



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK JMÉNEM REPUBLIKY

Nejvyšší správní soud rozhodl v senátu složeném z předsedy Mgr. Aleše Roztočila a soudců JUDr. Jiřího Pally a Mgr. Petry Weissové v právní věci žalobce: **APERTA GROUP a.s.**, IČO: 285 40 808, se sídlem Vinohradská 2022/125, Praha 3, zast. doc. JUDr. Milanem Kindlem, CSc., advokátem, se sídlem Blatenská 3218/83, Chomutov, proti žalovanému: **Odvolací finanční ředitelství**, se sídlem Masarykova 31, Brno, proti rozhodnutí žalovaného ze dne 12. 4. 2018, č. j. 16888/5100-31461-712322, v řízení o kasační stížnosti žalobce proti rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 10. 3. 2020, č. j. 29 Af 51/2018 – 99,

t a k t o :

- I. Kasační stížnost **s e z a m í t á .**
- II. Žádný z účastníků **n e m á** právo na náhradu nákladů řízení o kasační stížnosti.

Odůvodnění:

I. Přehled dosavadního řízení

[1] Žalovaný v záhlaví uvedeným rozhodnutím zamítl odvolání žalobce a potvrdil rozhodnutí Finančního úřadu pro Zlínský kraj ze dne 23. 8. 2017, č. j. 1661600/17/3305-70462-705788, kterým byla žalobci podle zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani znabytí nemovitých věcí (dále jen „zákonné opatření“), a podle § 139, § 147 a § 90 zákona č. 280/2009 Sb., daňový řád, na základě daňového přiznání ze dne 10. 11. 2015 vyměřena daň z nabytí nemovitých věcí ve výši 996.000 Kč.

[2] Žalovaný v odůvodnění svého rozhodnutí dospěl k závěru, že žalobci nelze přiznat osvobození od daně z nabytí nemovitých věcí z důvodu nesplnění podmínek dle § 7 zákonného opatření. Pro přiznání osvobození dle § 7 zákonného opatření je nezbytné, aby byly splněny současně všechny podmínky stanovené v tomto ustanovení, přičemž jednou z těchto podmínek je, že se jedná o první úplatné nabytí vlastnického práva k jednotce, která

se nachází v bytovém domě. Z předloženého kolaudačního souhlasu a smlouvy o výstavbě je zřejmé, že budova L. č. p. X je jako celek stavbou víceúčelovou (polyfunkční) s bytovými a nebytovými jednotkami, přičemž se jedná o stavbu, která nenaplnuje definici bytového domu dle vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území (tj. méně než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a stavba není primárně určena k trvalému bydlení, ale k více účelům). Z listin obsažených ve správním spise je zřejmé, že se jedná o jednotky vzniklé nástavbou a vestavbou polyfunkčního objektu, a tedy není splněna jedna z podmínek § 7 odst. 1 písm. c) zákonného opatření, a to, že převáděné nemovité věci vznikly nástavbou, přístavbou nebo stavební úpravou ve stavbě bytového domu.

[3] Žalobce podal proti rozhodnutí žalovaného žalobu, v níž vyslovil nesouhlas se závěry správních orgánů, že se v posuzovaném případě nejednalo o převod bytových jednotek nacházejících se v bytovém domě. Stavby, které žalobce převedl na jiné osoby, jsou stavby samostatné, které se nalézají na jiné stavbě. Každá z takto postavených staveb (domů) má své číslo popisné a každá má plochu cca 140 m². Stavby, které žalobce převedl na jiné osoby, tedy mohou být považovány za budovy. Předmětné budovy pak jsou samostatnými bytovými domy, které splňují požadavky bodu 6 přílohy 4 k vyhlášce č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška). Podle žalobce stavby, které byly předmětem převodu, jsou samostatné věci, nikoli součástí domu, na kterém spočívají. To je doloženo již tím, že byly převedeny na jiné a že katastrální úřad jejich převod jako samostatné věci akceptoval, přičemž zápis ve veřejném seznamu působí v souladu se zásadou materiální publicity vůči každému.

