



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Brně rozhodl v senátě složeném z předsedkyně senátu JUDr. Jany Jedličkové a soudců JUDr. Zuzany Bystřické a Mgr. Petra Pospíšila v právní věci žalobce **Alois Berka, s.r.o., auditorská a daňová kancelář**, se sídlem ve Zlíně, tř. T. Bati 640, proti žalovanému **Finančnímu ředitelství v Brně**, se sídlem v Brně, nám. Svobody 4, o žalobě proti rozhodnutí správního orgánu,

t a k t o :

- I. Rozhodnutí Finančního ředitelství v Brně ze dne 27.10.2010, č.j. 15008/10-1200-702271, **se z r u š u j e** pro vady řízení a věc se vrací žalovanému k dalšímu řízení.
- II. Žalovaný je povinen nahradit žalobci náklady řízení ve výši 2.000,- Kč do třiceti dnů od právní moci tohoto rozsudku.

O d ů v o d n ě n í :

Napadeným rozhodnutím žalovaný zamítl odvolání žalobce proti dodatečnému platebnímu výměru na daň z příjmů právnických osob ze dne 2.11.2009, vydanému Finančním úřadem ve Zlíně, pod č.j. 229752/09/303911704106, kterým byla žalobci dle z.č. 586/1192 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen ZDP) a dle § 46 odst. 7 z.č. 337/1992 Sb., o správě daní a poplatků, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen ZSDP), dodatečně vyměřena daň z příjmů právnických osob za zdaňovací období od 1.1.2007 do 30.6.2008 ve výši 750.960,- Kč a současně mu dle § 37b odst. 1 písm. a) ZSDP vznikla zákonná povinnost uhradit penále ve výši 20% z částky dodatečně vyměřené daně, tj. 150.192,- Kč V odůvodnění je uvedeno, že daňová kontrola byla u žalobce dle § 16 ZSDP

zahájena dne 19.2.2009. Při kontrole bylo zjištěno, že žalobce prodal 7.11.2007 za částku 6.818.690,- Kč spojené osobě nemovitost (dům č.p. 2461 na pozemku p.č. st. 1874 vč. příslušenství a pozemek p.č. st. 1874 p.č. 2989/1 a p.č. 2990/6 – list vlastnictví 4896, katastrální území Zlín), kterou žalobce zakoupil dne 12.4.2006 za částku 8 mil. Kč na základě kupní smlouvy od paní I. B. Cena nemovitosti – administrativní budovy, uvedená ve znaleckém posudku, vypracovaném Ing. J. M., byla 6.151.010,- Kč. Žalobce provedl na zakoupené nemovitosti v roce 2006 a 2007 úpravy většího rozsahu, prodej se v roce 2007 uskutečnil spojené osobě. Jediným jednatelem a společníkem žalobce je Ing. A. B. a nemovitost byla prodána společnosti D.M.N., a.s., tř. T. Bati 640, Zlín, DIČ CZ 25337289, jejímž předsedou představenstva a jediným společníkem byl také Ing. A. B. Cena sjednaná mezi spojenými osobami při prodeji nemovitosti byla nižší než cena při koupi této nemovitosti, přestože na nemovitosti proběhly před prodejem opravy většího rozsahu. Vzhledem k uvedenému správci daně vznikly pochybnosti o výši ceny sjednané mezi spojenými osobami. Neakceptoval předložený znalecký posudek č. 5388-10-2007 Ing. M. ze dne 16.10.2007, neboť do něj nebyly promítnuty v plném rozsahu provedené opravy. V odpovědi na výzvu správce daně ze dne 10.4.2009 žalobce odpověděl, že provedené výměny materiálů a práce fakturovaných řemesel na nemovitosti činí 3.046.564,- Kč, výměna krovu a krytiny činí 358.849,- Kč. Fakturované částky však nelze zahrnout do prodejní ceny v plném rozsahu, neboť v daném případě fakturované práce ze 35-40% představovaly bourací práce a teprve následně došlo k realizaci provedení dané objednávky. Následně správce daně sám vyčíslil cenu nemovitosti dle z.č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku na částku 9.497.832,- Kč. Výzvou ze dne 28.5.2009 požadoval správce daně, aby žalobce zdůvodnil rozdíl mezi částkou 6.818.690,- Kč a částkou 9.497.832,- Kč, tj. 2.679.142,- Kč. Na tuto výzvu reagoval žalobce dne 4.6.2009 podáním dodatečného daňového přiznání za kontrolované období, kde na ř. 62 bylo provedeno zvýšení výsledku hospodaření o částku 1.450.000,- Kč s odkazem na § 23 odst. 7 ZDP – prodejní cena nemovitosti. Uvedl, že tímto postupem chce minimalizovat sankční dopady příslušenství doměřené daně. Protože probíhala daňová kontrola, o dodatečném daňovém přiznání bylo rozhodnuto jako o nepřipustném podání a řízení bylo zastaveno. V odpovědi na výzvu k vysvětlení rozdílu žalobce uvedl, že ve smyslu § 2 odst. 9 ZSDP neprokázal správce daně důvod změny metodiky postupu výpočtu ceny obvyklé. Dále žalobce vyslovil nesouhlas s prodejní cenou stanovenou správcem daně dle z.č. 151/1997 Sb., neboť nebyla stanovena v součinnosti s poplatníkem a neodpovídá metodice výpočtu ceny stanovené soudním znalcem Ing. J. M. Dne 31.7.2009 předložil žalobce znalecký posudek č. 795-46/2009 z 28.7.2009 Ing. H. T., kde cena pro daňové účely při smluvním převodu dle z.č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů a prováděcích vyhlášek, byla vyčíslena ve výši 7.895.710,- Kč. Vzhledem k tomu, že se nejednalo o stanovení ceny obvyklé, ale o cenu pro daňové účely při smluvním převodu, neosvědčil správce daně předložený znalecký posudek jako důkazní prostředek pro cenu obvyklou. Vzhledem k tomu, že se dle správce daně žalovaný nevyjádřil k vyčíslenému rozdílu mezi cenami, přibral správce daně soudního znalce Ing. J. M., který dne 16.9.2009 vypracoval znalecký posudek č. 5202-205/09, který vychází ze znaleckého posudku Ing. H. T. v části vyčíslení ceny dle z.č. 151/1997 Sb., v části týkající se ceny obvyklé na str. 21 znaleckého posudku vyčísluje obvyklou cenu oceňované nemovitosti na částku 10.375.000,- Kč. Správce daně vyzval žalobce ke zdůvodnění rozdílu mezi touto cenou a cenou 6.818.690,- Kč. Žalobce srovnal výpočty s tím, že cena uvedená znalcem Ing. M. představuje subjektivní názor. Dle správce daně žalobce rozdíl mezi cenami ve smyslu § 23 odst. 7 ZDP nedoložil, a proto přistoupil k úpravě základu daně o částku 3.556.310,- Kč, přičemž s výsledky daňové kontroly seznámil žalobce v protokolu č.j. 208761/09/303935702796 ze dne 6.10.2009. Žalobce ve vyjádření uvedl, že znalecký posudek Ing. M. je vzhledem ke zjištěným nesrovnalostem nutno označit za neplatný, a proto

