



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Ostravě - pobočka v Olomouci rozhodl v senátě složeném z předsedkyně senátu JUDr. Zuzany Šnejdrové, Ph.D., a soudkyň Mgr. Jany Volkové a Mgr. Barbory Berkové ve věci

žalobkyně: I. S., IČO X
sídlem K. 1746, P. 1
proti
žalovanému: Odvolací finanční ředitelství
sídlem Masarykova 427/31, Brno

o žalobě proti rozhodnutím žalovaného ze dne 19. 12. 2016, č. j. 57145/16/5100-31461-701836, č. j. 57146/16/5100-31461-701836 a č. j. 56967/16/5100-31461-701836, ve věci daně z nabytí nemovitých věcí,

takto:

I. Rozhodnutí Odvolacího finančního ředitelství ze dne 19. 12. 2016, č. j. 57145/16/5100-31461-701836, č. j. 57146/16/5100-31461-701836 a č. j. 56967/16/5100-31461-701836, **se zrušují** a věci **se vrací** žalovanému k dalšímu řízení.

II. Žalovaný je **povinen** zaplatit žalobci na náhradě nákladů řízení částku 9 000 Kč do 30 dnů od právní moci tohoto rozsudku.

Odůvodnění:

A) Vymezení věci

1. Žalobce se třemi žalobami podanými v zákonem stanovené lhůtě domáhal, aby krajský soud zrušil rozhodnutí žalovaného ze dne 19. 12. 2016, č. j. 57145/16/5100-31461-701836, č. j. 57146/16/5100-31461-701836 a č. j. 56967/16/5100-31461-701836. Těmito rozhodnutími žalovaný zamítl odvolání proti třem rozhodnutím Finančního úřadu pro Olomoucký kraj, pracoviště v Jeseníku (dále jen „správce daně“), ze dne 5. 2. 2016, č. j. 203695/16/3103/00460-801578, č. j. 209612/16/3103-00460-801578, č. j. 207994/16/3103-00460-801578, a tato rozhodnutí potvrdil.
2. Vzhledem k tomu, že všechny žaloby směřovaly proti rozhodnutí žalovaného ve skutkově souvisejících věcech, krajský soud žaloby usnesením ze dne 14. 3. 2018, č. j. 65 Af 9/2017-27, spojil ke společnému projednání.
3. Z předložených podkladů krajský soud zjistil, že žalobce třemi Smlouvami o převodu vlastnictví bytových jednotek včetně zřízení věcného břemene ze dne 17. 9. 2014 převedl na P. C. bytové jednotky č. 15/1, 15/2, 15/3, 15/4, 15/5 a 15/6 a na A. J. bytové jednotky č. 15/7, 15/8, 15/9 a 15/10 včetně spoluvlastnických podílů na společných částech budovy č. p. 15 na pozemku parc. č. 213/1 a 213/2 v k. ú. S. u J., obec J., část obce D., zapsané na listu vlastnictví č. X (dále jen „budova č. p. 15“). Právní účinky vkladu do katastru nemovitostí nastaly ke dni 19. 9. 2014. Žalobce podal dne 25. 8. 2015 daňová přiznání, ve kterých pro určení srovnávací daňové hodnoty zvolil cenu zjištěnou. Správce daně vyzval žalobce dne 10. 12. 2015 k odstranění pochybností o správnosti podaného daňového přiznání. Správce daně zpochybnil to, že žalobce uplatnil osvobození převedených bytových jednotek od daně z nabytí nemovitých věcí podle § 7 zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí (dále jen „zákonné opatření“), protože se podle správce daně nenacházejí bytové jednotky v bytovém domě. Platebním výměrem ze dne 5. 2. 2016, č. j. 203695/16/3103/00460-801578, stanovil správce daně z nabytí nemovitostí ve výši 232 000 Kč, platebním výměrem ze dne 5. 2. 2016, č. j. 209612/16/3103-00460-801578, daň z nabytí nemovitostí ve výši 120 000 Kč, a platebním výměrem ze dne 5. 2. 2016, č. j. 207994/16/3103-00460-801578, daň z nabytí nemovitostí ve výši 168 000 Kč.
4. Proti všem platebním výměrům se žalobce dne 5. 2. 2016 odvolal. Namítal, že se převáděné bytové jednotky nacházejí v bytovém domě, proto je splněna podmínka pro osvobození od daně z nabytí nemovitostí podle § 7 zákonného opatření, a dále že správce daně své závěry dostatečně neodůvodnil. Žalobce předložil žalovanému důkazy, které prokazovaly, že 12. 5. 2014 byly kvůli požáru zničeny (a následně strženy) jednotky č. 15/16 a 15/17, které byly součástí budovy č. p. 15, čímž došlo ke změně podlahové plochy stavby oproti stavu uvedenému v katastru nemovitostí.
5. V napadených rozhodnutích ze dne 19. 12. 2016 žalovaný dospěl k závěru, že správce daně měl povinnost vycházet z údajů uvedených v katastru nemovitostí, nikoli ze stavu prokazovaného žalobcem. Budova p. č. 15 je zapsaná v katastru nemovitostí jako stavba občanského vybavení, proto bytové jednotky, které se nachází v takové stavbě, nesplňují jednu z podmínek § 7 odst. 1 písm. c) a d) zákonného opatření (nenachází se v bytovém domě); osvobození od daně z nabytí nemovitých věcí proto nelze přiznat. Žalovaný odvolání žalobce napadenými rozhodnutími zamítl a platební výměry správce daně potvrdil.