[4] Krajský soud v Brně v záhlaví uvedeným rozsudkem žalobu zamítl. Potvrdil závěr žalovaného, že v posuzovaném případě nebyla splněna jedna z podmínek stanovených § 7 odst. 1 písm. c) zákonného opatření, a to že převáděné jednotky vznikly nástavbou, přístavbou nebo stavební úpravou bytového domu. Předmětné bytové jednotky vznikly nástavbou a vestavbou budovy L. č. p. X, která je stavbou víceúčelovou (polyfunkční) s bytovými a nebytovými jednotkami, přičemž celá stavba disponuje jedním číslem popisným (č. p. X). Stavba polyfunkčního domu nenaplnuje definici bytového domu ve smyslu § 2 písm. a) bod 1 vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území (více než polovina podlahové plochy neodpovídá požadavkům na trvalé bydlení, jelikož více než polovina podlahové plochy budovy – konkrétně 4.166,40 m² z 5.113,6 m² - připadá na nebytové prostory). Tvrzení žalobce, že převáděné jednotky byly samostatnými stavbami stojícími na jiné stavbě, nikoli součástmi domu, na kterém stojí, nemají oporu ve spisovém materiálu. Z obsahu kupní smlouvy je jednoznačné, že předmětem převodu nebyla samostatná stavba postavená na budově polyfunkčního domu, ale jednotky (6 bytových a jedna nebytová), které tvoří části tohoto polyfunkčního domu, přičemž celá stavba polyfunkčního domu (včetně ostatních bytových a nebytových prostor) má jedno číslo popisné. Skutečnost, že převáděné jednotky jsou částí polyfunkčního domu č. p. X, vyplývá i z příslušných listů vlastnictví v katastru nemovitostí, ze kterých je zjevné, že k jednotlivým jednotkám přísluší i spoluvlastnické podíly na společných částech budovy č. p. X. Soud tak shledal tvrzení žalobce, že není vlastníkem ani spoluvlastníkem budovy obchodního centra, za nepravdivé.

pokračování

[5] Krajský soud dále nepřisvědčil žalobci, že převáděné stavby lze považovat za samostatné bytové domy. Tato argumentace je jednak v rozporu s tvrzením žalobce, že se jednalo o převod jednotek, jednak nemá oporu ve spisovém materiálu, neboť předmětem převodu dle kupní smlouvy jednoznačně nebyly bytové domy, ale jednotky a předmětem převodu nebyl ani jeden bytový dům, jak žalobce též naznačuje, s více jednotkami, postavenými na jiné budově. V této souvislosti krajský soud zdůraznil, že osvobození od daně z nabytí nemovitých věcí se vztahuje pouze na nabytí jednotek v bytovém domě, nikoli na nabytí bytového domu jako celku. K námitce žalobce, že v důsledku nástupu právních účinků rozhodnutí žalovaného by nastalo zpochybnění daných převodů a právní nejistota, soud poznamenal, že předmětem projednávané věci bylo pouze posouzení, zda předmětem převodu byly jednotky v bytovém domě nebo v jiném typu stavby, přičemž existence předmětu převodu nebo platnost smluv nebyla jakkoli zpochybněna. Napadené rozhodnutí tedy nemůže mít na platnost soukromoprávních jednání žádný dopad.