žalobce považuje za předčasné vyjadřovat se k nálezů správce daně a požaduje po správci daně, aby předložil platný důkaz o výši ceny obvyklé. Tuto námitku nemohl správce daně akceptovat, neboť ani jemu, ani daňovému subjektu, nepřísluší rozhodovat o tom, zda posudek vypracovaný soudním znalcem je platný či nikoliv. Součástí vyjádření bylo i vyjádření k obvyklé ceně ze dne 15.10.2009 vypracované soudní znalkyní Ing. T., kdy cena obvyklá byla vyčíslena ve výši 9.199.000,- Kč. Správce daně ji neosvědčil jako důkaz (srovnání bylo provedeno pro rodinné domy). K písemnostem předloženým žalobcem se správce daně vyjádřil v protokolu ze dne 30.10.2009, následně došlo k vydání dodatečného platebního výměru, proti kterému směřuje odvolání. Žalovaný při přezkumu vyšel ze skutečnosti, že objekt byl užíván a následně i upravován na kancelářské prostory pro žalobce, nejednalo se tedy o rodinný dům, jak je deklarováno v katastru nemovitostí. Ocenění je nutno provádět v návaznosti na skutečný účel využití nemovitosti ve smyslu § 2 odst. 7 ZSDP. Srovnání cen nemovitostí - rodinných domů v dané lokalitě je tedy neakceptovatelné. Zjistil, že soudní znalec Ing. M. ve svém posudku v části týkající se ceny obvyklé neuvedl, jaká objektivní kritéria a metodu stanovení ceny obvyklé pro výpočet a způsob určení výše ceny obvyklé použil, čímž je uvedený znalecký posudek nepřezkoumatelný. Proto požádal v rámci doplňovacího řízení o doplnění znaleckého posudku na str. 21 o informace, které vedly znalce ke stanovení jednotlivých cen ve výpočtu tak, aby bylo zřejmé, že výpočet byl proveden na základě relevantních údajů a vyčíslenou cenu obvyklou lze obhájit jako cenu sjednávanou v běžných obchodních vztazích. Finanční úřad ve Zlíně tedy provedl doplňovací řízení - písemností č.j. 184038/10/303932702796 ze dne 11.8.2010 vyzval znalce k doplnění ve výše uvedeném smyslu. Znalec v písemnosti ze dne 26.8.2010 provedl doplnění svého znaleckého posudku v souladu s uvedenými požadavky. Správce daně přípisem ze dne 1.9.2010 předvolal zástupce žalobce k seznámení se s výsledky doplněného odvolacího řízení. Toto seznámení je zachyceno v protokole ze dne 14.9.2010. Žalovaný v písemnosti ze dne 29.9.2010 reagoval na doplnění znaleckého posudku se závěrem, že jde o obecnou argumentaci soudního znalce, ke které se vzhledem k nespecifikovaným konkrétním obdobným případům nemůže vyjádřit. Je schopen se vyjádřit pouze v případě uvedení konkrétních případů prodeje nemovitostí srovnatelných objektů s nemovitostí Fügnerovo nábřeží 2416, Zlín, v daném čase a v dané lokalitě. Žalovaný konstatoval, že žalobce ani v této fázi uspokojivě nedoložil rozdíl mezi sjednanou cenou mezi spojenými osobami a cenou, která by byla sjednána mezi nezávislými osobami v běžných obchodních vztazích. Vzhledem k neexistenci znalosti cen srovnatelných nemovitostí, bylo důvodné přizvat k ocenění nemovitosti soudního znalce, který provedl ocenění v návaznosti na znalecký posudek vypracovaný Ing. T. a předložený žalobcem a doplnil část týkající se stanovení ceny tržní. Z průběhu řízení je zřejmé, že žalobce si uvědomuje, že majetek pořízený v roce 2006 za 8 mil. Kč, následně zhodnocený v roce 2007, prodaný spojené osobě za částku 6.818.690,- Kč neodpovídá ceně obvyklé. Sporná je pouze výše rozdílu. Žalobce poukázal na dodatečné daňové přiznání žalobce, kdy žalobce navýšil základ daně o částku 1.450.000,- Kč a žalobcem předložené vyjádření k obvyklé ceně ze dne 15.10.2009, opět vypracované soudní znalkyní T., kde je uvedena cena obvyklá ve výši 9.199.000,- Kč, což je rozdíl 2.381.000,- Kč. Vzhledem k neexistenci obchodů s obdobnými nemovitostmi jediný možný a správný byl požadavek na vypracování znaleckého posudku soudním znalcem. Zpracovaný posudek byl v souladu se současnou judikaturou vrácen k dopracování a bylo pouze na žalobci, jak se k výši ceny obvyklé vyjádří tak, aby bylo naplněno ustanovení § 23 odst. 7 ZDP. Toto však žalobce uspokojivě neučinil. Vzhledem k tomu žalovaný zvýšení základu daně o částku 3.575.994,- Kč považuje za správné. Namítané nedostatky znaleckého posudku Ing. M. byly odstraněny v rámci doplňovacího řízení provedeného správcem daně. Pokud se týká námitky týkající se srovnatelných objektů, s ohledem na nemožnost zjištění srovnatelných prodávaných objektů došlo k ocenění soudním znalcem. Zákon nezakazuje správci daně využít pro zjištění ceny obvyklé ve smyslu

§ 23 odst. 7 ZDP znalce. Požadavek žalobce ze dne 29.12.2009 na provedení nového legitimního znaleckého posudku nebyl akceptován a v souladu s platnou judikaturou byl znalecký posudek Ing. M. doplněn tak, aby byl přezkoumatelný. Žalovaný přezkoumal námitky týkající se postupu správce daně v případě ověřování si skutečností vyžádáním písemností od dodavatelů prací dle 34 odst. 4 ZSDP a nezjistil nesprávný postup. Provedení tohoto úkonu správcem daně zákon umožňuje. Se všemi písemnostmi byl žalobce správcem daně seznámen, nahlížel do spisu, byly mu vydány kopie písemností.

