Jak uvedl Soudní dvůr, „*důkaz o zneužití vyžaduje souhrn objektivních okolností, ze kterých vyplývá, že i přes formální dodržení podmínek stanovených unijní právní úpravou nebylo dosaženo cíle sledovaného touto právní úpravou, a subjektivní znak spočívající v záměru získat výhodu vyplývající z unijní právní úpravy tím, že jsou uměle vytvořeny podmínky vyžadované pro její získání*“ (rozsudek ze dne 26. 2. 2019, ve spojených věcech C–116/16 a C–117/16, *T Danmark a Y Denmark Aps*, bod 97; 56. **Objektivní kritérium** spočívá v tom, že daňová výhoda byla získána v rozporu s účelem právní úpravy. ... **Subjektivní kritérium** spočívá v tom, že převažujícím účelem posuzovaného jednání bylo získat neoprávněnou daňovou výhodu a jeho obsahem umělé vytváření podmínek vyžadovaných pro její přiznání. Je třeba „*dovodit, zda konkrétní jednání daňového subjektu mohlo mít jiné vysvětlení než snahu o neoprávněné získání daňové výhody*“ a identifikovat „*umělou konstrukci sloužící k získání daňové výhody*“ (rozsudek NSS č. j. 10 Afs 289/2021–42, body 31 a 40). Klíčem je zohlednit „*zapojení spojených osob, resp. členů jejich statutárních orgánů, do řetězce transakcí*“ (rozsudek NSS č. j. 4 Afs 376/2021–60, bod 28), respektive „*právní, hospodářské i personální vztahy mezi zainteresovanými subjekty i celkovou ekonomickou racionalitu transakcí*“, a určit „*skutečný obsah a význam předmětné emise dluhopisů a souvisejících operací*“ (rozsudek NSS č. j. 7 Afs 175/2022–37, body 28 a 42). Subjektivní a objektivní kritérium není třeba posuzovat striktně odděleně. Mimo jiné vzhledem ke specifikům oblasti přímých daní mohou být zjištěné skutečnosti plně zohledněny jak v rámci kritéria subjektivního, tak i objektivního“.

8. Ze všech úkonů společníků ARISTOKRAT PROPERTY s.r.o. (odštěpení části jmění, spočívajícího výlučně v nemovitých věcech) a navazující jednání možného kupujícího (nikoli pokračovat v podnikatelské činnosti ARISTOKRAT PROPERTY s.r.o. , ale nemovité věci představující odštěpenou část jmění, co nejdříve adaptovat a využívat jako školní budovu, zcela jednoznačně svědčí o tom, že účelem uvedeného jednání společníků ARISTOKRAT PROPERTY s.r.o. je získání daňové výhody, tedy vyhnout se zdanění příjmů z prodeje předmětných nemovitých věcí. Pokud by se podle účelu prodávaly přímo uvedené nemovité věci, společnost ARISTOKRAT PROPERTY s.r.o. by z inkasované kupní ceny musela odvést daň z příjmů ve výši 21% a společníci této společnosti museli ještě navíc odvést částku ve výši 15% z likvidačního zůstatku této společnosti, aby mohli inkasovat příjem z této transakce. S pravděpodobností hraničí s jistotou lze ve shodě s výše citovanou judikaturou konstatovat, že „***jediným smyslem dané činnosti či transakce*** (t.j. převod podle návrhu smlouvy o převodu podílů, vložil ZH) ***je získání nelegitimního daňového zvýhodnění***“
9. Daňové důsledky uvedeného zneužití práva by samozřejmě postihly toliko společníky společnosti ARISTOKRAT PROPERTY s.r.o., nikoli obec Ohrobec.
10. Současné a dosti naléhavě nelze ale pominout i možnou trestní odpovědnost nejen společníků ARISTOKRAT PROPERTY s.r.o., ale i osob jednajících v této záležitosti za obec Ohrobec jako možných spolupachatelů.
11. Nejvyšší soud totiž v rozsudku sp.zn. 5Tdo 586/2015, ze dne 24.6.2015 vyložil, že „*Pro posouzení objektivní stránky trestného činu zkrácení daně, poplatku a podobné povinné platby podle § 240 tr. zákoníku má význam ekonomická podstata jednání osoby povinné k*

*dani. Jestliže její jednání postrádalo jakýkoli ekonomický smysl a představovalo v konkrétní věci zneužití objektivního daňového práva, nelze k němu přihlížet jak z hlediska trestní odpovědnosti, tak ani pro daňové účely.“ Nejvyšší soud dále „ s odkazem na dosavadní judikaturu Nejvyššího správního soudu) uvádí, že jednání obviněných však postrádalo jakýkoli ekonomický smysl a představovalo v této věci zneužití objektivního daňového práva, takže jak z hlediska trestní odpovědnosti, tak ani pro daňové účely k němu nelze přihlížet... V této souvislosti Nejvyšší soud zdůrazňuje, že **trestní odpovědnost** za trestný čin zkrácení daně, poplatku a podobné povinné platby podle § 240 tr. zákoníku **nevylučují ani právní či faktické úkony (resp. nyní právní či faktická jednání), které by za jiných okolností byly v souladu s právem, jestliže jejich skutečným cílem je dosažení daňového úniku, ať již zkrácením určité daně, nebo vylákáním výhody na ní.** Podstatné je zde totiž jednání pachatele (aktivní či pasivní), které k tomu směřuje bez ohledu na dodržení příslušných daňových předpisů. Trestní odpovědnost za zmíněný trestný čin, resp. za jeho pokus, pak není podmíněna ani tím, zda jiná osoba, s níž pachatel uskutečnil příslušné právní či faktické úkony, by nakonec musela řešit otázku splnění daňové povinnosti vůči státu. Právní odpovědnost každého z těchto subjektů se přitom posuzuje samostatně (viz přiměřeně usnesení Nejvyššího soudu ze dne 31. 10. 2012, sp. zn. 5 Tdo 1055/2012).*