II. Obsah kasační stížnosti a vyjádření žalovaného

[6] Proti tomuto rozsudku krajského soudu podal žalobce (dále též „stěžovatel“) včas kasační stížnost, v níž vyslovil nesouhlas s právním hodnocením krajského soudu a žalovaného, kteří dospěli k závěru, že stěžovatelem převedené jednotky nepodléhají osvobození od daně z nabytí nemovitých věcí dle § 7 odst. 1 zákonného opatření. Uvedl, že od počátku byla vlastníkem obchodního centra, na kterém jsou postaveny stěžovatelem převedené bytové jednotky, společnost Q-trend CZ s.r.o. Stěžovatel nebyl a není vlastníkem, ani spoluvlastníkem této budovy. Byty vybudované na střeše obchodního centra, tak nemohou být součástí tohoto centra. Dále odkázal na judikaturu Nejvyššího soudu, dle které součástí věci dle § 505 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, tvoří s věcí hlavní věc jedinou, jež je podrobena jednotnému právnímu režimu, takže práva a povinnosti, jejichž předmětem je věc, se vztahují i na všechny její součásti (rozsudek NS ze dne 31. 10. 2001, sp. zn. 20 Cdo 2369/99). Pokud by tedy bytové jednotky vystavěné stěžovatelem byly součástí stavby obchodního centra, nemohl by je stěžovatel nikomu platně převádět. Nadto existuje pravomocné rozhodnutí katastrálního úřadu o povolení vkladu vlastnického práva kupujícího, jemuž jednotky převedl právě stěžovatel.

[7] Stěžovatel dále podpořil svoje tvrzení o oddělenosti budovy obchodního centra a předmětných bytových jednotek odkazem na § 1159 občanského zákoníku, dle kterého je byt prostorově oddělenou částí domu neboli byt bez domu není myslitelný. Jestliže tedy podle rozhodnutí katastrálního úřadu jednotky vznikly, pak musí být částí nějakého domu. Pokud tedy nejsou součástí stavby obchodního centra, přičemž vzhledem k různosti subjektů vlastnického práva o součást obchodního centra jít ani pojmově nemůže, pak předmětné byty musely být prostorově oddělenou částí jiného domu. Tímto „jiným domem“ pak je nástavba jako samostatná věc, přičemž podle definice bytového domu by taková stavba musela mít povahu bytového domu, protože její podlahovou plochu tvoří právě jen byty. Uzavřel, že v důsledku platného převodu bytových jednotek na jinou osobu a v důsledku samotné existence těchto jednotek, musí jít o byty na jiné stavbě, neboť byt bez domu není myslitelný a součást věci nemůže patřit nikomu jinému nežli věc hlavní.

[8] Žalovaný odkázal na odůvodnění napadeného rozhodnutí a rozsudek krajského soudu, s jehož závěry se plně ztotožnil. Uvedl, že otázka převoditelnosti bytové jednotky není pro projednávanou věc relevantní. Pro účely posouzení nároku stěžovatele na osvobození od daně z nabytí nemovitých věcí je rozhodující, zda se jednalo o úplatný převod jednotek v bytovém domě či nikoliv. Nelze pak přisvědčit argumentaci stěžovatele, že vlastník věci je vždy zároveň vlastníkem i součástí této hlavní věci, když tento závěr nepodporuje ani závěr vyslovený v rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 31. 10. 2001, sp. zn. 20 Cdo 2369/99, na který stěžovatel odkazoval. Z tohoto rozsudku totiž mimo jiné vyplývá, že „*výrok soudního rozhodnutí, týkající se věci hlavní, jímž je ukládána povinnost nebo deklarováno určení, zda tu právní vztah nebo právo je či není, dopadá i na součásti věci hlavní, ledaže z identifikace věci ve výroku rozhodnutí nepochybně vyplývá, že se rozhodnutí na součást věci hlavní nevztahuje. Jestliže součást věci nemá být předmětem povinnosti nebo určení práva či právního vztahu, je nutné uvedenou skutečnost ve výroku rozhodnutí vyslovit*“. Ačkoli se citovaný rozsudek týkal soudního rozhodnutí, tento závěr lze analogicky vztáhnout i na rozhodnutí správních orgánů. Stavební povolení bylo uděleno k provedení nástavby bytových jednotek, kolaudační souhlas se týkal vymezených bytových jednotek, ze smlouvy o výstavbě vyplývá, že dojde k nástavbě bytových jednotek a kupní smlouvou byly převáděny opět bytové jednotky s podílem na společných částech domu. Ve všech těchto podkladech jsou bytové jednotky dostatečně určité vymezeny a je zřejmé, že právní režim s polyfunkční budovou nesdílejí.