Proti tomuto rozhodnutí podal žalobce včas žalobu. Uvedl, že dne 19.2.2009 byla u žalobce zahájena daňová kontrola daně z příjmu a daně z přidané hodnoty, přičemž předmětem šetření byla mimo jiná koupě a následný prodej nemovitosti – domu č.p. 2461 na pozemku p.č. st. 1874, pozemku st. p.č. 1874 a pozemku p.č. 2989/1, vše v k.ú. Zlín. Tuto nemovitost žalobce koupil od paní I. B. kupní smlouvou ze dne 12.4.2006 za kupní cenu 8 mil. Kč. Kupní smlouvou ze dne 7.11.2007 žalobce nemovitost prodal společnosti D.M.N., a.s., IČ 25337289, za kupní cenu dle znaleckého posudku Ing. J. M. z 16.7.2007 ve výši 6.818.690,- Kč. Kupující je osoba spojená, neboť jediným společníkem a jednatelem žalobce a rovněž předsedou představenstva a jediným akcionářem společnosti D.M.N., a.s., je Ing. A. B. Protože správce daně neakceptoval znalecký posudek Ing. J. M. a stanovil cenu podle zvláštního právního předpisu na částku 9.497.832,79 Kč, žalobce nechal zpracovat další znalecký posudek Ing. H. T., která cenu vyčíslila částkou 7.895.710,- Kč. Správce daně do řízení přibral znalce Ing. J. M., který měl určit obvyklou cenu nemovitosti a tuto vyčíslil částkou 10.375.000,- Kč. Posléze správce daně konstatoval, že zjistil nesprávnosti v oblasti vykázaného daňového základu a ve smyslu § 23 odst. 3 ZSDP zvýšil daňový základ o 3.575.994,- Kč a dodatečně vyměřil daň z příjmů právnických osob ve výši 750.960,- Kč. Odvolání podané žalobcem bylo zamítnuto. S tím žalobce nesouhlasí, je přesvědčen, že znalecký posudek, na jehož základě bylo napadené rozhodnutí vydáno, je chybný, neboť jde pouze o subjektivní hodnocení znalce. Žalobce proto navrhoval, aby bylo zadáno vypracování revizního znaleckého posudku, což správce daně odmítl. Dle žalobce při zjišťování obvyklé ceny došlo k několika procesním pochybením. Žalobce odkázal na rozsudek NSS ze dne 31.3.2009, č.j. 8 Afs 80/2007-105, kde se hovoří o stanovování ceny běžné v prostředí hospodářské soutěže. Je zde uvedeno, že určení její výše nezávisí na libovůli správce daně, je na jeho uvážení, které subjekty zahrne do vzorku pro zjištění obvyklé ceny, zvolené subjekty však musí korespondovat se situací daňového subjektu a úvahy o výběru musí být odůvodněny. Požadavky jsou kladeny v takové míře z důvodu, aby případné zvýšení daňové povinnosti bylo zákonné a spravedlivé a rozhodnutí přezkoumatelné. Dle žalobce tato povinnost správce daně splněna nebyla. Z uvedeného rozsudku NSS vyplývá, že ceny sjednávané v běžných obchodních vztazích nelze absolutizovat jedním číslem, jak učinil správce daně, ale je třeba je stanovit alespoň intervalem nejčastěji realizovaných cen. Určitou částku bez rozpětí jako cenu obvyklou je možno stanovit v případech, kdy je hodnocena konkrétně vymezená věc nebo služba, nikoliv však v případech, kdy je pro účely § 23 odst. 7 zákona o dani z příjmu nutné zjistit, zda cena realizovaná mezi spojenými osobami je cenou, která by byla sjednána i v běžných obchodních vztazích. Splnění této povinnosti v dané věci není zřejmé a správce daně tedy pochybil. Dle rozsudku NSS ze dne 18.7.2005, č.j. 5 Afs 48/2004-89, pak ze správního spisu musí patrně, že správce daně sdělil v průběhu daňového řízení daňovému subjektu výši ceny, kterou sám zjistil, prokazatelně daňový subjekt seznámil se vzniklým rozdílem a dal mu možnost se k rozdílu vyjádřit a uspokojivě ho doložit. Tuto povinnost však správce daně nesplnil, jak vyplývá ze zprávy o kontrole č.j. 208457/09/303935702796 ze dne 30.10.2009. V souladu s judikaturou NSS výzva k doložení rozdílu mezi cenou prodejní a cenou obvyklou učiněná správcem daně musí být nezbytně určitá, srozumitelná a splnitelná. V předmětné věci byl daňový poplatník vyzván k doložení