B) Žaloba

6. Žalobce tvrdil, že byl zkrácen na svých právech rozhodnutím žalovaného a namítal, že žalovaný:

a) nesprávně vyložil § 2 písm. a) vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území (dále jen „vyhláška“), § 7 odst. 1 písm. c) a d) zákonného opatření a neposoudil správně, zda se převáděné bytové jednotky nacházely v bytovém domě či nikoliv. Podle žalobce podlahová plocha bytových jednotek budovy č. p. 15 ke dni, kdy nastaly účinky vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí, byla větší než polovina celkové podlahové plochy budovy, a proto byly naplněny podmínky pro posouzení budovy č. p. 15 jako bytového domu. Žalovaný měl vycházet ze skutečného stavu, protože jej žalobce informoval o tom, že při požáru dne 12. 5. 2014 došlo ke zničení jednotek č. 15/16 a 15/17, a proto nastala změna v poměru podlahových ploch. Po požáru se plocha nebytových jednotek snížila na 725,3 m², bytové jednotky měly plochu 927,36 m². Plocha určená k bydlení tedy byla větší než polovina celkové plochy. Touto skutkovou okolností se žalovaný nezabýval a nesprávně vycházel pouze z výpisu z katastru nemovitostí;

b) nepřihlédl k § 8 odst. 2 zákonného opatření, přestože převod bytové jednotky nezahrnoval jiný nebytový prostor než garáž, sklep nebo komoru, bytová jednotka byla ve vlastnictví žalobce, který vznikl za účelem stát se vlastníkem budovy s jednotkami, a dále osoba, která vlastnické právo k jednotce nabyla, byla nájemcem převáděné jednotky, členem žalobce, a svým vkladem se podílela na pořízení budovy s bytovými jednotkami.

C) Vyjádření žalovaného

7. Žalovaný navrhl, aby krajský soud žalobu zamítl. Odkázal na napadené rozhodnutí a doplnil, že:

ad a) z prohlášení vlastníka stavby (společnost S. A., s. r. o.) ze dne 9. 5. 2012 a změny prohlášení vlastníka (žalobce) ze dne 31. 7. 2013 zjistil, že budova č. p. 15 má v katastru nemovitostí zapsaný způsob využití: stavba občanského vybavení. Podle změny prohlášení vlastníka zaujímají jednotky zapsané v katastru nemovitostí jako jiný nebytový prostor podlahovou plochu stavby ve výši 1783,55 m² z celkové plochy 2710,91 m², tedy 65,79 %. Jelikož v budově č. p. 15 méně než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení, nesplňuje tato stavba požadavky stanovené v § 2 vyhlášky pro bytový dům. Budova č. p. 15 tak nesplňuje podmínku vyplývající z § 7 odst. 1 písm. c) a d) zákonného opatření pro osvobození od daně z nabytí nemovitých věcí, protože ji nelze považovat za bytový dům. Žalovaný nezjišťoval další podmínky stanovené v § 7 odst. 1 písm. c) a d) zákonného opatření, protože jedna ze stanovených podmínek (nejednalo se o bytový dům) splněna nebyla a jednotlivé podmínky musí být splněny kumulativně. Žalovaný nepochybil, pokud vycházel ze zápisu v katastru nemovitostí, námitka žalobce je proto nedůvodná;

ad b) odkaz na § 8 odst. 2 zákonného opatření není v této věci případný. Žalobce neprokázal, že by vznikl za účelem, aby se stal vlastníkem budovy č. p. 15 za prostředky získané od svých členů, kteří v bytových jednotkách bydlí a jsou jejími nájemci. Tato námitka není důvodná.

