



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Hradci v Králové – pobočka v Pardubicích rozhodl v senátě složeném z předsedy senátu JUDr. Jana Dvořáka a soudců JUDr. Aleše Korejtky a JUDr. Petry Venclové, Ph.D., ve věci

žalobkyně: **EU Property project s.r.o.**, IČ 28828267
sídlem Špitálská 183/2, 500 03 Hradec Králové
zastoupená advokátem JUDr. Karlem Kavalírem
sídlem Buzulucká 431/2, 500 03 Hradec Králové

proti
žalovanému: **Odvolací finanční ředitelství**, IČ 72080043
sídlem Masarykova 427/31, 602 00 Brno

v řízení o žalobě proti rozhodnutí Odvolacího finančního ředitelství ze dne 4. 2. 2019, č. j. 3411/19/5100-31461-712322

takto:

- I. Rozhodnutí Odvolacího finančního ředitelství v Brně ze dne 4. 2. 2019, č. j. 3411/19/5100-31461-712322 **se zrušuje a věc se vrací žalovanému k dalšímu řízení.**
- II. Žalovaný je povinen nahradit žalobci náhradu nákladů řízení ve výši 16.076,47 Kč, a to k rukám JUDr. Karla Kavalíra, advokáta, ve lhůtě do 10 dnů od právní moci tohoto rozsudku.

Odůvodnění:

1. Žalobkyně (dále v textu i jako „žalobce“) se včas podanou žalobou u zdejšího soudu domáhala přezkumu v záhlaví tohoto rozsudku označeného rozhodnutí, kterým bylo změněno rozhodnutí Finančního úřadu pro Pardubický kraj ze dne 6. 12. 2017, č. j. 1791703/17/2801-70462-602218 (platební výměr), tím způsobem, že se výše daně z nabytí nemovitosti mění z původních 115 880,- Kč na částku 100 768,- Kč. Ve zbytku rozhodnutí správního orgánu I. stupně potvrdil a odvolání žalobce zamítl. Žalobkyně odůvodnila žalobu následujícím způsobem:
2. Žalobkyně považuje napadené rozhodnutí za nezákonné z důvodu nesprávné interpretace a aplikace ustanovení § 7 odst. 1 písm. c) zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, ve znění účinném do 31. 10. 2016 (dále jen „zákonné opatření“). Žalovaný toto ustanovení vyložil a na daný případ aplikoval formalisticky v rozporu s jeho účelem a smyslem. Žalobkyně poukazuje na to, že princip upřednostňující výklad zákon dle jeho smyslu oproti formalistickému výkladu je obsažen i v judikatuře Nejvyššího správního soudu i Ústavního soudu. Nejvyšší správní soud se k této zásadě přihlásil také v souvislosti s posuzováním podmínek osvobození od daně z převodu nemovitostí při prvním úplatném převodu vlastnictví ke stavbě či bytu podle § 20 odst. 7 zákona č. 357/1992 Sb. o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí v rozsudku č. j. 1 Afs 57/2005-61 ze dne 22. 3. 2006, kde dospěl k závěru, že možnost uplatnit osvobození se může vyčerpat jen takovým převodem, který splnil svůj ekonomický účel. Na tento závěr odkazuje žalobkyně i ve smyslu osvobození od daně z nabytí nemovitosti dle § 7 zákonného opatření. Účelem § 7 zákonného opatření je podpora bytové výstavby, což plyne z důvodové zprávy. K tomu žalobkyně uvádí, že ekonomický účel osvobození od daně z nabytí nemovitých věcí nemůže být naplněn, nedojde-li vůbec k úplatnému nabytí vlastnického práva k jednotce. *„K naplnění účelu osvobození nemůže dojít v případech, kdy stavebník v objektu, který před stavební úpravou nebyl domem rozděleným prohlášením vlastníka na jednotky, provede stavební úpravy a objekt rozdělí svým prohlášením na bytové jednotky, avšak vlastnické právo k bytovým jednotkám za úplatu nepřevéde třetí osobě. Vydáním prohlášení vlastníka totiž nedochází k úplatnému nabytí vlastnického práva k jednotce, ale vlastník jím pouze rozděluje své právo k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám.“* Dle názoru žalobkyně neexistuje důvod, pro který by ji nevznikl nárok na osvobození od daně jen z toho důvodu, že nejprve vymezila budovu do 5 bytových jednotek, nikomu je neprodala, a kvůli následnému vývoji na trhu nově tuto budovu vymezila do 13 bytových jednotek, které by teprve začala převádět na třetí osoby. Formalistický výklad žalovaného, že na převod jednotek se nevztahuje § 7 zákonného opatření, jelikož tyto vznikly rozdělením 5 již existujících jednotek, je tak nezákonný, jelikož odporuje účelu zákona. Navíc žalovaný sám uvádí, že na 5 vzniklých jednotek by se § 7 zákonného opatření uplatnil. Je tak třeba uvést, že převáděné jednotky rozdělením již stávajících, v minulosti převedených jednotek, ale jedná se o jednotky, které byly vytvořeny díky stavebním úpravám 5 stávajících jednotek, které vznikla jako nové v dotčené nemovitosti, a nikdy nebyly převedeny na třetí osobu. Žalobkyně je tak přesvědčena, že osvobození od daně z nabytí nemovitosti ji mělo být po právu přiznáno.
3. Závěrem žaloby žalobkyně uvádí, že považuje žalované rozhodnutí za nezákonné též z důvodu, že žalovaný neprovedl navržené důkazy, čímž nezjistil řádně skutkový stav věci a v důsledku toho nedostál své povinnosti podle § 8 odst. 3. daňového řádu. K tomu žalobkyně uvádí, že v případě, *„že by finanční úřad nebo žalovaný provedl důkazy*