rozdílu cen výzvou č.j. 201639/09/303935702796, ze dne 18.9.2009. Jedná se sice o výzvu určitou a srozumitelnou, ale nikoliv splnitelnou. Z posudku vypracovaného soudním znalcem Ing. J. M. dne 16.9.2009 totiž nelze vyčíst srovnatelné objekty, které vedly soudního znalce ke stanovení ceny 10.350.000,- Kč, a tím poplatník neměl možnost žádné argumentace srovnání ceny daného objektu a objektů, ze kterých vycházel soudní znalec. Dále žalobce poukázal na to, že v posudku vypracovaném soudním znalcem Ing. J. M. ze dne 16.9.2009 bylo uvedeno, že „prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 14.9.2009 za přítomnosti pana L. F.“. Žalobce v průběhu daňové kontroly v písemném vyjádření k pracovní verzi zprávy o daňové kontrole upozornil na vadu tohoto dokumentu, neboť uvedený údaj znalce není pravdivý. Žádná návštěva objektu soudním znalcem se totiž neuskutečnila. Dalším pochybením správce daně bylo, že z jeho strany nebyla splněna povinnost, aby v řízení řádně prověřil tvrzení poplatníka podaná v rámci daňové kontroly či odvolání. Pokud žalobce uváděl argumenty ohledně technických parametrů převáděné nemovitosti či argumenty k obhajobě výše prodejní ceny, správce daně je nebral v úvahu. Žalobce písemně navrhl, dopisem ze dne 10.4.2009, str. 4, aby správce daně zrealizoval alespoň jedno místní šetření v místě lokality stavby, k tomu však nedošlo. Dle žalobce bylo žádoucí za účelem objektivního zjištění a stanovení ceny obvyklé seznámení s objektem. Dle žalobce tak v daňovém řízení nebylo dostatečně provedeno dokazování. Žalobce dodatečně zjistil, že správce daně dne 17.3.2009, tedy před ústním jednáním se žalobcem, které proběhlo dne 19.3.2009, rozeslal písemné výzvy na dodavatele jednotlivých prací na předmětné nemovitosti s požadavkem na doložení všech prací, které byly v tomto objektu realizovány. Návaznost těchto výzev na daňovou kontrolu vyplývá z obsahové náplně požadavků správce daně. Pokud správce daně provádí místní šetření u dalších poplatníků za účelem získání důkazu pro účely daňové kontroly u poplatníka, pak dle rozhodnutí KS Plzeň sp. zn. 30 Ca 265/2001, nebo rozsudku NSS č.j. 7 Afs 55/2005-78 ze dne 14.9.2006, žalobce jako poplatník měl právo být správcem daně s těmito důkazními prostředky seznámen a k těmto důkazům se vyjádřit. Toto své právo však žalobce uplatnit nemohl, neboť správce daně ho neinformoval, s písemnými materiály ho ani neseznámil, čímž porušil základní právo poplatníkovi dané mu v čl. 38 odst. 2 Listiny základních práv a svobod. Dne 19.3.2009 došlo k ústnímu jednání mezi žalobcem jako poplatníkem a správcem daně. Povinností správce daně dle § 12 odst. 1 z.č. 337/1992 Sb. bylo o tomto sepsat protokol s obsahovou náplní dle § 12 odst. 2-6 tohoto zákona. Správce daně tak neučinil, učinil tak až na dodatečnou výzvu poplatníka, kdy mu byl doručen úřední záznam č.j. 71475/09/303935702796 z tohoto jednání, s jehož obsahovou náplní však žalobce nesouhlasí. Předmětem dalšího šetření měly být faktury č. 26157, 26193, 26216, 26222. Ze strany správce daně tak došlo k zásadnímu pochybení a porušení zákona. Protokol o ústním jednání rozhodně nelze nahradit interním jednostranným záznamem správce daně o obsahu jednání s poplatníkem, který byl navíc vyhotoven dodatečně.

Žalovaný v písemném vyjádření k žalobě navrhl, aby soud žalobu jako nedůvodnou zamítl. Konstatoval, že jak vyplývá ze zprávy o výsledku předmětné daňové kontroly, úprava základu daně o neuspokojivě doložený rozdíl mezi cenou sjednanou mezi spojenými osobami, a cenami, které byly sjednány mezi nezávislými osobami, byla pouze jedním z důvodů zvýšení základu daně o výši uváděnou žalobcem v žalobě, tj. o částku 3.575.994,- Kč, byť se na ní podílel převážnou měrou (3.556.310,- Kč). Žalovaný odmítá procesní pochybení při vymezení ceny obvyklé dle ust. § 23 odst. 7 ZDP. Žalovaný je s ohledem na průběh správního řízení toho názoru, že žalobce sice souhlasí se závěrem správce daně, že při prodeji předmětných nemovitostí sjednaná kupní cena nebyla cenou obvyklou, která byla sjednána mezi nezávislými osobami v běžných obchodních vztazích, ale současně se domnívá, že cena obvyklá nebyla stanovena ve správné výši. Sporná je tedy výše rozdílu mezi sjednanou kupní cenou 6.818.690,- Kč a cenou obvyklou, přičemž žalobce za cenu obvyklou považuje cenu

9.199.000,- Kč uvedenou ve vyjádření k ceně obvyklé ze dne 15.10.2009, dle posudku znalkyně Ing. T., kde však vyčíslení ceny vychází ze srovnání nemovitostí – rodinných domů, nikoliv administrativních objektů, na rozdíl od žalovaného, který vychází z ceny obvyklé 10.375.000,- Kč dle znaleckého posudku Ing. M. ze dne 16.9.2009 včetně doplnění ze dne 26.8.2010. Pokud žalobce v žalobě rekapituloval, jaké ceny předmětné nemovitosti byly jednotlivými znalci zjištěny, zcela opomněl cenu obvyklou ve výši 9.199.000,- Kč uvedenou v žalobcem předloženém vyjádření k ceně obvyklé ze dne 15.10.2009 zpracovaném znalkyní Ing. T. Nezmiňuje ani v průběhu daňové kontroly dne 4.6.2009 podané dodatečné daňové přiznání, v němž žalobce navýšil s odkazem na ust. § 3 odst. 7 ZDP základ daně o částku 1.450.000,- Kč. Žalovaný zdůraznil, že předmětnou nemovitost žalobce nabyl za sjednanou cenu 8 mil. Kč dne 12.4.2006 na základě kupní smlouvy se záměrem přemístění sídla z objektu na tř. T. Bati 640 ve Zlíně. Využití nemovitosti jako administrativní budovy navazovalo na předchozí využití nemovitosti. Sjednaná kupní cena cca o 30% převyšovala cenu stanovenou ve znaleckém posudku znalcem Ing. M. ze dne 8.3.2006, jehož účelem bylo zjištění ceny pro potřebu změny vlastnických vztahů podle stavu ke dni 14.4.2006. V roce 2006 a 2007 byly na objektu žalobcem provedeny opravy většího rozsahu. Žalobce nemovitosti prodal za částku 6.818.690,- Kč, a to dne 7.11.2007 spojené osobě. Cena sjednaná spojenými osobami při prodeji nemovitosti byla nižší než cena při koupi nemovitosti, přestože na nemovitosti proběhly před prodejem úpravy většího rozsahu. Následně správní orgán 1. stupně určil cenu předmětné nemovitosti v souladu s § 23 odst. 7 ZDP a § 2 odst. 1 z.č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů tak, že nemovitost ocenil obvyklou cenou. Obvyklá cena je cenou, která by byla dosažena při prodeji stejného, popř. obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Pokud žalobce s odkazem na rozsudek NSS ze dne 31.3.2009, č.j. 8 Afs 80/2007-105, tvrdí, že správce daně nedostál povinnosti stanovit cenu obvyklou intervalem nejčastěji realizovaných cen u subjektů provozujících stejnou nebo obdobnou činnost ve stejném čase po stejně dlouhé období v budově obdobného stavebně-technického stavu a polohy, jednalo se o nepřiléhavý přír. Ve sporu projednávaném NSS byla výše daňově účinných výdajů stanovena dle § 24 ZDP – nájemné z nebytových prostor, nejednalo se o příjmy z prodeje nemovitosti, jak tomu bylo u žalobce. NSS sice konstatoval, že ke zjištění obvyklé ceny je nejprůhodnější porovnávací metoda spočívající ve výběru vhodného vzorku subjektů a současně uvedl, že ZDP neurčuje způsob jakým má správce daně stanovit cenu běžnou. Pouze v případech, ve kterých nelze tuto cenu dle § 23 odst. 7 určit, se použije cena zjištěná podle zákona o oceňování majetku. Dále žalovaný poukázal na to, že z rozhodnutí NSS publikovaného pod č. 1852/2009 ve Sb. NSS je zřejmé, že cenu sjednanou nezávislými osobami ve smyslu § 23 odst. 7 z.č. 586/1992 Sb. nelze obvykle stanovit jedním číslem, ale intervalem nejčastěji realizovaných cen. Dle názoru žalovaného správce daně postupoval v souladu s § 23 odst. 7 ZDP i právním názorem Nejvyššího správního soudu, když použil cenu zjištěnou podle zvláštního právního předpisu uvedenou ve znaleckém posudku Ing. M. Důvody k tomuto postupu byly dostatečně osvětleny v žalobou napadeném rozhodnutí. V předmětné věci nebylo možno cenu určit na základě znalosti srovnatelných nemovitostí, neboť za srovnatelné nelze pokládat rodinné domy. Při stanovení ceny je obvyklé vycházet ze skutečného účelu využití budovy – tj. pro administrativní účely. Předmětná nemovitost byla nabyta od paní B., která ji získala v restituci. Byla používána pro administrativní účely a těmto účelům odpovídaly i veškeré stavební práce provedené v letech 2006 a 2007, včetně finálního vybavení místností vertikálními žaluziemi na všech oknech. Správce daně nezjistil žádné jiné takovéto prodeje nemovitostí mezi nezávislými osobami v uvedené lokalitě a čase, které by bylo možno použít jako srovnatelné prodeje pro zařazení do vzorku pro srovnání ceny obvyklé intervalem nejčastěji realizovaných cen, použil cenu zjištěnou podle zvláštního

