



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Městský soud v Praze rozhodl v senátu složeném z předsedkyně JUDr. Evy Pechové a soudkyň Mgr. Michaely Bejčkové a Mgr. Aleny Krýlové v právní věci žalobců a) Ing. L. S., b) RNDr. J. S., PhD., zastoupených obecným zmocněncem Mgr. P. T., proti žalovanému Odvolacímu finančnímu ředitelství, se sídlem Masarykova 31, Brno, o žalobě žalobkyně a) proti rozhodnutí Finančního ředitelství pro hlavní město Prahu ze dne 18. června 2012, čj. 6232/12-1400-103228, a o žalobě žalobce b) proti rozhodnutí Finančního ředitelství pro hlavní město Prahu ze dne 18. června 2012, čj. 6231/12-1400-103228,

t a k t o :

I. Žaloby se zamítají.

II. Žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení.

Odůvodnění:

Dvěma platebními výměry ze dne 9. listopadu 2011 (každý z nich se týkal jednoho ze žalobců, kteří jsou manželi) vyměřil Finanční úřad pro Prahu 5 žalobcům daň darovací, neboť při zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví nabyli bezúplatně více, než činila hodnota jejich podílu před vypořádáním podílového spoluvlastnictví k blíže specifikované budově a pozemkům v k. ú. Zbraslav. Protože žalobci nesplnili svou povinnost podat daňové přiznání, stanovil správce daně daň darovací podle pomůcek. Výsledná zjištěná cena převáděných nemovitostí činila celkem 8 226 350 Kč, z toho hodnota podílu ve výši ½ před zrušením a vypořádáním podílového spoluvlastnictví činila 4 113 175 Kč a hodnota podílu ve výši 1731/3048 po vypořádání činila 4 671 854 Kč. Rozdíl těchto hodnot (558 679 Kč) nabyli žalobci navíc, a proto byl podle § 6 odst. 5 zákona č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, předmětem daně darovací. Každému ze žalobců tedy správce daně vyměřil daň ze základu daně představovaného polovinou posledně jmenované částky.

Žalovaný zamítl odvolání žalobců a oba platební výměry potvrdil svými rozhodnutími ze dne 18. června 2012. Případy, kdy se některému z podílových spoluvlastníků v důsledku dohody o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví zvýší po vypořádání jeho podíl oproti podílu, který měl před vypořádáním, a účastníci této dohody si přitom neposkytují žádné protiplnění, jednoznačně spadají pod režim § 6 odst. 5 zákona č. 357/1992 Sb.

Žalobci v žalobě nejprve popsali skutkový stav. V březnu 2007 nabyli za tržní cenu ideální spoluvlastnický podíl ve výši $\frac{1}{2}$ vzhledem k celku na obytném domě a pozemcích v k. ú. Zbraslav; dům nebyl v té době rozdělen na bytové jednotky. Zároveň uzavřeli s druhým spoluvlastníkem smlouvu o uzavření smlouvy budoucí, ve které se dohodli, že postupem podle § 5 odst. 2 zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), zruší své podílové spoluvlastnictví k domu, vymezí v domě bytové jednotky a vypořádají se tak, že žalobci nabudou bytovou jednotku v horním patře domu, spoluvlastník pak bytovou jednotku v dolním patře domu.

V březnu 2008 pak žalobci a spoluvlastník uzavřeli dohodu o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví, na jejímž základě byl proveden vklad práva do katastru nemovitostí. Zákon o vlastnictví bytů stranám ukládá vypořádat své spoluvlastnické podíly tak, aby odpovídaly budoucím spoluvlastnickým podílům na společných částech domu podle podlahových ploch jednotlivých bytů. To strany stanovily v oddílu I dohody: žalobci tak získali spoluvlastnický podíl na domě 1731/3048, spoluvlastník 1317/3048. Oddíl II dohody zrušil nově vymezené spoluvlastnické podíly na domě, vymezil bytové jednotky v domě a vypořádal strany tak, že každá ze stran nabyla vlastní bytovou jednotku a příslušný spoluvlastnický podíl na společných částech domu.

Žalobci zdůraznili, že fakticky se jednalo o změnu ideálního spoluvlastnictví domu na reálné vlastnictví bytových jednotek. Oddíl I dohody nelze vytrhnout z kontextu celé dohody tak, jak to udělaly finanční orgány: z oddílu II je totiž zřejmé, že každá ze smluvních stran právně nabyla jednu bytovou jednotku, kterou již předtím reálně obývala. Účelem transakce nebylo darovat věc (zvýšit spoluvlastnický podíl), ale uvést do souladu faktický a právní stav. K žádné změně ve faktickém uspořádání vztahů nedošlo: před dohodou měli žalobci spoluvlastnický podíl na domě ve výši $\frac{1}{2}$ s právem bydlení v bytě v horním patře domu, po dohodě pak měli bytovou jednotku v horním patře domu s příslušným spoluvlastnickým podílem na společných částech domu a na pozemku.

