



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK JMÉNEM REPUBLIKY

Nejvyšší správní soud rozhodl v senátě složeném z předsedkyně JUDr. Miluše Doškové a soudců JUDr. Karla Šimky a Mgr. Evy Šonkové v právní věci žalobkyně: **Palmer Capital RE Bohemia, s.r.o.**, se sídlem Politických vězňů 912/10, Praha 1, zastoupené Mgr. Petrem Šmehýlem, advokátem se sídlem Politických vězňů 912/10, Praha 1, proti žalovanému: **Odvolací finanční ředitelství**, se sídlem Masarykova 427/31, Brno, proti rozhodnutí žalovaného ze dne 12. 2. 2014, č. j. 3668/14/5000-14401-700796, v řízení o kasační stížnosti žalovaného proti rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 28. 4. 2016, č. j. 30 Af 28/2014 – 79,

t a k t o :

- I. Kasační stížnost **se zamítá.**
- II. Žalovaný **nemá** právo na náhradu nákladů řízení o kasační stížnosti.
- III. Žalobkyni **se** náhrada nákladů řízení o kasační stížnosti **nepřiznává.**

O d ů v o d n ě n í :

Kasační stížností ze dne 7. 6. 2016 se žalovaný, jakožto stěžovatel, domáhá zrušení shora označeného rozsudku (dále jen „napadený rozsudek“) Krajského soudu v Brně (dále jen „krajský soud“). Krajský soud napadeným rozsudkem zrušil k žalobnímu návrhu žalobkyně shora označené rozhodnutí stěžovatele (dále jen „rozhodnutí stěžovatele“), jímž bylo zamítnuto odvolání žalobkyně a potvrzen platební výměr Finančního úřadu pro Zlínský kraj (dále jen „správce daně“) ze dne 18. 4. 2013, č. j. 830700/13/3301-24401-706276 (dále jen „platební výměr“). Krajský soud napadeným rozsudkem dále vrátil věc stěžovateli k dalšímu řízení a rozhodl o nákladech řízení o žalobě.

Správce daně platebním výměrem vyměřil žalobkyni daň z převodu nemovitostí ve výši 6.339.348 Kč. V odůvodnění platebního výměru správce daně zejména uvedl, že žalobkyně převedla kupní smlouvou ze dne 22. 3. 2012 blíže určený soubor nemovitostí. Dne 4. 7. 2012 podala žalobkyně přiznání k dani z převodu nemovitostí, avšak správci daně vznikly pochybnosti o správnosti výše ceny nemovitostí osvobozených od daně. K tomu správce daně konstatoval, že údaje o ceně zjištěné vycházely z předloženého znaleckého posudku, ve kterém byl předmětný soubor nemovitostí oceněn částkou 157.939.190 Kč. Správci daně vznikly pochybnosti mj. ohledně správnosti uvedeného celkového ročního nájemného v ocenění některých převáděných nemovitostí (budovy „čp. 167“, „čp. 5293“) výnosovým způsobem. Další pochybnosti správce daně byly za součinnosti žalobkyně odstraněny. K přetrvávajícím pochybnostem stran správnosti uvedeného celkového ročního nájemného v ocenění výše uvedených nemovitostí správce daně uvedl, že zjistil nesprávnosti ohledně žalobkyní uvedené výše nájemného. Správce daně proto vypracoval Úřední ocenění č. 3-190/2013, č. j. 271923/13/3301-24401-706276 budovy čp. 167, budovy čp. 5293 a budovy čp. 5256 (parkovací stání). Výsledná cena převáděných nemovitostí dle tohoto ocenění pak činila po zaokrouhlení 211.311.510 Kč. Po seznámení se s výsledkem postupu k odstranění pochybností podala žalobkyně návrh na pokračování v dokazování z důvodu nesouhlasu s výpočtem ceny nemovitosti výnosovým způsobem, kdy byly správcem daně započteny výnosy z nájmu dle přiložených nájemních smluv včetně daně z přidané hodnoty a též z důvodu, že výše uvedené úřední ocenění zpracoval právě správce daně. Správce daně k tomuto uvedl, že návrh žalobkyně na pokračování v dokazování pramení toliko z odlišného výkladu ustanovení § 23 vyhlášky č. 3/2008 Sb., ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb. a č. 387/2011 Sb. a zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, které se týká zjištění nájemného z nájemních smluv. Žalobkyně tvrdila, že při zjišťování nájemného ve smyslu uvedené vyhlášky a zákona má být použito při ocenění staveb kombinace nákladového a výnosového způsobu ocenění nájemného bez daně z přidané hodnoty, naproti tomu podle výkladu správce daně se nájemné pro účely ocenění zjišťuje včetně daně z přidané hodnoty, pokud tak bylo daňovým subjektem účtováno. Správce daně konstatoval, že výše uvedené úřední ocenění bylo provedeno v souladu s platnou oceňovací vyhláškou ke dni 5. 4. 2012, a to pracovníkem správce daně, jenž je k takovému ocenění plně kvalifikován. Proto správce daně neshledal důvody k pokračování v dokazování a stanovil daň ve shora označené výši. Ve výroku platebního výměru správce daně dále uvedl, že rozdíl mezi daní stanovenou tímto platebním výměrem a daní tvrzenou v daňovém přiznání žalobkyně ve výši 1.601.172 Kč je splatný do 15 dnů ode dne nabytí právní moci tohoto platebního výměru, a identifikoval účet správce daně pro uhrazení uvedeného rozdílu.