právního předpisu. Proto žalovaný považuje námitky žalobce vůči postupu správce daně, který nestanovil v návaznosti na vybraný vzorek subjektu interval nejčastěji realizovaných cen, za irelevantní. Za nedůvodnou pokládal žalovaný námitku žalobce, že ze správního spisu není patrné, že správce daně sdělil žalobci výši ceny obvyklé, seznámil se vzniklým rozdílem a dal mu reálnou možnost se k rozdílu vyjádřit a vyložit jej. Správce daně totiž sdělil žalobci výši kupní ceny, kterou považuje za cenu obvyklou, seznámil ho se vzniklým rozdílem výzvou ze dne 18.9.2009, č.j. 201639/09/303935702796, a protokolem ze dne 14.9.2010, č.j. 200447/10/303932702796. Žalobce předmětnou výzvu uvádí v žalobě, ale považuje ji za nesplnitelnou, neboť ze znaleckého posudku Ing. M. nelze vyčíst srovnatelné subjekty. Je tedy zřejmé, že žalobce slučuje určení obvyklé ceny správcem daně v návaznosti na interval cen u srovnatelných subjektů a obvyklou cenu stanovenou na základě znaleckého posudku, tedy nerozlišuje dva odlišné způsoby stanovení obvyklé ceny uvedené v ust. § 23 odst. 7 ZDP. K námitce absence osobní prohlídky znalcem předmětné nemovitosti se znalec vyjádřil v písemnosti ze dne 21.10.2009, kdy upřesnil, že nemovitost navštívil pouze z exteriéru a uvedl, že při zpracování posudku vycházel z údajů poskytnutých finančním úřadem. Je zřejmé, že se jednalo o údaje uvedené ve znaleckém posudku zpracovaném Ing. T. dne 28.7.2009 ke dni 10.10.2007 „pro daňové účely při smluvním převodu“, který byl správci daně předložen žalobcem dne 31.7.2009. Ing. T. vycházela ze stavu nemovitosti popsaného ve znaleckém posudku Ing. M. ze dne 16.10.2007, soupisu faktur na provedené stavební práce dle protokolu správce daně a informací sdělených žalobcem. Znalec Ing. M. tak vycházel z důkazního prostředku předloženého žalobcem jako daňovým subjektem. Pokud žalobce odkazoval na porušení čl. 38 odst. 2 Listiny základních práv a svobod s tím, že nebyl seznámen s výzvami na dodavatele jednotlivých prací na předmětné nemovitosti žalovaný konstatoval, že výzvy k součinnosti třetích osob dle ust. § 34 z.č. 337/1992 Sb., o správě daní a poplatků, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZSDP“), nejsou a nemohou být důkazem a provedených úpravách na nemovitosti. V případě žalobce jsou jednotlivé faktury s uvedením dodavatelů a rozsahu prací provedených na předmětné nemovitosti uvedeny v protokolu ze dne 9.7.2009, č.j. 162756/09/303935702796, a v tomto rozsahu byly zohledněny ve znaleckém posudku Ing. T., který předložil správci daně žalobce dne 31.7.2009. Dle názoru žalovaného postup správce daně svědčí o tom, že v souladu s § 31 odst. 2 ZSDP dbal, aby skutečnosti rozhodné pro správné stanovení daňové povinnosti byly zjištěny co nejúplněji. Je pravdou, že správce daně sepsal o ústním sdělení žalobce ve věci objasnění úprav předmětné nemovitosti v roce 2006 dne 19.3.2009 úřední záznam, který byl žalobci posléze na jeho žádost zaslán. Pokud žalobce posléze namítal, že o ústním jednání nebyl sepsán protokol, a že s obsahem úředního záznamu nesouhlasí, měl možnost své výhrady uplatnit podle ust. § 16 odst. 4 písm. d) ZSDP a podat námitku proti postupu pracovníka správce daně, což neučinil. Požadavek na zaslání protokolu vnesl žalobce až ve vyjádření k protokolu o ústním jednání dne 9.7.2009, dle názoru žalovaného se správní orgán 1. stupně nesepsáním protokolu nedopustil zásadního pochybení. Forma zachycení zjišťovaných skutečností neměla žádný dopad na dodatečné vyměření daně. Žalovaný shrnul, že správce daně v daném případě postupoval v souladu s ust. § 23 odst. 7 ZSDP – cena obvyklá byla stanovena posudkem, žalobce s ním byl seznámen a rovněž byl seznámen s rozdílem ve výši 3.556.310,- Kč mezi cenou obvyklou zjištěného podle zvláštního předpisu ve výši 10.375.000,- Kč a cenou, za kterou byly předmětné nemovitosti prodány spojené osobě ve výši 6.818.690,- Kč a bylo umožněno tento rozdíl uspokojivě vyložit, což se nestalo. Vzhledem k tomu správce daně upravil základ daně žalobce o zjištěný rozdíl.