navrhované žalobcem, mj. výsledky svědků JUDr. Ing. T. M., M. K., Ing. arch. D. Ř. a výsledkem F. S., a řádně vyhodnotil znalecký posudek č. 580-17/2012 o odhadu obvyklé ceny domu čp. X v k. ú. Pohřebačka, zjistil by, že ke dni 29. 10. 2013 jednotky (pět jednotek) v domě č. p. X neexistovaly, tj. neexistovaly prostory, které je měly dle prohlášení tvořit. Stavebně technické uspořádání domu bylo zcela jiné.“ Nešlo tedy o vznik bytových jednotek rozdělením nebo sloučením jednotek stávajících. Jednotky popsané v prohlášení ze dne 29. 10. 2013 reálně neexistovaly, stavební úprava budovy probíhala následně až po 29. 10. 2013 a spočívaly ve vybudování 13 nových jednotek. K tomu vedlo zjištění žalobkyně, že koncepční a prostorové řešení pouze 5 jednotek nesplňuje požadavky užitné a zřízení a prodej pouze 5 jednotek by nebyl ekonomicky výhodný. Z tohoto důvodu došlo dne 20. 10. 2014 prohlášením ke vzniku 13 bytových jednotek, šlo nicméně pouze o administrativní změnu, která by neměla bránit vzniku nároku na osvobození od daně z nabytí nemovitosti.

Žalobkyně navrhla, aby zdejší soud žalované rozhodnutí zrušil a věc vrátil žalovanému k dalšímu řízení.