12. Z výše uvedených právních důvodů rozhodně proto nelze doporučit uzavření smlouvy o převodu podílů podle zaslaného návrhu.
13. Vzhledem k rozhodnutí vyžádat si znalecký posudek o obvyklé ceně předmětných nemovitostí (pro případ přímé koupě předmětných nemovitých věcí) a o obvyklé ceně obchodního podílu (pro případ koupě obchodního podílu), je nezbytné zadání posudku (znalecká otázka) písemně formulovat podle ustanovení § 40 odst. 1 a 2 vyhlášky č. 503/2020 Sb.. Navrhuji dále formulaci znalecké otázky pro oba uvedené znalecké posudky.
14. Znalecká otázka pro znalce z odvětví oceňování podniků, specializace oceňování podniků a jejich částí (fúze, obchodní podíly ..) :
 - a) Stanovit obvyklou cenu (případně tržní hodnotu) 100% obchodního podílu ve společnosti ARISTOKRAT PROPERTY, s.r.o., se sídlem K lesíčku 129, 252 45 Ohrobec, identifikační číslo 2240569;
 - b) Znalecký posudek je zadáván pro účely převodu 100% obchodního podílu ve společnosti ARISTOKRAT PROPERTY, s.r.o. a posouzení kupní ceny za převod tohoto podílu z hlediska požadavků ustanovení § 38 odst. 1 zákona č. 128/200 Sb. o obcích, ve znění pozdějších předpisů;
 - c) Skutečnosti, které mohou mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku:
Společnosti ARISTOKRAT PROPERTY s.r.o. vznikla s účinností ke dni 1.1.2025 na základě rozdělení stávající společnosti ARISTOKRAT CATERING s.r.o. ze dne 19.12.2024 podle Projektu rozdělení ze dne 14.11.2024, který byl zveřejněn ve Sbírce listin Obchodního rejstříku a na webových stránkách společnosti dne 15.11.2024. Společnosti ARISTOKRAT PROPERTY s.r.o. odštěpením části jmění ARISTOKRAT CATERING s.r.o. získala při svém vzniku rozdělením do svého vlastnictví pozemek parcelní číslo st. 560, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 129, stavba občanského vybavení, dále pozemek parcelní číslo st. 1330, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez č.p./č. ev., garáž, a konečně pozemek parcelní číslo 352/3, ostatní plocha, vše zapsáno na listu vlastnictví č. 691, vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ, pro katastrální území Ohrobec, obec Ohrobec.

15. Znalecká otázka pro znalce z oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace oceňování nemovitostí :

- a) Stanovit obvyklou cenu (případně tržní hodnotu) pozemku parcelní číslo st. 560, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 129, stavba občanského vybavení, dále pozemku parcelní číslo st. 1330, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez č.p./č. ev., garáž, a konečně pozemku parcelní číslo 352/3, ostatní plocha, vše zapsáno na listu vlastnictví č. 691, vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ, pro katastrální území Ohrobec, obec Ohrobec.
- b) Znalecký posudek je zadáván pro účely koupě nemovitých věcí uvedených pod bodem a) a posouzení kupní ceny za převod vlastnictví uvedených nemovitostí podílu z hlediska požadavků ustanovení § 38 odst. 1 zákona č. 128/200 Sb. o obcích, ve znění pozdějších předpisů;
- c) Skutečnosti, které mohou mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku:
Společnosti ARISTOKRAT PROPERTY s.r.o. vznikla s účinností ke dni 1.1.2025 na základě rozdělení stávající společnosti ARISTOKRAT CATERING s.r.o. ze dne 19.12.2024 podle Projektu rozdělení ze dne 14.11.2024, který byl zveřejněn ve Sbírce listin Obchodního rejstříku a na webových stránkách společnosti dne 15.11.2024. Společnosti ARISTOKRAT PROPERTY s.r.o. odštěpením části jmění ARISTOKRAT CATERING s.r.o. získala při svém vzniku rozdělením do svého vlastnictví pozemek parcelní číslo st. 560, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 129, stavba občanského vybavení, dále pozemek parcelní číslo st. 1330, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez č.p./č. ev., garáž, a konečně pozemek parcelní číslo 352/3, ostatní plocha, vše zapsáno na listu vlastnictví č. 691, vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ, pro katastrální území Ohrobec, obec Ohrobec.

S pozdravem

JUDr. Zdeněk Hřaba