Před tím, než se Krajský soud v Brně začal zabývat důvodností žaloby, zkoumal, zda jsou splněny podmínky řízení. Dospěl přitom k názoru, že žaloba byla podána v zákonné dvouměsíční lhůtě (§ 72 odst. 1 zákona č. 150/2002 Sb., soudního řádu správního, ve znění

pozdějších předpisů, dále též „s. ř. s.“), osobou k tomu oprávněnou (§ 65 odst. 1 s. ř. s.) a jde o žalobu přípustnou (§ 68 a § 70 s. ř. s.).

V souladu s § 75 odst. 1 a odst. 2 s. ř. s. přezkoumal Krajský soud v Brně napadené rozhodnutí žalovaného v mezích žalobních bodů včetně řízení předcházejícího jeho vydání, přičemž vycházel ze skutkového a právního stavu, který tu byl v době rozhodování správního orgánu. Při přezkumu vyšel jednak ze shodných tvrzení účastníků, jednak z listin, které jsou obsahem správního spisu, který soudu předložil žalovaný. Ve věci bylo rozhodnuto bez nařízení jednání za splnění podmínek ve smyslu ustanovení § 51 s. ř. s.

Žaloba je zčásti důvodná.

Mezi účastníky je nesporné, že žalobce prodal dne 7.11.2007 za částku 6.818.690,- Kč spojené osobě nemovitost (dům č.p. 2461 na pozemku p.č. st. 1874 vč. příslušenství a pozemek p.č. st. 1874 p.č. 2989/1 a p.č. 2990/6 – list vlastnictví 4896, katastrální území Zlín), kterou žalobce zakoupil dne 12.4.2006 za částku 8 mil. Cena sjednaná mezi spojenými osobami při prodeji nemovitosti byla tedy nižší než cena při koupi této nemovitosti, přestože na nemovitosti proběhly před prodejem opravy.

Správce daně provedl u žalobce kontrolu. Vzhledem k uvedenému rozdílu v cenách správci daně vznikly pochybnosti o výši ceny sjednané mezi spojenými osobami. Neakceptoval žalobcem předložený znalecký posudek č. 5388-10-2007 Ing. M. ze dne 16.10.2007.

Z postupu žalobce v průběhu daňové kontroly je zřejmé, že ani žalobce netrval na tom, že výše ceny sjednané mezi spojenými osobami při prodeji nemovitosti byla správná. Jak soud zjistil, v průběhu daňové kontroly žalobce dne 4.6.2009 podal dodatečné daňové přiznání za kontrolované období, kdy navýšil základ daně o částku 1.450.000,- Kč. K tomu uvedl, že tímto postupem chce minimalizovat sankční dopady příslušenství doměřené daně. Protože se tak stalo v průběhu daňové kontroly, o dodatečném daňovém přiznání bylo rozhodnuto jako o nepřípustném podání a řízení bylo zastaveno. Dále v průběhu správního řízení žalobce předložil dne 15.10.2009 vyjádření k obvyklé ceně, vypracované soudní znalkyní Ing.T., kde je uvedena cena obvyklá ve výši 9.199.000,- Kč, což je rozdíl 2.380.000,- Kč oproti ceně, za kterou byla předmětná nemovitost prodána a kterou uvedl žalobce v daňovém přiznání.

Žalobce však nesouhlasil s cenou předmětných nemovitostí, ze které vyšel správce daně při dodatečném vyměření daně z příjmů právnických osob za zdaňovací období od 1.1.2007 do 30.6.2008 která byla stanovena znalcem Ing. J. M., určeným správcem daně. Především namítal, že znalecký posudek vypracovaný znalcem Ing. J. M. je chybný, neboť jde pouze o subjektivní hodnocení znalce. Odkazoval přitom na rozsudek NSS ze dne 31.3.2009, č.j. 8 Afs 80/2007-105. Zdůrazňoval, že povinností správce daně bylo zjistit skutkový stav co nejúplněji, v daném případě měl znalec pro výpočet volit subjekty provozující stejnou nebo alespoň obdobnou činnost a ve stejném čase a po stejně dlouhé období. Mělo jít o budovu obdobného technického stavu a polohy v obci. Ve výše uvedeném rozsudku NSS bylo konstatováno, že ceny sjednané nelze absolutizovat jedním číslem, jak učinil správce daně, ale je třeba stanovit alespoň interval nejčastěji realizovaných cen. Dále vytýkal žalovanému, že ve věci nebylo provedeno řádné dokazování, nebyla řádně splněna povinnost prověřit v řízení tvrzení poplatníka v rámci daňové kontroly a odvolání. Argumenty žalobce ohledně technického stavu nebyly vzaty v úvahu, nebyl akceptován návrh, aby byla

provedeno alespoň jedno místní šetření. Ve znaleckém posudku bylo uvedeno, že znalec provedl místní šetření, toto tvrzení však nebylo pravdivé. O ústním jednání, které proběhlo 19. 3. 2009, nebyl sepsán protokol, pouze na základě upozornění žalobce došlo k sepsání úředního záznamu, s jehož obsahem žalobce nesouhlasí.