4. Žalovaný odkázal na obsah žalovaného rozhodnutí a setrval na svém právním názoru v něm uvedeném, navrhl, aby soud žalobu zamítl.
5. V projednávané věci jsou rozhodné následující skutečnosti, které nejsou mezi účastníky sporné:
Žalobkyně dne 22. 4. 2013 vydražila objekt k bydlení na adrese č. p. X stojící na pozemku parc. č. st. X, pozemek parc. č. st. X, pozemek parc. č. st. X, pozemek parc. č. X, pozemek parc. č. X a pozemek parc. č. X, to vše v k. ú. Pohřebačka (dále jen také jako „dotčená nemovitost“). Následně žalobkyně provedla v dotčené nemovitosti stavební úpravy na základě stavebního povolení ze dne 11. 3. 2014, kolaudační souhlas byl udělen 19. 1. 2015. Na základě rekonstrukce dotčené nemovitosti došlo prohlášením vlastníka budovy ze dne 29. 10. 2013 k vymezení 5 bytových jednotek v budově č. p. X vč. společných částí budovy a práv k pozemkům. Zápis v katastru nemovitostí prohlášení vlastníka budovy byl proveden Katastrálním úřadem pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice dne 4. 11. 2013 s právními účinky ke dni 29. 10. 2013 podle rozhodnutí sp. zn. V-8142/2013-606. Tyto bytové jednotky žalobkyně nepřeváděla do vlastnictví jiných osob.
6. Následně dne 20. 10. 2014 žalobkyně vymezila novým prohlášením vlastníka v dotčené nemovitosti 13 bytových jednotek namísto původních 5 jednotek. Zápis nového prohlášení vlastníka budovy byl proveden Katastrálním úřadem pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice dne 14. 11. 2014 s právními účinky ke dni 22. 10. 2014 podle rozhodnutí sp. zn. V-12867/2014-606. Takto vymezené bytové jednotky začala žalobkyně prodávat zájemcům, ve zde projednávané věci se konkrétně jedná o bytovou jednotku blíže specifikovanou v žalovaném rozhodnutí.
7. Dle § 1 odst. 1 písm. a) zákonného opatření je poplatníkem daně z nabytí nemovitosti převodce vlastnického práva k nemovité věci, jde-li o nabytí vlastnického práva koupí nebo směnou a převodce a nabyvatel se v kupní nebo směnné smlouvě nedohodnou, že poplatníkem je nabyvatel. Poplatníkem daně z nabytí nemovitosti se stala žalobkyně. Na základě této skutečnosti zaslala žalobkyně správci daně dne 4. 5. 2016 daňové přiznání, ve kterém uplatnila na celý předmět převodu § 7 odst. 1 písm. c) bod 2 zákonného opatření, dle kterého je od daně z nabytí nemovitých věcí osvobozeno první úplné nabytí

vlastnického práva k jednotce nově vzniklé nástavbou, přístavbou nebo stavební úpravou, nejde-li pouze o rozdělení nebo sloučení stávajících jednotek, v bytovém domě.

8. Správce daně dne 7. 4. 2016 telefonicky neformálně kontaktoval daňový subjekt a upozornil jej na chybějící přílohy k daňovému přiznání, které dokládají nárok na osvobození podle § 7 zákonného opatření. Na to reagovala žalobkyně tím, že zaslala chybějící přílohy, mimo jiné konkrétně výpis z katastru nemovitostí prokazující stav evidovaný k datu 28. 11. 2013 pro LV č. X, k. ú. Pohřebačka, stavební povolení ze dne 11. 3. 2014 evidovaný pod č. j. Mmp 13570/2014, kolaudační souhlas dílčí s užíváním stavby ze dne 19. 1. 2015 evidované pod č. j. MmP 3354/2015 a změnu prohlášení vlastníka jednotek podle ust. § 1169 zák. 89/2012 Sb. ze dne 20. 10. 2014. Dne 24. 6. 2016 doložil daňový subjekt další podklady týkající se rekonstrukce domu č.p. X v k. ú. Pohřebačka, zaznamenaných na CD Bačinova vila, EU Property project s.r.o. a uložených na uložišti digitálních dat www.uschovna.cz a dále také odkaz na informace k domu z www.bacinovavila.cz.
9. Správce daně zaslal žalobkyni výzvu k odstranění pochybností ze dne 17. 2. 2017, na kterou žalobkyně reagovala vyjádřením, ve kterém shrnula průběh řízení a rozhodné okolnosti a navrhla provést důkaz dražební vyhláškou a znaleckým posudkem a svědeckou výpověď insolvenčního správce a navrhovatele veřejné dražby JUDr. Ing. T. M., pana M. K., architekta a projektanta stavebních úprav Ing. arch. D. Ř. a úřední osoby stavebního úřadu, Magistrát města Pardubic, pana F. S. K tomuto vyjádření žalobkyně přiložila mimo jiné dražební vyhlášku, potvrzení o nabytí vlastnictví ze dne 22. 4. 2013, návrh na vklad práva do katastru nemovitostí podle § 4 zákona č. 265/1992 Sb. sp. zn. V-8142/2013-606, znalecký posudek č. 580-17/2012 ze dne 10. 9. 2012, změnu prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek ze dne 20.10.2014, vyrozumění o provedeném vkladu do katastru nemovitostí ve věci sp. zn. V-12867/2014-606. Obsahem znaleckého posudku č. 580-17/2012 je odhad obvyklé ceny (pozn. odvolacího orgánu Dne 27. 6. 2017 provedl správce daně místní šetření v dotčené nemovitosti, kde pořídil fotografie, dále si na základě součinnosti se stavebním úřadem Magistrátu města Pardubic obstaral kopie dalších podkladů (kolaudační souhlas s užíváním stavby bytu č. 13 č. j. MmP 21404/2016 a kolaudační souhlas s užíváním stavby č. j. MmP 3232/2015), které společně již s obstaranými, použil při vypracování ocenění nemovitých věcí nazvané jako posudek o ceně č. V-455/2016-606.
10. Dle hodnocení správce daně se nepodařilo odstranit vzniklé pochybnosti a žalobkyně tak neprokázala nárok na osvobození od daně dle § 7 zákonného opatření. Vzhledem k tomu, že předmětem převodu byla rozestavěná bytová jednotka, nebylo možné určit její směrnou hodnotu. Správce daně sdělil žalobkyni, že nedodala znalecký posudek o ceně zjištěné převáděných nemovitých věcí, a proto použil zjištěnou cenu z posudku o ceně. Žalobkyně zaslala správci daně vyjádření k výsledku postupu k odstranění pochybností a návrh na pokračování v dokazování spolu s návrhem na provedení důkazů. Jelikož správce daně neshledal důvody k pokračování v dokazování, vyměřil na základě daňového přiznání a dostupných shromážděných žalobkyni podle zákonného opatření a dle § 139, § 147 a § 90 daňového řádu platebním výměrem č. j. 1791703/17/2801-70462-602218 ze dne 6. 12. 2017 daň z nabytí nemovitých věcí ve výši 115 880 Kč, a to ze základu daně ve výši sjednané ceny 2 897 000 Kč, zaokrouhlený na celé stokoruny nahoru, neboť cena sjednaná je vyšší