Spoluvlastnický podíl na společných částech domu podle § 8 zákona o vlastnictví bytů je institutem zcela odlišným od spoluvlastnického podílu na domě podle občanského zákoníku. Spoluvlastnický podíl na společných částech domu je neoddělitelnou součástí bytové jednotky, nemůže být samostatným předmětem právních vztahů, nejedná se o věc v právním smyslu a nemůže mít žádnou tržní hodnotu (viz § 20 odst. 1 a § 30 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů), na rozdíl od spoluvlastnického podílu na domě ve výši $\frac{1}{2}$. Nedošlo tu k žádnému bezúplatnému nabytí nemovitého majetku, neboť obě strany již před transakcí byty reálně vlastnily (tržní cena, kterou žalobci zaplatili, přitom reálně odpovídala bytu v horním patře domu). Žalobci proto navrhli, aby soud zrušil napadená rozhodnutí a věc vrátil žalovanému k dalšímu řízení.

Žalovaný setrval na svých závěrech a navrhl zamítnutí žaloby. Odlišná povaha spoluvlastnického podílu na domě a spoluvlastnického podílu na společných částech domu není podle něj pro daňové řízení podstatná.

Žaloby nejsou důvodné.

Soud má shodně se správními orgány za to, že ke zvětšení majetku žalobců došlo, a daň darovací jim tedy byla vyměřena právem.

Nabývá-li spoluvlastník podle § 6 odst. 5 zákona č. 357/1992 Sb. při zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví bezúplatně více, než činila hodnota jeho podílu před zrušením a vypořádáním podílového spoluvlastnictví, předmětem daně darovací je bezúplatné nabytí majetku nad tuto hodnotu. Podílem spoluvlastníka se přitom pro účely daně darovací rozumí souhrn hodnot všech jeho podílů na majetku, který je předmětem vypořádání.

Jak žalobci uvedli ve své žalobě, nabyli kupní smlouvou spoluvlastnický podíl na domě ve výši ideální $\frac{1}{2}$; od počátku přitom obývali místnosti (tvořící fakticky, nikoli však právně, bytovou jednotku) ve druhém nadzemním podlaží, zatímco další spoluvlastnice bydlela v prvním nadzemním podlaží. Poté, co obě strany provedly stavební úpravy, k nimž se smluvně zavázaly, dohodly se také na zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví budovy a pozemků. Postupovaly přitom podle kogentního ustanovení § 5 odst. 2 zákona o vlastnictví bytů: *Vlastnictví jednotky může vzniknout rovněž na základě dohody spoluvlastníků budovy (...) o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví budovy (...). Je-li předmětem vypořádání podílové spoluvlastnictví budovy, může vlastnictví jednotek vzniknout jen po předchozím vypořádání podílového spoluvlastnictví budovy tak, že velikost spoluvlastnických podílů budovy se rovná velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu stanovených podle § 8 odst. 2.* Podle § 8 odst. 2 zákona o vlastnictví bytů pak platí, že velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu se řídí vzájemným poměrem velikosti podlahové plochy jednotek k celkové ploše všech jednotek v domě.

Z oddílu I zmíněné dohody plyne, že strany zrušily své ideální spoluvlastnické podíly (každý ve výši $\frac{1}{2}$ celku) a nově stanovily podíly tak, že žalobci nabyli ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1731/3048 vzhledem k celku, kdežto další spoluvlastnice nabyla ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1317/3048 vzhledem k celku. V oddílu II dohody pak strany tyto podíly zrušily a vymezily v budově dvě bytové jednotky. Žalobci nabyli byt ve druhém a třetím nadzemním podlaží o celkové podlahové ploše 173,1 m² a k němu náležící spoluvlastnický podíl na společných částech budovy a na pozemcích ve výši 1731/3048 vzhledem k celku; spoluvlastnice nabyla byt v prvním nadzemním podlaží o celkové podlahové ploše 131,7 m² a k němu náležící spoluvlastnický podíl na společných částech budovy a na pozemcích ve výši 1317/3048 vzhledem k celku.