Uvedené námitky soud shledává důvodné z části. Soud především konstatuje, že odkaz žalobce na rozsudek NSS ze dne 31.3.2009, č.j. 8 Afs 80/2007-105, v tomto případě není přílehlavý. Podle tohoto rozsudku *„cenu sjednanou nezávislými osobami v běžných obchodních vztazích za stejných nebo obdobných podmínek ve smyslu § 23 odst. 7 z. č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, nelze obvykle stanovit jediným číslem, ale intervalem nejčastěji realizovaných cen“*. Předmětem uvedeného sporu řešeného NSS byla výše daňově účinných výdajů dle ust. § 24 ZDP, konkrétně se jednalo o nájemné z nebytových prostor, a to za situace, kdy nájemné bylo sjednáno mezi daňovým subjektem a jeho otcem. Ve věci pak bylo postupováno dle § 23 odst. 7 věta před středníkem ZDP, podle kterého *„liší-li se ceny sjednané mezi spojenými osobami od cen, které byly sjednány mezi nezávislými osobami v běžných obchodních vztazích za stejných nebo obdobných podmínek, a není-li tento rozdíl uspokojivě doložen, upraví správce daně základ daně poplatníka o zjištěný rozdíl. NSS pak konstatoval, že v daném případě ke zjištění ceny obvyklé je nejprůhodnější porovnávací metoda spočívající ve výběru vhodného vzorku subjektů vykonávajících podnikatelskou činnost za stejných nebo alespoň obdobných podmínek. Dále NSS konstatoval, že cenu sjednávanou v běžných obchodních vztazích nelze absolutizovat jediným číslem, jak učinil správce daně, ale je třeba ji stanovit alespoň intervalem nejčastěji realizovaných cen.*

Uvedený rozsudek NSS dle názoru krajského soudu není aplikovatelný na předmětnou věc. V předmětné věci totiž správce daně postupoval dle § 23 odst. 7 ZDP věta pokračující za středníkem, podle které *„nelze-li určit cenu, která by byla sjednávána mezi nezávislými osobami v běžných obchodních vztazích za stejných nebo obdobných podmínek, použije se cena zjištěná podle zvláštního právního předpisu“*. Cena pak byla stanovena dle z.č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, § 2 odst. 1, podle kterého *„majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popř. obdobného majetku, nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího, ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí např. stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobní poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.“*

Pokud tedy správce daně jednoznačně uváděl, že přistoupil ke zjištění ceny podle zvláštního předpisu, nebyl povinen stanovovat cenu obvyklou intervalem nejčastěji realizovaných cen u subjektů provozujících stejnou nebo alespoň podobnou činnost za podobných podmínek. Dle názoru soudu správce daně s ohledem na specifika případu, kdy i mezi účastníky bylo nesporné, že srovnatelná nemovitost v dané lokalitě neexistuje, oprávněně přistoupil ke stanovení ceny dle zákona o oceňování majetku.

Nicméně i za tohoto stavu bylo samozřejmě na správci daně, aby zjistil skutkový stav co nejúplněji a v tomto ohledu došlo k pochybení.

V zájmu naplnění požadavku řádného zjištění skutkového stavu je samozřejmě nezbytné, aby i znalecký posudek byl naprosto přesvědčivý a nezpochybnitelný. Ze znaleckého posudku č. 5202-205/09 vypracovaného dne 16. 9. 2009 znalcem Ing. J. M. soud zjistil, znalec opakovaně konstatoval, že vycházel mimo jiné rovněž ze skutečností zjištěných na místě samém. Uvedl to v části A.Nález, odst. 2, kdy deklaroval, že prohlídka a zaměření nemovitosti byly provedeny dne 14. 9. 2009 za přítomnosti L. F., v odst. 3 mezi podklady pro vypracování posudku uvedl mimo jiné - skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém dne 14. 9. 2009 a informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti dne 14. 9. 2009, v odst. 5 nazvaném „Dokumentace a skutečnost“ uváděl, že vycházel z předloženého znaleckého posudku (vypracovaného 28. 7. 2009 Ing. H. T.) a zaměření na místě samém. V závěru posudku znalec uvedl při odůvodnění stanovení ceny obvyklé že „Budova se nachází na Fügnerově nábřeží, poblíž centra Zlína, což je jedno z nejlukrativnějších míst k bydlení, a to co do umístění v klidové obytné části, tak co do obsáhlejší dispozice objektu, výbornému technickému stavu a kvalitě příslušenství. Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem stanovuji cenu....“

V doplnění k uvedenému znaleckému posudku ze dne 21. 10. 2009 znalec správci daně sdělil, že „...nemovitost se svým spolupracovníkem navštívil pouze z exteriéru, interiér nenavštívil, poněvadž nebylo nutné setkání s majitelem (z důvodu naprosté nestrannosti znalce a jeho neovlivnění při posouzení stáří či oprav jednotlivých konstrukcí). Proto chybně uvedl v odst. 3 – informace sdělené vlastníkem nemovitostí dne 14. 9. 2009. Jedná se o informace sdělené stran FÚ Zlín. “

V rámci odvolacího řízení bylo žalovaným zjištěno, že znalec při stanovení ceny obvyklé neuvedl kritéria a metodu stanovení ceny obvyklé. Správce daně proto vydal rozhodnutí o přibrání soudního znalce č.j. 184308/10/303932702796 ze dne 11. 8. 2010. Znalec dne 26. 8. 2010 doplnil znalecký posudek, mimo jiné uvedl, že cena obvyklá vychází z nabídky a poptávky na trhu s nemovitostmi. Dále uvedl, jakou konkrétní cenu za metr čtvereční stanovil za nadzemní podlaží, suterén a pozemky s tím, že objekt patří mezi dobře umístěné. Konstatoval, že ceny se mění v závislosti na realitním trhu a prakticky každého půl roku jsou odlišné. Rovněž uvedl, že pro přesnější určení podlahové plochy by bylo zapotřebí půdorysů jednotlivých podlaží.

Námitku absence skutečného vizuálního seznámení znalce s předmětnou nemovitostí vznesl žalobce již v odvolání proti platebnímu výměru č.j. 229752/09/303911704106 ze dne 2. 11. 2009 s tím, že za této situace znalec nemůže tvrdit, že objekt je ve výborném technickém stavu.

Jak soud zjistil z napadeného rozhodnutí, žalovaný se s touto námitkou v napadeném rozhodnutí nevypořádal a v tomto směru zatížil svoje rozhodnutí vadou nepřezkoumatelnosti. Dle názoru soudu jde v této souvislosti o závažnou vadu. Jak totiž vyplývá z posudku, znalec určil obvyklou cenu rovněž s ohledem na to, že uvedl, že nemovitost je ve výborném technickém stavu. Dle názoru soudu tento závěr nemohl objektivně učinit bez osobní prohlídky nemovitosti. Pokud bylo v posudku znalce Ing. M. uvedeno, že vycházel rovněž i z údajů zjištěných z posudku vypracovaného 28. 7. 2009 Ing. H. T., soud konstatuje, že v tomto posudku, který je rovněž součástí správního spisu, se znalkyně k technickému stavu nemovitosti tímto způsobem nevyjadřovala.