než srovnávací daňová hodnota ve výši 1 641 997,50 Kč odpovídající 75 % ceny zjištěné ve výši 2 189 330 Kč.

11. Proti tomuto rozhodnutí podala žalobkyně odvolání, ve kterém uvádí námitky, obdobné jako v žalobě. Nad rámec námitek v žalobě uvedla žalobkyně v odvolání námitku do výpočtu výše daně, když správce daně zahrnul do základu daně též DPH. Námitce žalobkyně ohledně problematiky započítání DPH do sjednané ceny žalovaný vyhověl a rozhodnutí správce daně změnil, jak je již uvedeno výše. Ve zbytku odvolání žalobkyně zamítla, jelikož zastal stejný právní názor, jako učinil správce daně. Dle daňových orgánů nevznikl žalobkyni nárok na osvobození od daně z nabytí nemovitosti dle § 7 odst. 1 písm. c) bodu 2, jelikož prohlášením vlastníka budovy žalobkyně vymezila v budově č.p. X ze stávajících bytových prostorů nejprve pět bytových jednotek dle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, a poté z těchto bytových jednotek a částečně i z nebytového prostoru vymezila dalším prohlášením vlastníka budovy třináct bytových jednotek dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, tudíž mají daňové orgány za to, že v budově č.p. X vznikly jednotky již z jednotek vymezených, a právě v důsledku provedení tohoto právního úkonu potom není možné připustit osvobození podle § 7 zákonného opatření. S tímto právním názorem žalobkyně nesouhlasila a podala u zdejšího soudu předmětnou žalobou, kterou odůvodnila výše zmíněným způsobem.
12. Dle obsahu žaloby a žalovaného rozhodnutí nejsou mezi stranami sporné skutkové otázky, ale otázky právní, konkrétně pak výklad a aplikace § 7 zákonného opatření, kterým se stanovuje věcné osvobození od povinnosti uhradit daň z nabytí nemovitosti u nově vzniklých nemovitosti. Podle ust. § 7 zákonného opatření 1) od daně z nabytí nemovitých věcí je osvobozeno první úplatné nabytí vlastnického práva k
 - a) pozemku nebo právu stavby, jejichž součástí je dokončená nebo užívaná stavba rodinného domu,
 - b) dokončené nebo užívané stavbě rodinného domu,
 - c) dokončené nebo užívané jednotce v bytovém domě, která
 1. nezahrnuje nebytový prostor jiný než garáž, sklep nebo komoru užívané společně s bytem, vzniklé výstavbou, nástavbou, přístavbou nebo stavební úpravou tohoto domu, nejde-li pouze o rozdělení nebo sloučení stávajících jednotek,
 2. na základě stavební úpravy nebytového prostoru nově nezahrnuje nebytový prostor jiný než garáž, sklep nebo komoru užívané společně s bytem.