Stěžovatel ve svém zamítavém rozhodnutí k odvolacím námitkám žalobkyně zejména uvedl, že správce daně byl oprávněn vzhledem ke vzniklým pochybnostem vypracovat vlastní ocenění předmětných nemovitostí, má pracovníky s odbornými schopnostmi k takové činnosti. K tomu dále konstatoval, že základem daně dle § 10 odst. 1 písm. a) zákona č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí (dále jen „zákon o trojdani“), je cena zjištěná podle zvláštního právního předpisu, kterým je zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (dále jen „zákon o oceňování majetku“), platná v den nabytí nemovitosti, a to i v případě, je-li cena nemovitosti sjednaná dohodou vyšší než cena zjištěná; rozdíl cen

pokračování

nepodléhá dani darovací. Je-li však cena sjednaná vyšší než cena zjištěná, je základem daně cena sjednaná. Zákon o oceňování majetku výslovně nepožaduje zjištění ceny znalcem, a proto je může provést každá osoba mající odbornou způsobilost v oboru oceňování a v práci s tímto předpisem. Na podporu tohoto závěru stěžovatel rovněž citoval některé závěry rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 15. 4. 2013, č. j. 8 Afs 32/2012 – 27, a rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 24. 4. 2012, č. j. 68 Af 16/2012 – 52.

K odvolací námitce ohledně nesprávnosti úředního ocenění nemovitostí správcem daně stěžovatel uvedl, že obecným předpisem, který stanoví způsoby oceňování jednotlivých druhů nemovitého majetku, je zákon o oceňování majetku. Problematiku daně z přidané hodnoty by měl ve vztahu k ceně zjištěné upravovat zákon č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZDPH“), avšak není tomu tak. Proto lze vzít v potaz ustanovení § 36 odst. 7 a 8 ZDPH, které řeší situace z praxe, kdy se může stát, že je stanovena jedna kupní cena, ačkoli je předmětem transakce více plnění, která mají různou sazbu daně. Ke zjištění ceny za jednotlivá plnění se pak použije vzájemný poměr cen jednotlivých plnění ze znaleckého posudku. Pojem „cena zjištěná podle zvláštního právního předpisu“ použitý v ZDPH je tedy terminologicky i obsahově shodný s pojmem „cena zjištěná podle zvláštního právního předpisu“, který je obsažen v zákoně o trojdani. Vzhledem ke skutečnosti, že cena zjištěná podle zvláštního právního předpisu je cena stanovená v souladu s platnými oceňovacími předpisy, které problematiku DPH žádným způsobem neupravují, a ani upravovat nemohou, lze na základě výše uvedeného konstatovat, že cena zjištěná je vždy včetně DPH. Na základě způsobu výpočtu ceny výnosovým způsobem dle § 23 odst. 1 až 3 oceňovací vyhlášky je nesporné, že zákon o oceňování majetku a oceňovací vyhláška stanoví, z čeho vychází určení ceny výnosovým způsobem a jaké je použití výnosového způsobu u jednotlivých druhů staveb, včetně stanovení způsobu výpočtu ceny pro účely stanovené zvláštními předpisy. Z ustanovení § 36a odst. 1 ZDPH, ve spojení s § 2 odst. 1 zákona o oceňování majetku, vyplývá, že pokud ve specifických případech je základem daně cena obvyklá bez daně, tak *a contrario* v ostatních případech je obvyklá cena vždy včetně DPH. Konečně stěžovatel uvedl, že zákonitosti základních matematických operací, které zahrnují násobení, dělení, sčítání a odčítání, nedovolují, aby v případě dat vstupujících do výpočtů bez DPH (např. obvyklé nájemné bez DPH), byl výsledek (tedy cena zjištěná) včetně DPH.