[9] Žalovaný dále poukázal na § 2 odst. 4 a 5 písm. a) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), dle kterého *[p]okud se v tomto zákoně používá pojmu stavba, rozumí se tím podle okolností i její část nebo změna dokončené stavby. Změnou dokončené stavby je a) nástavba, kterou se stavba zvyšuje*. Toto ustanovení potvrzuje závěry krajského soudu i správních orgánů, že bytové jednotky jsou součástí předmětné víceúčelové stavby, jelikož z kolaudačního souhlasu i ze smlouvy o výstavbě jednoznačně vyplývá, že se jedná o nástavbu polyfunkčního objektu a nástavba jako taková pouze již dříve dokončenou stavbu zvyšuje, a jedná se tedy o její součást, a nikoliv o stavbu novou.

[10] Stěžovatel v replice k vyjádření žalovaného zopakoval tvrzení obsažená v žalobě i kasační stížnosti, tedy že bytové jednotky převedené stěžovatelem nemohly mít povahu součástí věci (obchodního centra), protože v takovém případě by byly vlastnictvím vlastníka obchodního centra, tj. společnosti Q-trend CZ s. r. o.

III. Posouzení kasační stížnosti

[11] Nejvyšší správní soud nejprve posoudil zákonné náležitosti kasační stížnosti a konstatoval, že kasační stížnost byla podána včas, osobou oprávněnou, proti rozhodnutí, proti němuž je kasační stížnost ve smyslu § 102 s. ř. s. přípustná, a stěžovatel je v souladu s § 105 odst. 2 s. ř. s. zastoupen advokátem. Poté Nejvyšší správní soud přezkoumal důvodnost kasační stížnosti v souladu s § 109 odst. 3 a 4 s. ř. s., v mezích jejího rozsahu a uplatněných důvodů. Neshledal přitom vady podle § 109 odst. 4 s. ř. s., k nimž by musel přihlédnout z úřední povinnosti.

[12] Kasační stížnost není důvodná.

pokračování

[13] Ze spisového materiálu Nejvyšší správní soud ověřil, že Smlouvou o výstavbě ze dne 11. 6. 2012 uzavřenou mezi společností Q-trend CZ s.r.o., jakožto vlastníkem, a stěžovatelem, jakožto stavebníkem, bylo ujednáno provedení stavebních úprav budovy L. č. p. X, v jejichž důsledku dojde k nástavbě 14 bytových jednotek a vestavbě jedné nebytové jednotky garáže v suterénu domu. Součástí předmětné smlouvy je prohlášení stavebníka (stěžovatele), že je na základě stavebního povolení č. 2/12 na stavbu: nástavba polyfunkčního objektu na parc. č. st. X, st. X, st. X, st. X a st. X v katastrálním území L., vydaného Městským úřadem Luhačovice dne 30. 1. 2012 pod spis. zn.: 23161/2011/24/HV, č. j. 00911/2012/24, s právní mocí ke dni 22. 2. 2012, oprávněn provést výše specifikovanou nástavbu. Dle smlouvy měly výstavbou vzniklé bytové jednotky být ve vlastnictví stěžovatele, přičemž vlastník domu L. č. p. X se zavázal vypořádat spoluvlastnické podíly ke společným částem domu, tak aby k nově vystavěným jednotkám náležely spoluvlastnické podíly ke společným částem domu dle dohodnutého poměru. Kolaudačním souhlasem ze dne 20. 2. 2014 stavební úřad povolil užívání stavby: NÁSTAVBA POLYFUNKČNÍHO OBJEKTU SO 01 na pozemku st. p. X, X, X, X, X, v katastrálním území L. provedené podle výše uvedeného stavebního povolení. Kolaudační souhlas se týkal bytových jednotek č. 200/20, č. 200/21, č. 200/22, č. 200/23, č. 200/24, č. 200/25. Kupní smlouvou ze dne 28. 3. 2014 převedl stěžovatel jako prodávající do vlastnictví společnosti APERTA SERVIS s.r.o. jako kupujícího nemovité věci specifikované v čl. 3 této smlouvy (konkrétně se jednalo o bytové jednotky č. X, č. X, č. X, č. X, č. X, č. X a nebytovou jednotku č. X, nacházející se na nástavbě budovy č. p. X (kromě nebytové jednotky), umístěné na pozemcích parc. č. st. X, st. X a st. X, včetně odpovídajícího ideálního spoluvlastnického podílu na společných částech domu ve výši poměru velikosti podlahové plochy převáděných bytových jednotek k podlahovým plochám všech jednotek v domě), vše zapsáno na LV č. X, X a č. X pro obec a katastrální území Luhačovice, Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Valašské Klobouky. Zápis v katastru nemovitostí byl proveden s právními účinky ke dni 31. 3. 2014. Z listu vlastnictví č. LV X a X vyplývá, že převáděné nemovitosti (tj. jednotky č. X, č. X, č. X, č. X, č. X, č. X a č. X) se nachází v budově L. č. p. X, způsob využití stavba občanské vybavenosti.