(2) Nabytí vlastnického práva k nemovité věci podle odstavce 1 je od daně osvobozeno pouze tehdy, dojde-li k němu v době 5 let ode dne dokončení nebo započetí užívání rodinného domu, jednotky v bytovém domě nebo jednotky v bytovém domě změněné stavební úpravou, a to od toho dne, který nastane dříve.
13. Žalobní argumentace žalobkyně se týká odst. 1 písm. c) bodu 1. tohoto ustanovení, tedy podmínky, že osvobozeno bude první úplatné nabytí vlastnického práva k dokončené nebo užívané jednotce v bytovém domě, která nezahrnuje nebytový prostor jiný než garáž, sklep nebo komoru užívané společně s bytem, vzniklé výstavbou, nástavbou, přístavbou nebo stavební úpravou tohoto domu, nejde-li pouze o rozdělení nebo sloučení stávajících jednotek. Žalobkyně namítá, že při aplikaci této podmínky použil správce daně a dále i žalovaný ryze formální výklad, jelikož za rozhodující skutečnost pro neuznání nároku na osvobození od daně považovaly daňové orgány to, že převáděné jednotky vznikly

z jednotek již dříve zapsaných v katastru nemovitostí. Dle žalobkyně měla být zmíněná podmínka vyložena a aplikována v souladu s důvodovou zprávou k § 7 zákonného opatření, čímž by došlo k naplnění účelu tohoto ustanovení. S tímto názorem žalobkyně se krajský soud ztotožňuje.

14. Z důvodové zprávy zákonnému opatření vyplývá, že jeho ust. § 7 upravuje věcná osvobození při nabytí vlastnického práva k novým stavbám, přičemž dané osvobození bylo převzato z dosavadní právní úpravy, do níž bylo zavedeno s cílem podpořit bytovou výstavbu. Oproti dosavadní úpravě navrhované zákonné opatření nepodmiňuje osvobození nových staveb podnikatelskou činností, kterou je výstavba anebo prodej staveb a bytů na straně převodce.
15. Při výkladu zákona je vždy třeba respektovat záměr zákonodárce, a jak zákon, tak právní řád ve svém celku je třeba vykládat tak, aby odpovídal rozumnému uspořádání věcí. Pokud gramatický výklad právní normy je v rozporu s teleologickým výkladem normy (tj. výkladem sledujícím účel právní úpravy), je třeba dát přednost výkladu dle účelu, který je právní normou sledován. K otázce doslovného a teleologického výkladu se Ústavní soud vyslovil v řadě nálezů, případně stanovisek (srov. např. stanovisko Ústavního soudu sp. zn. Pl. ÚS – St 1/96, nález Ústavního soudu, sp.zn. Pl. ÚS 33/97), přičemž konstatoval, že neudržitelným momentem používání práva je jeho aplikace, vycházející pouze z jazykového výkladu; jazykový výklad představuje toliko prvotní přiblížení se k aplikované právní normě, je východiskem pro objasnění a ujasnění si jejího smyslu a účelu (k čemuž slouží i řada dalších postupů, jako logický, systematický výklad, výklad e ratione legis atd.). V nálezu ve věci sp.zn. Pl. ÚS 21/96 Ústavní soud uvedl: *„Soud není absolutně vázán doslovným zněním zákonného ustanovení, nýbrž se od něj smí a musí odchýlit v případě, kdy to vyžaduje ze závažných důvodů účel zákona, historie jeho vzniku, systematická souvislost nebo některý z principů, jež mají svůj základ v ústavně konformním právním řádu jako významovém celku. Je nutno se přitom vyvarovat libovůle; rozhodnutí soudu se musí zakládat na racionální argumentaci.“* Obdobně Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 20. 12. 2012, č. j. 4 Ads 9/2012-37 konstatoval, že: *„Pro správné posouzení věci je však nutné zohlednit všechny okolnosti případu ve vzájemných souvislostech a aplikovat také ostatní výkladové metody – především výklad teleologický. Ostatně obecně platí, že to, zda smysl a účel právní normy je skutečně takový, jak se zdá z jazykového výkladu právního předpisu, musí potvrdit nebo vyvrátit ostatní výkladové metody – především výklad teleologický, logický, systematický a případně historický, jejichž závěry je nezbytné poměřovat interaktivem ústavně konformní interpretace a aplikace.“* Užití teleologického výkladu je namíste zejména tehdy, pokud jazykový výklad neposkytuje jednoznačnou odpověď: *„Je-li interpretované ustanovení nejasné a je-li současně znám účel, kterého má být tímto ustanovením dosaženo, je třeba z několika jazykově možných výkladových výsledků vybrat právě ten, který je nejlépe uzpůsoben k naplnění tohoto účelu.“* (Melzer, F., Metodologie nalézání práva. Úvod do právní argumentace, 2. Vydání, Praha, C.H.Beck, 2011, strana 159). Smyslem výše zmíněné právní úpravy v dané věci je z pohledu výše zmíněné důvodové zprávy podpořit bytovou výstavbu mj. i tím, že od daně z nabytí nemovitých věcí bude osvobozeno první úplatné nabytí vlastnického práva k novým stavbám, za kterou je dle § 7 odst. 1 písm. c) zákonné opatření považována i bytová jednotka, která vznikla buď v nově stavbě bytového domu anebo nově vzniklá nástavbou, přístavbou nebo stavební úpravou, s výjimkou bytových jednotek, které vznikly pouze rozdělením nebo sloučením stávajících jednotek v bytovém