V odůvodnění napadeného rozsudku krajský soud přisvědčil žalobkyni toliko ohledně námitky, jíž bylo poukazováno na nezákonnost platebního výměru i rozhodnutí stěžovatele v důsledku zahrnutí částky odpovídající výši daně z přidané hodnoty do ročního nájemného při výnosovém určení ceny nemovitosti za účelem naplnění dílčího kroku stanovení základu daně z převodu nemovitostí. Dle krajského soudu totiž ustanovení § 36 odst. 7 a 8 ZDPH nesouvisí s daní z převodu nemovitostí. Pouhá skutečnost, že ustanovení § 36 odst. 7 ZDPH používá pojem „cena zjištěná podle zvláštního právního předpisu“, jenž je použit též v ustanovení § 10 odst. 1 písm. a) zákona o oceňování majetku, dle krajského soudu není dostačující pro závěr, že by na oceňování nemovitosti výnosovým způsobem pro účely stanovení základu daně z převodu nemovitostí bylo lze prvně uvedené zákonné ustanovení analogicky aplikovat. Navíc, stanovuje-li oceňovací vyhláška v § 22 odst. 3, že se pro určení ceny použije „čisté nájemné“, tím spíše není dle krajského soudu na místě nájemné navyšovat o daň z přidané

hodnoty (navíc bez výslovného zákonného zmocnění či odkazu). Oceňovací vyhláška přitom výslovně hovoří o tom, že se má do vzorce dosazovat roční nájemné, nikoli roční nájemné navýšené o daň z přidané hodnoty. Krajský soud dále přisvědčil žalobkyni v tom, že by bylo nelogické, aby se výše ocenění konkrétní nemovitosti měnila v závislosti na tom, zda oceňovaná nemovitost byla tzv. pronajata s daní z přidané hodnoty či bez této daně, tedy mj. v závislosti na tom, zda je pronajímána plátcům či neplátcům daně z přidané hodnoty. Daň z přidané hodnoty totiž netvoří výnos pronajímatele tak, jak jej vnímá oceňovací vyhláška, neboť pronajímatel daň odvede státu a nájemce ji uplatní jako daň na vstupu z přijatých zdanitelných plnění. Postup stěžovatele, spočívající v připočtení příslušné výše daně z přidané hodnoty k částce ročního nájemného proto krajský soud shledal nezákonným, neboť tím byla zkreslena hodnota určující výnosy žalobkyně. V důsledku takového nezákonného postupu se pak předmětem zdanění daní z převodu nemovitosti stala i hodnota, kterou vůbec nebylo možno za reálně dosažitelnou hodnotu nemovitostí žalobkyně považovat. Krajský soud rovněž podotknul, že obdobný právní názor zaujal již ve svém rozsudku ze dne 5. 8. 2015, č. j. 62 Af 12/2014 – 56, kde konstatoval, že „*při určení ceny nemovitostí výnosovým způsobem podle § 23 odst. 1 vyhlášky č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška), se roční nájemné nenavýšuje o daň z přidané hodnoty*“. Ohledně ostatních žalobkyní uplatněných námitek pak krajský soud pojednal vždy se závěrem o jejich nedůvodnosti, nicméně výše popsané pochybení stěžovatele shledal krajský soud dostatečným pro vyhovění žalobnímu návrhu, tj. zrušení napadeného rozhodnutí a vrácení věci stěžovateli k dalšímu řízení.