[14] Stěžovatel namítal, že kupní smlouvou převedené bytové jednotky podléhají osvobození od daně z nabytí nemovitých věcí dle § 7 odst. 1 zákonného opatření. Svoji argumentaci stěžovatel opřel o tvrzení, že nástavba stojící na obchodním centru (jejíž součástí jsou stěžovatelem převedené bytové jednotky), není součástí obchodního centra, nýbrž se jedná o samostatnou stavbu (bytový dům), přičemž bytové jednotky jsou součástí této samostatné stavby. Pokud by bytové jednotky vystavěné a prodané stěžovatelem byly součástí stavby obchodního centra, nemohl by je stěžovatel nikomu platně převést.

[15] Z provedené rekapitulace je zřejmé, že pro vyřešení posuzované věci je klíčové nalézt odpověď na otázku, zda stěžovatelem převedené bytové jednotky splňují kritéria dle § 7 odst. 1 písm. c) bod 1. nebo bod 2. zákonného opatření, a stěžovatel tedy měl nárok na osvobození od daně z nabytí nemovitých věcí.

[16] Podle § 7 odst. 1 zákonného opatření, ve znění účinném do 31. 10. 2016, [o]d 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.

[17] Podle § 2 písm. a) bod 1. vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území je bytový dům vymezen jako stavba pro bydlení, ve které více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena.

[18] Podle § 505 občanského zákoníku je součástí věci vše, co k ní podle její povahy náleží a co nemůže být od věci odděleno, aniž se tím věc znehodnotí.

[19] Podle § 1159 občanského zákoníku *jednotka zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné. Jednotka je věc nemovitá.*

[20] Podle § 2 odst. 4 stavebního zákona, *[p]okud se v tomto zákoně používá pojmu stavba, rozumí se tím podle okolností i její část nebo změna dokončené stavby.* Podle odst. 5 písm. a) téhož ustanovení je změnou dokončené stavby nástavba, kterou se stavba zvyšuje.