Soud nepopírá, že tímto postupem nabyla každá ze smluvních stran tu bytovou jednotku, kterou již předtím fakticky a výlučně obývala (resp. bytovou jednotku tvořenou místnostmi, které obývala před zrušením a vypořádáním podílového spoluvlastnictví), a že tak byl uveden do souladu stav právní se stavem faktickým. To ale neznamená, že by zároveň nemohla být naplněna hypotéza ustanovení § 6 odst. 5 zákona č. 357/1992 Sb.; stejně tak nelze tvrdit, že

správce daně při vyměření daně ignoroval oddíl II dohody o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví.

Je nasnadě, že spoluvlastnický podíl na společných částech domu, který je nedílnou složkou vlastnictví k bytové jednotce (viz § 20 odst. 1 a § 30 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů), je institutem odlišným od spoluvlastnického podílu na domě, neboť nemůže být samostatným předmětem právních vztahů a sám o sobě nemá tržní hodnotu. Přesto však i spoluvlastnický podíl na společných částech domu vyjadřuje (obdobně jako spoluvlastnický podíl na domě) míru, v jaké je vlastník bytu oprávněn podílet se na rozhodování o domě jako celku, a také relativní ekonomickou hodnotu bytu ve srovnání s ostatními byty v domě.

Žalobci po zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví obývají byt o celkové podlahové ploše 173,1 m², kdežto spoluvlastnice obývá byt o ploše 131,7 m². Ačkoli tedy žalobci před dohodou vlastnili pouhou ideální polovinu domu, nyní je jejich podíl ve vztahu k celku nadpoloviční, což zlepšuje jejich postavení při výkonu jejich spoluvlastnických práv ke společným částem domu (při běžné správě společné věci mohou vždy přehlasovat spoluvlastníci) a případně to má za následek i vyšší tržní hodnotu jejich bytu ve srovnání s bytem spoluvlastnice.

Bylo věcí žalobců, na jakou cenu přistoupili při koupi spoluvlastnického podílu na domě ve výši ideální $\frac{1}{2}$ (fakticky spojeného s právem užívat soubor místností v druhém nadzemním podlaží, ze kterých později vznikla bytová jednotka). Ze spisu není zřejmé a ani žalobci to neuvádějí, zda a o kolik byla tato tržní cena vyšší oproti tržní ceně druhého spoluvlastnického podílu na domě ve výši ideální $\frac{1}{2}$, který byl fakticky spojen s právem užívat plošně menší soubor místností v prvním nadzemním podlaží. Není ani zřejmé, zda byly oba spoluvlastnické podíly převedeny ve stejné době, což jediné by umožňovalo srovnání jejich tržních cen. I kdyby však oba podíly byly převedeny současně a žalobci by svůj podíl (teoreticky stejný, neboť ideálně poloviční) nabyli za vyšší cenu než spoluvlastnice, nemohlo by to vyloučit užití pravidla stanoveného v § 6 odst. 5 zákona č. 357/1992 Sb. Souhrn hodnot podílů žalobců na nemovitosti je nyní vyšší, než byl před zrušením a vypořádáním podílového spoluvlastnictví (dříve: ideální polovina z celku; nyní: větší byt ve srovnání se spoluvlastnicí a podíl na společných částech domu ve výši 56,79 % z celku). Tento vyšší souhrn hodnot přitom žalobci nabyli „na úkor“ spoluvlastnice, která za to nebyla od žalobců nijak kompenzována (viz oddíl III dohody o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví). Darovací daň tedy byla žalobcům vyměřena po právu.

Žalobci se svými námitkami neuspěli; jelikož v řízení o žalobách nevyšly najevo žádné vady, k nimž je nutno přihlížet z úřední povinnosti, městský soud zamítl žaloby jako nedůvodné.

O náhradě nákladů řízení rozhodl soud v souladu s § 60 odst. 1 soudního řádu správního (s. ř. s.). Žalobci neměli ve věci úspěch, a nemají proto právo na náhradu nákladů řízení; žalovanému pak v řízení o žalobě nevznikly žádné náklady nad rámec běžné úřední činnosti.

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, 657 40 Brno. O kasační stížnosti rozhoduje Nejvyšší správní soud.

Kasační stížnost lze podat pouze z důvodů uvedených v § 103 odst. 1 s. ř. s.; kromě obecných náležitostí podání musí kasační stížnost obsahovat označení rozhodnutí, proti němuž směřuje, v jakém rozsahu a z jakých důvodů je 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.

V Praze dne 11. května 2016

JUDr. Eva Pechová, v.r.
předsedkyně senátu

Za správnost vyhotovení:
Sylvie Kosková