Stěžovatel v kasační stížnosti jednak tvrdí, že napadený rozsudek trpí vadou nezákonnosti, spočívající v nesprávném posouzení právní otázky krajským soudem v předcházejícím řízení [přípustný důvod kasační stížnosti dle § 103 odst. 1 písm. a) zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „s. ř. s.“)], a dále namítá nepřezkoumatelnost napadeného rozsudku, spočívající v nedostatku jeho důvodů, popřípadě v jiné vadě řízení před krajským soudem, která mohla mít za následek nezákonné rozhodnutí ve věci samé [srov. § 103 odst. 1 písm. d) téhož zákona]. Podáním ze dne 7. 7. 2016 pak stěžovatel k výzvě Nejvyššího správního soudu svou kasační stížnost doplnil o konkretizované kasační námitky, avšak toliko ve vztahu k jím dříve uplatněnému kasačnímu důvodu dle § 103 odst. 1 písm. a) s. ř. s., tedy ve vztahu ke tvrzenému nesprávnému posouzení právní otázky krajským soudem v předcházejícím řízení.

Za nesprávný považuje stěžovatel názor krajského soudu, dle kterého při určení ceny nemovitostí výnosovým způsobem neměla být do výše ročního nájemného zahrnuta daň z přidané hodnoty. Stěžovatel přitom v zásadě opakuje svou argumentaci, již predestřel v žalobou napadeném rozhodnutí. Nadále tedy setrvává na tom, že vzhledem k absenci výslovné úpravy zahrnutí či nezahrnutí částky odpovídající dani z přidané hodnoty do roční výše nájmu při určení ceny nemovitosti výnosovým způsobem v zákoně o oceňování majetku i oceňovací vyhlášce je třeba při řešení této otázky vycházet ze ZDPH, jakožto z obecného právního předpisu, upravujícího problematiku daně z přidané hodnoty. Tento svůj názor přitom opírá o ustanovení čl. 39 bodu 4 Legislativních pravidel vlády, podle kterého v tomtéž zákoně nelze upravovat věci různorodé, které spolu bezprostředně nesouvisejí. Dále stěžovatel zmiňuje ustanovení čl. 40 bodu 1 Legislativních pravidel vlády, které stanoví, že právní předpis musí být terminologicky jednotný. Pojem „cena zjištěná

pokračování

podle jiného právního předpisu“ je používán jak zákonem o oceňování majetku, tak ZDPH, a proto je třeba vykládat tento pojem jednotně právě podle druhého z uvedených právních předpisů. Stěžovatel považuje za logické, že zákon o oceňování majetku problematiku DPH neupravuje, a to právě v důsledku výše citovaného ustanovení Legislativních pravidel vlády.

Dle stěžovatele se krajský soud rovněž mylí při konstataci nelogičnosti případné proměnlivosti ocenění konkrétní nemovitosti v závislosti na tom, zda oceňovaná nemovitost byla pronajata plátcům daně z přidané hodnoty, či neplátcům této daně. Uvedená hypotéza totiž dle stěžovatele nevychází z ekonomické reality konkurenčního tržního prostředí, přičemž v podrobnostech odkazuje na své vyjádření k žalobě.

Závěrem stěžovatel odkazuje na odborný článek prof. Ing. A. B., DrSc., „*Některé problémy při oceňování nemovitostí*“, publikovaný v časopise Soudní inženýrství č. 6/2004, ročník 15, rok 2004, ve kterém se údajně podává: „*Závěrem k problematice DPH při oceňování nemovitostí: ceny zjištění jsou včetně případné DPH, nájemné a další položky při výnosovém ocenění se uvažují včetně případné DPH (§ 2 odst. 1 zákona č. 526/1990 Sb., o cenách)*“.