[21] V posuzovaném případě se předmětem převodu stalo jednak šest bytových jednotek a jedna nebytová jednotka (všechny specifikované v kupní smlouvě ze dne 28. 3. 2014), jakož i poměrná část na společných částech budovy L. č. p. X, kterážto skutečnost vyplývá z předmětných listů vlastnictví i z cit. kupní smlouvy. Tyto listiny, jak příléhavě konstatoval krajský soud, prokazují, že převáděné jednotky jsou částí polyfunkčního domu č. p. X, a nikoli samostatnou budovou, jak tvrdí stěžovatel. Závěr, že se nejedná o samostatnou budovu, vyplývá též ze smlouvy o výstavbě, ve které je výslovně uvedeno, že dojde k nástavbě 14 bytových jednotek a vestavbě jedné nebytové jednotky garáže (podtržení doplněno). Smlouva o výstavbě pak obsahuje též prohlášení společnosti Q-trend CZ s.r.o., jakožto vlastníka budovy L. č. p. X, že za sjednanou cenu se stavebníkem (stěžovatelem) vypořádá spoluvlastnické podíly ke stávajícím společným částem budovy (č. p. X) a k nově vystavěným společným částem domu při realizaci nástavby podle této smlouvy (podtržení doplněno).

[22] Již v rozsudku ze dne 17. 2. 2012, č. j. 5 As 13/2011 - 97, č. 651/2012 Sb. NSS, zdejší soud vymezil pojem nástavba, již je „*změna dokončené stavby, kterou se původní stavba zvyšuje; jde nejčastěji o nástavbu podlaží či části podlaží na stávající budovu. Stavební zákon nestanovuje žádný minimální rozměr tohoto zvýšení; nemusí proto jít nutně o zvýšení celého podlaží. Podstatné je, že se změní vertikální rozměr obou bokorysů stavby. Nástavbou je i zvýšení samostatného komínu, stožáru (pokud je stavbou) apod. Podle ustanovení § 2 odst. 4 stavebního zákona se pod pojmem stavba rozumí i část stavby. To znamená, že i zvýšení části stavby může být nástavbou.*“ V posuzovaném případě se jedná právě o změnu dokončené stavby (obchodního centra), kterou se původní stavba zvyšuje.

[23] Nejvyšší správní soud má vzhledem k výše uvedenému za to, že stěžovatelem převedené bytové jednotky vznikly nástavbou budovy L. č. p. X na pozemcích parc. č. st.

pokračování

X, st. X, a st. X v katastrálním území L. ve smyslu § 2 odst. 5 písm. a) ve spojení s § 2 odst. 4 stavebního zákona. Na stěžovatele se tedy nevztahuje osvobození od daně z nabytí nemovitosti ve smyslu § 7 odst. 1 písm. c) bod 1. zákonného opatření.

[24] Zdejší soud se ztotožňuje se závěrem krajského soudu, že stavba polyfunkčního domu (obchodního centra) L. č. p. X nenaplnuje definici bytového domu ve smyslu § 2 písm. a) bod 1 vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území. Ze smlouvy o výstavbě totiž plyne, že celková plocha stavby včetně předmětné nástavby má činit 5.113,60 m², přičemž 4.166,40 m² činila plocha nebytových prostorů a 947,20 m² zaujímal plocha prostorů bytových. Více než polovina podlahové plochy tak připadá na nebytové prostory. Jelikož tedy nelze nahlížet na budovu, v níž jsou převáděné bytové jednotky, jako na bytový dům, osvobození od daně z nabytí nemovitostí dle § 7 odst. 1 písm. c) bod 2. zákonného opatření se na posuzovaný případ nevztahuje.