domě. Je nepochybné, že toto věcně osvobození se váže k prvnímu úplatnému nabytí vlastnického práva.

16. V projednávané věci sice žalobkyně nejprve prohlášením vlastníka budovy ze dne 29. 10. 2013 vymezila ve zmíněné budově 5 bytových jednotek, včetně společných částí budovy a práv k pozemkům, podle tohoto prohlášení byl také učiněn zápis do katastru nemovitostí, avšak předmětem převodu nebyla některá z takto původně vymezených 5 bytových jednotek, ale až jedna další bytová jednotka z následně zmíněného prohlášení vlastníka jednotek, tj. z prohlášení vlastníka budovy ze dne 20. 10. 2014, kterým žalobkyně vymezila 13 rozestavěných bytových jednotek včetně společných částí budovy a pozemku a tento zápis prohlášení vlastníka budovy byl rovněž příslušným katastrálním úřadem proveden. V projednávané věci tak je nepochybné, že první úplatné nabytí vlastnického práva ve smyslu ust. § 7 odst. 1 zákonného opatření se nemohlo týkat původních 5 bytových jednotek, které byly vymezeny prohlášením vlastníka budovy, tj. žalobkyně ze dne 29. 10. 2013, protože první převod realizovaný žalobkyní se týkal až následně vymezených 13 rozestavěných bytových jednotek ve zmíněné budově. Žalovaný tak správně vycházel z doslovného výkladu ust. § 7 odst. 1 písm. c) zákonného opatření, přehlédl však, že v případě prvního prohlášení vlastníka budovy nedošlo k platnému nabytí vlastnického práva k jednotce, ale až na základě prohlášení vlastníka budovy ze dne 20. 10. 2014.
17. Převodem naplňujícím podmínky a smysl ust. § 7 odst. 1 písm. c) je jen takový převod, jímž převodce dosáhl svého ekonomického cíle a jehož účinky později nezanikly z důvodů mimo jeho vůli. Krajský soud se tak ztotožňuje s názorem žalobkyně, že možnost uplatnit předmětné osvobození se může „vyčerpat“ jen takovým převodem, který splnil svůj ekonomický účel, v souladu s výše zmíněnou důvodovou zprávou. V projednávané věci zmíněný ekonomický účel osvobození od daně z nabytí nemovitých věcí nemohl být naplněn, a to v případě zmíněného prvního prohlášení vlastníka budovy ze dne 29. 10. 2013, kdy bylo ve zmíněné budově vymezeno 5 bytových jednotek, protože vůbec k úplnému nabytí vlastnického práva k některé z těchto jednotek nedošlo a naopak k naplnění účelu osvobození mohlo dojít až následně, kdy dalším prohlášením ze dne 20. 10. 2014 žalobkyně vymezila ve zmíněném domě 13 bytových jednotek, které byly předmětem prvního úplatného převodu, resp. převodu vlastnického práva k těmto nově vzniklým bytovým jednotkám. V projednávané věci bylo pro vznik nároku žalobkyně na přiznání zmíněného osvobození rozhodné nikoliv to, že původně bylo v prohlášení žalobkyně vymezeno 5 bytových jednotek ve zmíněné budově a poté toto prohlášení bylo nahrazeno novým prohlášením, tedy bylo změněno tak, že namísto 5 bytových jednotek bylo vymezeno 13 bytových jednotek ve zmíněném bytovém domě, ale bylo podstatnou skutečností to, zda zmíněných nových 13 bytových jednotek vzniklo nově v důsledku stavebních úprav, anebo pouhým administrativním rozdělením stávajících 5 bytových jednotek (§ 7 odst. 1 písm. c), bod 2 zákonného opatření). A právě k tomu žalobkyně nabízela provedení důkazů, a to výslechy svědků JUDr. Ing. T. M., M. K., Ing. Arch. D. Ř. a F. S., přičemž tvrdila, že z těchto důkazů by správce daně a žalovaný zjistily, že původních 5 bytových jednotek v domě fyzicky nevzniklo, tedy dalších 13 bytových jednotek nemohlo vzniknout pouze rozdělením nebo sloučením stávajících jednotek v bytovém domě (§ 7 odst. 1 písm. c) zákonného opatření). Žalobkyně totiž v daňovém