D) Posouzení věci krajským soudem

8. Krajský soud přezkoumal v mezích žalobních bodů dle § 75 odst. 2 zákona č. 150/2002 Sb., soudního řádu správního (dále jen „s. ř. s.“), napadená rozhodnutí, přičemž vycházel

ze skutkového a právního stavu, který tu byl v době rozhodování žalovaného (§ 75 odst. 1 s. ř. s.). V souladu s § 51 s. ř. s. rozhodl krajský soud o věci bez nařízení jednání.

9. Pro rozhodnutí této věci je zcela zásadní vyložit, zda měly správní orgány při výkladu pojmu bytový dům vycházet ze skutečného stavu či pouze ze skutečností zapsaných v katastru nemovitostí. Krajský soud o věci uvažil takto:
10. Věcné osvobození od daně z nabytí nemovitých věcí upravuje § 7 odst. 1 zákonného opatření (krajský soud v souladu s § 75 odst. 1 s. ř. s. vycházel ze znění tohoto ustanovení účinného do 31. 10. 2016). To stanoví, že od daně z nabytí nemovitých věcí je osvobozeno první úplatné nabytí vlastnického práva k a) pozemku nebo právu stavby, jejichž součástí je nová stavba rodinného domu, b) nové stavbě rodinného domu, c) jednotce, která nezahrnuje nebytový prostor jiný než garáž, sklep nebo komoru užívané společně s bytem, 1. v nové stavbě bytového domu, nebo 2. nově vzniklé nástavbou, přístavbou nebo stavební úpravou, nejde-li pouze o rozdělení nebo sloučení stávajících jednotek, v bytovém domě, d) jednotce v bytovém domě, která na základě stavební úpravy nebytového prostoru nově nezahrnuje nebytový prostor jiný než garáž, sklep nebo komoru užívané společně s bytem. Odvolací orgán se v napadeném rozhodnutí zabýval písmenem c) a d) tohoto ustanovení. Neřešil však všechny podmínky pro osvobození od daně vyplývající z písmene c) a d), pouze vyložil pojem bytový dům a z údajů v katastru nemovitostí dospěl k závěru, že se o bytový dům nejedná, a proto není osvobození od daně z nabytí nemovitostí v případě žalobce možné.
11. Při výkladu pojmu bytový dům vycházely správní orgány i žalobce z § 2 písm. a) vyhlášky. Ten stanoví, že stavbou pro bydlení je 1. bytový dům, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena, nebo 2. rodinný dům, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena; rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví. Mezi žalobcem a žalovaným je sporné, zda v budově č. p. 15 více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení.
12. Žalovaný totiž vycházel při stanovení daně toliko z údajů uvedených v katastru nemovitostí, přestože žalobce předložil důkazy o tom, že z důvodu požáru došlo ke změně podlahové plochy oproti stavu zanesenému v katastru nemovitostí. Nezohledněním skutečného stavu však správní orgány jednaly v rozporu se základními zásadami zákona č. 280/2009 Sb., daňového řádu (dále jen „d. ř.“). Podle § 8 odst. 1 d. ř. má správce daně při dokazování přihlížet ke všemu, co při správě daní vyšlo najevo. Správce daně se měl zabývat všemi skutkovými okolnostmi rozhodované věci, proto také tím, že nastal rozpor mezi skutečným a v katastru deklarovaným stavem.
13. Správní orgány došly k závěru, že podlahová plocha pro bydlení nepřesahuje polovinu celkové podlahové plochy, ačkoli jim žalovaný předložil důkazy, že tomu tak již od 12. 5. 2014 není. Žalovaný se s tímto rozporem vypořádal toliko odkazem na katastr nemovitostí a tím, jak byla budova č. p. 15 v katastru označena. To však nebylo dostatečné. Otázkou posuzování faktického stavu (v souvislosti s daní z nemovitých věcí) se zabýval rozšířený senát Nejvyššího správního soudu v rozsudku ze dne 15. 3. 2016, čj. 2 Afs 153/2014-71, a vyslovil, že „pro účely stanovení sazby daně z nemovitých věcí (§ 11 zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí) je rozhodné skutečné užívání nemovité věci“. Podle rozšířeného senátu je významné, k jakému účelu je stavba užívána, nikoli její právní (formální) určení.