[25] Nejvyšší správní soud nepřisvědčil ani tvrzení stěžovatele, že pokud by jím vystavěné bytové jednotky byly částí polyfunkčního domu, nemohl by je nikomu platně převádět. Zdejší soud si je vědom stěžovatelem uvedené judikatury Nejvyššího soudu, dle které „[n]edojde-li k oddělení, tvoří součást věci s věcí hlavní věc jedinou, jež je podrobena jednotnému právnímu režimu; platí, že práva a povinnosti, jejichž předmětem je konkrétní věc, se vztahují i na všechny její součásti“ (rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 10. 2001, sp. zn. 20 Cdo 2369/99). Uvedený závěr však není absolutní. Občanský zákoník, jakož i předchozí právní úprava obsažená v zákoně 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), v některých případech umožňuje (díky právním fikcím), aby určité objekty, které, ačkoliv jsou spojeny s určitou věcí (pozemkem, stavbou), byly považovány za samostatný předmět práv. Takovým případem je i převod bytové jednotky, jež je vymezena v § 1159 občanského zákoníku (viz Lavický, P. a kol. *Občanský zákoník I. Obecná část* (§ 1–654). *Komentář*. C. H. Beck, Praha, 2014, s. 1789 – 1792). Závěr o charakteru bytové jednotky jakožto samostatného předmětu práv lze dovodit též z judikatury Nejvyššího správního soudu (srov. rozsudky NSS ze dne 1. 12. 2015, č. j. 5 Afs 96/2015 – 2, či ze dne 17. 6. 2004, č. j. 2 Afs 27/2003 – 55). To, že jednotka je samostatným předmětem práv, však nevyvrací skutečnost, že jednotka je částí domu, zde polyfunkčního domu L. č. p. X, což vyplývá přímo ze znění § 1159 občanského zákoníku.

[26] Žalovaný ve vyjádření ke kasační stížnosti správně poukázal na to, že výše citovaný rozsudek Nejvyššího soudu je v rozporu s tvrzením stěžovatele, že je vlastníkem věci vždy současně vlastníkem součásti této hlavní věci. Nejvyšší soud v tomto rozsudku mimo jiné konstatoval, že „[v]ýrok soudního rozhodnutí, týkající se věci hlavní, jímž je ukládána povinnost nebo deklarováno určení, zda tu právní vztah nebo právo je či není, dopadá i na součásti věci hlavní, ledaže z identifikace věci ve výroku rozhodnutí nepochybně vyplývá, že se rozhodnutí na součást věci hlavní nevztahuje. Jestliže součást věci nemá být předmětem povinnosti nebo určení práva či právního vztahu, je nutné uvedenou skutečnost ve výroku rozhodnutí vyslovit“. Nejvyšší správní soud přisvědčil žalovanému, že závěr výše uvedeného rozsudku lze analogicky použít též na rozhodnutí správních orgánů. Všechny výše uvedené dokumenty (tj. stavební povolení, kolaudační souhlas, smlouva o výstavbě) se vztahují k vymezené nástavbě domu L. č. p. X, v níž jsou stěžovatelem převedené bytové jednotky.

Ve všech těchto podkladech jsou změny stavby L. č. p. X takto jasně vymezeny a je z nich seznatelné, že se netýkají samostatné budovy (či více budov) umístěné na budově L. č. p. X, jak dovozuje stěžovatel.

[27] Nejvyšší správní soud uzavírá, že správní orgány, jakož i krajský soud dospěly ke správnému závěru, že stěžovatel nesplňuje podmínky na osvobození od daně z nabytí nemovitých věcí dle § 7 odst. 1 zákonného opatření.

IV. Závěr a rozhodnutí o nákladech řízení

[28] Nejvyšší správní soud shledal nedůvodnými všechny stěžovatelem uplatněné námitky, kasační stížnost je proto nedůvodná. Nejvyšší správní soud tedy dle § 110 odst. 1 věty druhé s. ř. s. kasační stížnost zamítl.

[29] Zároveň Nejvyšší správní soud rozhodl o nákladech řízení o kasační stížnosti podle § 60 odst. 1 s. ř. s. ve spojení s § 120 s. ř. s. Stěžovatel neměl v řízení úspěch a právo na náhradu nákladů řízení proto nemá. Procesně úspěšnému žalovanému pak nevznikly v řízení náklady přesahující rámec nákladů jeho běžné úřední činnosti.

Poučení: Proti tomuto rozsudku **n e j s o u** opravné prostředky přípustné.

V Brně dne 28. května 2020

Mgr. Aleš Roztočil
předseda senátu