Žalobkyně se ke kasační stížnosti vyjádřila podáním ze dne 2. 8. 2016, v jehož části I. uvedla, že současně s vyjádřením se ke kasační stížnosti „upozorňuje“ na ty části odůvodnění napadeného rozsudku, s nimiž nemůže souhlasit i přesto, že věcně jí bylo napadeným rozsudkem vyhověno a i přesto, že po věcné stránce s napadeným rozhodnutím souhlasí a považuje je za správné. Zbývajíc text vyjádření žalobkyně, obsažený v částech II. až V. vyjádření ke kasační stížnosti, se zcela shoduje s textem částí II. až V. žaloby proti rozhodnutí stěžovatele, a to včetně žalobního petitu.

Nejvyšší správní soud se nejprve zabýval posouzením přípustnosti kasační stížnosti. Kasační stížnost směřuje proti napadenému rozsudku, který je pravomocným rozhodnutím krajského soudu ve správním soudnictví. Byla podána osobou k tomu oprávněnou, neboť stěžovatel byl účastníkem řízení, ze kterého napadený rozsudek vzešel. Stěžovatel se jejím prostřednictvím domáhá zrušení napadeného rozsudku, a to z důvodů podřaditelných pod ustanovení § 103 odst. 1 písm. a) a d) s. ř. s., aniž by brojil pouze proti výroku napadeného rozsudku o nákladech řízení či pouze proti důvodům rozsudku. Kasační stížnost je tudíž přípustná. Vzhledem k tomu, že byly naplněny i další podmínky řízení (zejm. § 105 odst. 2 s. ř. s.) přistoupil Nejvyšší správní soud k posouzení důvodnosti kasační stížnosti.

Kasační stížnost není důvodná.

Při posuzování důvodnosti kasační stížnosti se Nejvyšší správní soud nejdříve zabýval otázkou přezkoumatelnosti napadeného rozsudku, a to nehledě na míru obecnosti, s níž byla vada nepřezkoumatelnosti napadeného rozsudku namítána stěžovatelem v kasační stížnosti. Podle § 109 odst. 4 s. ř. s. je totiž Nejvyšší správní soud povinen přihlídnout k případné vadě nepřezkoumatelnosti i nad rámec uplatněných důvodů kasační stížnosti.

K typovému obsahu vady nepřezkoumatelnosti soudního rozhodnutí se Nejvyšší správní soud vyslovil již ve svém rozsudku ze dne 4. 12. 2003, č. j. 2 Ads 58/2003 – 75, kde uvedl, že „[z]a nepřezkoumatelné pro nesrozumitelnost lze obecně považovat takové rozhodnutí soudu, z jehož výroku nelze zjistit, jak vlastně soud ve věci rozhodl, tj. zda žalobu zamítl, odmítl nebo jí vyhověl, případně jehož výrok je vnitřně rozporný. Pod tento pojem spadají i případy, kdy nelze rozeznat, co je výrok a co odůvodnění, kdo jsou účastníci řízení a kdo byl rozhodnutím zavázán... Nepřezkoumatelnost pro nedostatek důvodů je založena na nedostatku důvodů skutkových, nikoliv na dílčích nedostacích odůvodnění soudního rozhodnutí. Musí se přitom jednat o vady skutkových zjištění, o něž soud opírá své rozhodovací důvody. Za takové vady lze považovat případy, kdy soud opřel rozhodovací důvody o skutečnosti v řízení nezjišťované, případně zjištěné v rozporu se zákonem, anebo případy, kdy není zřejmé, zda vůbec nějaké důkazy byly v řízení provedeny“ (zvýraznění doplněno).