K těmto závěrům se přiklání krajský soud i v této věci týkající se daně z nabytí nemovitých věcí. Pokud žalobce prokázal změnu skutečného stavu, nemůže pouhé označení stavby jako stavba občanského vybavení v katastru nemovitostí být rozhodujícím kritériem pro stanovení daňové povinnosti. Formální zařazení budovy v katastru nemovitostí je tedy při prokázání jiného skutkového stavu pro stanovení daňové povinnosti nerozhodné.

14. Krajský soud dále poznamenává, že zákonné opatření nepožaduje pro osvobození od daně žádný formální úkon jiného správního úřadu (např. katastrálního úřadu), ale pouze stanoví konkrétní podmínky, které musí být pro osvobození od daně splněny. V rámci těchto podmínek se správní orgány musí vypořádat s výkladem pojmu bytový dům; ten je vysvětlený ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., která je však provázaná na faktický stav (operuje s pojmem podlahová plocha). Žalovaný se proto měl změnou skutečného stavu podlahové plochy budovy č. p. 15 zabývat, vysvětlit, zda mají nové skutečnosti vliv na hodnocení stavby jako bytového domu, a také posoudit další podmínky pro osvobození od daně z nabytí nemovitostí podle § 7 zákonného opatření. To však žalovaný neučinil.
15. Krajský soud uzavírá, že správní orgány nemají povinnost z moci úřední zjišťovat, zda jsou údaje uvedené v katastru nemovitostí v souladu se skutečným stavem. Pokud však účastník řízení v daňovém řízení namítá, že se skutečný stav od stavu deklarovaného v katastru nemovitostí liší, a tuto skutečnost i prokáže, mají správní orgány v souladu se zásadou materiální pravdy vycházet ze stavu skutečného.

E) Závěr a náklady řízení

16. Z uvedených důvodů krajský soud zrušil napadené rozhodnutí pro nezákonnost dle § 78 odst. 1 s. ř. s. Současně krajský soud vrátil věc žalovanému k dalšímu řízení (§ 78 odst. 4 s. ř. s.). Při novém projednání věci je žalovaný vázán právním názorem krajského soudu (§ 78 odst. 5 s. ř. s.). Žalovaný se tak bude zabývat tím, jestli se s ohledem na skutečný stav podlahových ploch jedná o bytový dům ve smyslu § 7 zákonného opatření či nikoli a zda žalobce splnil i další podmínky stanovené v § 7 odst. 1 písm. c) a d) zákonného opatření.
17. O náhradě nákladů řízení krajský soud rozhodl v souladu s § 60 odst. 1 s. ř. s., podle něhož má účastník, který měl ve věci plný úspěch, právo na náhradu nákladů řízení před soudem, které důvodně vynaložil, proti účastníkovi, který ve věci úspěch neměl. Žalobce byl v řízení zcela úspěšný, má tak právo na náhradu všech účelně vynaložených nákladů řízení. Ty spočívají v zaplaceném soudním poplatku za jednu žalobu ve výši 3 000 Kč, celkově tedy ve výši 9 000 Kč. Náhradu nákladů řízení je žalovaný povinen uhradit podle § 149 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, užitého na základě § 64 s. ř. s., k rukám žalobce, a to ve lhůtě 30 dnů od právní moci rozsudku (§ 54 odst. 7 s. ř. s.).

Poučení:

Proti tomuto rozsudku lze podat kasační stížnost ve lhůtě dvou týdnů od doručení jeho písemného vyhotovení k Nejvyššímu správnímu soudu v Brně.

Nesplní-li povinný dobrovolně, co mu ukládá vykonatelné soudní rozhodnutí, může oprávněný podat návrh na soudní výkon rozhodnutí nebo exekuci.

Olomouc 29. března 2018

JUDr. Zuzana Šnejdrlová, Ph.D. v. r.
předsedkyně senátu