řízení tvrdila, a tvrdí to i v žalobě, že v daném případě nešlo o „*pouhé rozdělení nebo sloučení stávajících jednotek...., neboť tyto skutečně neexistovaly*“.

18. Žalované rozhodnutí tak krajský soud musel zrušit jednak pro nezákonnost, spočívající v nesprávném právním názoru na aplikaci ust. § 7 odst. 1 písm. c) v projednávané věci, dále pro vadu řízení spočívající v nedostatečně zjištěném skutkovém stavu, který vyžaduje zásadní doplnění o žalobkyní navržené dokazování k prokázání jejího tvrzení o tom, že zmíněných 13 bytových jednotek nevzniklo pouhým rozdělením či sloučením stávajících jednotek v bytovém domě, ale v důsledku stavební úpravy, za účelem posouzení, zda byly splněny zákonné podmínky pro přiznání osvobození dle § 7 odst. 1 písm. c) zákonného opatření, které se týká předmětné daně z nabytí nemovitých věcí (§ 78 odst. 1, § 76 odst. 1 písm. b) s.ř.s.). Žaloba byla důvodná a krajský soud žalované rozhodnutí zrušil a věc vrátil žalovanému k dalšímu řízení (§ 78 odst. 4 s.ř.s.).

19. Protože žalobkyně byla v řízení úspěšná, soud uložil žalovanému, aby nahradil žalobkyni náklady řízení před soudem, které důvodně vynaložila, přičemž se jedná o následující náklady řízení:

- 1) Odměna advokáta za 3 úkony právní služby (převzetí a příprava zastoupení, sepsí žaloby, účast na soudním jednání), tj. 3 x 3 100 Kč, celkem 9.300 Kč
- 2) Paušální náhrada hotových výdajů advokáta za tyto úkony právní služby, tj. 3 x 300 Kč, celkem 900 Kč
- 3) Cestovné za jízdu zástupce žalobce z Hradce Králové do Pardubic a zpět na jednání soudu dne 23. 10. 2019 osobním automobilem zn. Volvo XC 90 dle písemného vyúčtování zástupce žalobce ze dne 23. 10. 2019, se kterým se soud ztotožnil, ve výši 607 Kč

Náhrada nákladů řízení byla zvýšena o 21 % DPH, jejíž je zástupce žalobce plátcem, tedy celkem se jedná o částku 13.076,47 Kč, k tomu náhrada zaplaceného soudního poplatku ve výši 3 000 Kč, celkem tedy náklady řízení ve výši 16.076,47 Kč (§ 3, 7, 9, 11, 13 vyhlášky č. 177/1996 Sb.)

Platební místo bylo určeno v souladu s § 149 odst. 1 o.s.ř. ve spojení s § 64 s.ř.s., přiměřená lhůta ke splnění povinnosti uložené výrokem II. pak v souladu s § 160 odst. 1 ve spojení s § 64 s.ř.s.

Poučení:

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

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.

Pardubice 23. října 2019

JUDr. Jan Dvořák v. r.
předseda senátu