Nejvyšší správní soud je toho názoru, že napadený rozsudek vadou nepřezkoumatelnosti netrpí, neboť jeho výrok není vnitřně rozporný a jeho odůvodnění je systematicky členěno, označuje všechny žalobní body a dostatečně osvětluje úvahy krajského soudu vedoucí k závěrům o důvodnosti jednotlivých žalobních námitek. Dílčí závěry krajského soudu jsou vzájemně bezrozporné a jeho skutková zjištění věrně reflektují obsah relevantních správních spisů. Krajský soud o žalobě rozhodl bez jednání, za splnění podmínek ustanovení § 51 odst. 1 s. ř. s., jak lze usoudit na základě obsahu spisu krajského soudu. Nejvyšší správní soud navíc neshledal přítomnost jakýchkoli jiných vad řízení před krajským soudem ve smyslu § 103 odst. 1 písm. d) s. ř. s.

Stěžovatelovu námitku nesprávného posouzení právní otázky soudem v předcházejícím řízení neshledal Nejvyšší správní soud důvodnou. Předmětnou právní otázkou, tedy zda má být při určení ceny nemovitostí výnosovým způsobem do výše ročního nájemného zahrnuta též částka odpovídající dani z přidané hodnoty, se Nejvyšší správní soud zabýval ve svém rozsudku ze dne 11. 8. 2016, č. j. 10 Afs 178/2015 – 39 (dostupném z www.nssoud.cz). K prakticky totožné kasační námitce téhož stěžovatele v uvedeném rozsudku Nejvyšší správní soud zejména konstatoval, že „[z]ákon o trojdani, zákon o oceňování ani oceňovací vyhláška však nic nestanoví v tom směru, že by měl vzorec obsažený v oceňovací vyhlášce obsahovat kromě výše ročního nájemného i případnou daň z přidané hodnoty k tomuto nájemnému se vztahující. Jinak řečeno, že by v důsledku uvedeného i cena převáděné nemovitosti zjištěná podle zvláštního právního předpisu výnosovou metodou měla být zvýšena o případnou daň z přidané hodnoty.“ Soud dále podotknul, že „...považuje za samozřejmé, že správci daní a především žalovaný musí ve své aplikační praxi jednotlivé daňové právní předpisy interpretovat a tím i zabezpečovat, aby byly daně a poplatky ukládány a vybírány jednotným a pro daňové subjekty předvídatelným způsobem a v předvídatelné výši. Taková interpretace je ovšem oprávněná jen potud, pokud jí jsou daňové povinnosti zákonem stanovené vysvětlovány, upřesňovány či individualizovány, nikoliv však již v případě, že by daňová povinnost v zákoně výslovně neuvedená byla výkladem nově (nad zákonnou úpravu) vytvářena. Pro situace, v nichž snad by text psaného daňového práva připouštěl dvojí stejně přesvědčivou interpretaci, je třeba přiklonit se ve smyslu zásad *in dubio mitius*, resp. *in dubio pro libertate* právě vzhledem k ústavnímu příkazu vyplývajícím z čl. 11 odst. 5 Listiny základních práv a svobod k výkladu, jenž daňovou povinnost nerozšíří. ... V projednávané věci však dle názoru Nejvyššího správního soudu o případ dvou rovnocenných výkladových alternativ vůbec nejde. Argumentace stěžovatele je právě onou nepřipustnou,

pokračování

extenzivní interpretací zjevně jednoznačného textu zákona o oceňování majetku a oceňovací vyhlášky. Neobstojí stěžovatelova právní úvaha, dle níž cena nemovitosti dle § 10 odst. 1 písm. a) zákona o trojdani stanovená výnosovým způsobem dle § 4 odst. 1 a § 6 odst. 1 zákona o oceňování a dle § 22 a § 23 oceňovací vyhlášky v sobě daň z přidané hodnoty má zahrnovat z toho důvodu, že § 36 odst. 7 a 8 zákona o dani z přidané hodnoty pojednává též o ceně nemovitosti a právně fixuje tuto cenu jako částku obsahující daň z přidané hodnoty. Zde stěžovatel přehlíží, že § 36 odst. 7 a 8 zákona o dani z přidané hodnoty je použitelný (a to vzhledem k výslovnému textu zákona - srov. § 1 zákona o dani z přidané hodnoty) pro stanovení základu daně z přidané hodnoty, nikoli pro stanovení základu daně zcela jiné (zde daně z převodu nemovitostí). Stěžovatel na jedné straně správně poznamenává, že jednotlivé zákony mají definován vlastní předmět úpravy, na straně druhé však v kontradikci s uvedeným dovozuje, že pojem „cena zjištěná podle zvláštního předpisu“ obsažený v zákonu o dani z přidané hodnoty je použitelný i pro cenu rozhodnou pro stanovení základu daně podle zákona o trojdani.“ I v nyní posuzované věci setrvává Nejvyšší správní soud na výše citovaném názoru, a pro úplnost odkazuje na podrobné odůvodnění citovaného rozsudku.