V písemném vyjádření k žalobě žalovaný konstatoval, že v písemnosti ze dne 21. 10. 2009 znalec upřesnil, že nemovitost navštívil pouze z exteriéru a uvedl, že při zpracování

posudku vycházel z údajů poskytnutých finančním úřadem. Soud nesouhlasí s tím, že se v daných souvislostech mohlo jednat o pouhé upřesnění. Absence v posudku tvrzené osobní prohlídky znalcem způsobuje nepřesvědčivost rozsudku. Jak vyplývá z výše uvedené rekapitulace údajů uvedených v úvodu posudku, znalec mimo jiné uváděl, že na místě samém prováděl dne 14. 9. 2009 i zaměření. Pokud pak znalec argumentoval údaji poskytnutými správcem daně, neuvedl, o jaké konkrétní údaje se jednalo. Soud je toho názoru, že správce daně nemohl mít objektivní informace ohledně stavu nemovitosti. Ze správního spisu je totiž zřejmé, že ač žalobce opakovaně navrhoval, aby došlo k prohlídce předmětné nemovitosti, tato se nikdy neuskutečnila.

Za důvodnou pokládá soud rovněž námitku, že znalecký posudek vypracovaný znalcem Ing. J. M. je chybný, neboť jde pouze o subjektivní hodnocení znalce. Soud připomíná, že dle § 2 odst. 1 z.č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, se obvyklou cenou rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popř. obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Soudu je známo z průběhu správního řízení, že nebyl zjištěn v předmětném čase a stejné lokalitě prodej obdobné nemovitosti. Za tohoto stavu bylo na znalci, aby zdůvodnil, jakým způsobem dospěl ke stanovení ceny obvyklé za metr čtvereční, jakými kritérii se řídil. Jak je zřejmé z průběhu správního řízení, i žalovaný jako odvolací orgán si byl vědom této vady, když dne 11. 8. 2010 z jeho popudu došlo k doplnění znaleckého posudku. Soud okazuje na toto doplnění posudku, které je zrekapitulováno výše a konstatuje, že znalec se vyjádřil pouze v obecné rovině, že cena obvyklá vychází z nabídky a poptávky na trhu s nemovitostmi, přičemž se téměř každého půl roku mění. Z posudku ani jeho doplnění není patrné, jaké úvahy a skutečnosti ho ke stanovení konkrétní ceny vedly.

Soud tedy shrnuje, že v průběhu správního řízení a při rozhodování správních orgánů obou stupňů došlo k pochybení. Nedošlo k řádnému a spolehlivému zjištění skutkového stavu, neboť znalecký posudek o ceně nemovitostí, ze kterého správce daně vycházel při dodatečném vyměření daně z příjmů právnických osob je nepřesvědčivý. Žalovaný tak neunesl důkazní břemeno pokud se týká prokázání rozdílu sjednané ceny od ceny, která by byla sjednána mezi nezávislými osobami v běžných obchodních vztazích. Dle názoru soudu bude nezbytné vyzvat znalce k dalšímu doplnění znaleckého posudku.

Soud odkazuje na rozsudek Nejvyššího správního soudu č.j. 7 Afs 74/2010-81 ze dne 27. 1. 2011, dostupný na www.nssoud.cz, podle kterého „V případě, že je prokázáno, že se jedná o spojené osoby ve smyslu citovaného ustanovení, je na správci daně, aby prokázal, že se liší ceny sjednané mezi těmito osobami od ceny, které by byly sjednány mezi nezávislými osobami v běžných obchodních vztazích za stejných nebo obdobných podmínek. Znamená to tedy, že správce daně musí zjistit jednak cenu sjednanou mezi spojenými osobami a jednak cenu referenční, aby mohl provést srovnání. Nutnou (nikoli dostačující) podmínkou úpravy základu daně je, že rozdíl mezi cenami existuje. Správce daně tedy ve vztahu k tomuto rozdílu nese břemeno tvrzení i břemeno důkazní. „ (Krajský soud podotýká, že v předmětné věci nebyla zjišťována cena referenční, ale cena zjištěná podle zvláštního právního předpisu. Na důkazním břemenu to však nic nemění.

Žalovaný rovněž pochybil, pokud se nevypořádal v napadeném rozhodnutí s námitkou žalobce týkající se absence znalcem tvrzené osobní prohlídky a zaměření nemovitosti.

Soud vyšel z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 23. 7. 2008, čj. 3 As 51/2007-84, dostupného na www.nssoud.cz, podle kterého „nevypořádá-li se správní orgán v rozhodnutí o oprávněm prostředku se všemi námitkami, které v něm byly uplatněny, způsobuje to nepřezkoumatelnost rozhodnutí zpravidla spočívající v nedostatku jeho důvodů. /§76 odst. 1 písm. a) s. ř. s./“

Vhledem k výše uvedeným skutečnostem soud rozhodnutí žalovaného v souladu s §76 odst. 1 písm. a) a b) s.ř.s. zrušil pro vady řízení, a to jednak pro nepřezkoumatelnost, jednak proto, že skutkový stav vyžaduje doplnění. S ohledem na to se soud nezabýval dalšími žalobními námitkami. Soud připomíná, že v souladu s §78 odst. 5 s.ř.s. je žalovaný v dalším řízení vázán právním názorem vysloveným soudem ve zrušujícím rozsudku.

Výrok o náhradě nákladů řízení vychází z ustanovení § 60 odst.1 věta první s.ř.s., podle něhož nestanoví-li tento zákon jinak, 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. V posuzované věci byl žalobce úspěšný, soud mu proto přiznal náhradu nákladů řízení, které mu vznikly v souvislosti se zaplacením soudního poplatku ve výši 2.000,- Kč.

Poučení: Proti tomuto rozhodnutí lze podat kasační stížnost ve lhůtě dvou týdnů ode dne jeho doručení. Kasační stížnost se podává u Nejvyššího správního soudu.

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.

V Brně dne 23.2.2012

JUDr. Jana Jedličková, v.r.
předsedkyně senátu