Pokud jde o stěžovatelův odkaz na výše označený odborný článek „Některé problémy při oceňování nemovitostí“, odkazuje Nejvyšší správní soud i v tomto na výše citovaný rozsudek, v němž konstatoval, že „[a]utorův závěr, dle něhož ‚ceny zjištěné jsou včetně případné DPH, nájemné a další položky při výnosovém ocenění se uvažují včetně případné DPH (§ 2 odst. 1 zákona č. 526/1990 Sb., o cenách)‘, je pouhým arbitrárním konstatováním postrádající jakékoli odůvodnění. Navíc nejde o úvahu správnou, protože § 2 odst. 1 zákona o cenách se výslovně týká pouze cen sjednaných. Ustanovení § 1 odst. 2 písm. a) a b) tohoto zákona, ve znění novelizačních ustanovení zákona o oceňování, však jasně rozlišuje mezi cenami sjednanými a cenami určenými podle zvláštního předpisu k jiným účelům než k prodeji (v poznámce pod čarou k tomuto ustanovení zákon o cenách odkazuje na zákon o oceňování), tedy typicky právě pro účely ‚zjištění základu pro vyměření daní dědické, darovací, z převodu nemovitostí, z příjmů, z přidané hodnoty a z nemovitostí, správních a soudních poplatků‘ (důvodová zpráva k zákonu o oceňování, sněmovní tisk č. 48/0, druhé volební období Poslanecké sněmovny Parlamentu ČR). Úpravu obsaženou v § 2 odst. 1 zákona o cenách proto nelze ve vztahu k cenám zjištěným podle zákona o oceňování vůbec aplikovat.“

Nejvyšší správní soud tedy neshledal kasační stížnost důvodnou, a jelikož napadený rozsudek netrpí vadami, pro které by bylo třeba jej zrušit i bez návrhu (§ 109 odst. 4 s. ř. s.), rozhodl v souladu s ustanovením § 110 odst. 1 *in fine* s. ř. s. tak, že kasační stížnost zamítl.

Výrok o náhradě nákladů řízení se opírá o § 60 odst. 1 věta první, ve spojení s § 120 s. ř. s. Vzhledem k tomu, že stěžovatel neměl ve věci úspěch, nemá právo na náhradu nákladů řízení. Žalobkyně byla naopak plně úspěšná, a má tak právo na náhradu nákladů řízení o kasační stížnosti, nicméně Nejvyššímu správnímu soudu není známo, že by v tomto řízení žalobkyně důvodně jakékoli náklady vynaložila. Ve vztahu k vyjádření žalobkyně ke kasační stížnosti je totiž třeba konstatovat, že krom úvodního odstavce tohoto vyjádření, v němž žalobkyně potvrzuje seznámení se s obsahem kasační stížnosti, se zbývajícím textem vyjádření zcela shoduje s textem žaloby, a to včetně žalobního petitu, přičemž vůči samotnému obsahu kasační stížnosti se nikterak nevymezuje. Náklady s realizací takového úkonu nelze dle Nejvyššího správního soudu podřadit pod pojem

„důvodně vynaložené náklady“. Vyjádření žalobkyně se obsahu kasační stížnosti nedotýkalo – není proto na místě požadovat po stěžovateli, aby žalobkyni uhradil náklady spojené s jeho realizací.

P o u ě n í: Proti tomuto rozsudku **n e j s o u** opravné prostředky přípustné.

V Brně dne 21. září 2016

JUDr. Miluše Došková
předsedkyně senátu