



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Praze rozhodl v senátu složeném z předsedy Mgr. Ing. Petra Šuránka a soudců Mgr. Jana Čížka a JUDr. Davida Krysky ve věci

žalobce: **K. F.**
bytem X
zastoupený advokátkou Mgr. Janou Andresovou
sídlem Pavla Švandy ze Semčic 1067/9, Smíchov, Praha 5

proti
žalovanému: **Odvolací finanční ředitelství**
sídlem Masarykova 427/31, Brno-město, Brno

o **žalobě proti rozhodnutí** žalovaného ze dne 25. 4. 2019, č. j. 16856/19/5100-31461-711145,

takto:

- I. **Žaloba se zamítá.**
- II. **Žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení.**

Odůvodnění:

Vymezení věci a obsah podání účastníků

1. Žalobce se žalobou podle části třetí, hlavy druhé, dílu prvního zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „s. ř. s.“) domáhá zrušení

Shodu s prvopisem potvrzuje: B. M.

v záhlaví označeného rozhodnutí žalovaného (dále jen „napadené rozhodnutí“). Žalovaný jako odvolací správní orgán napadeným rozhodnutím podle § 116 odst. 1 písm. c) zákona č. 280/2009 Sb., daňový řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „daňový řád“) zamítl odvolání žalobce a potvrdil rozhodnutí Finančního úřadu pro Středočeský kraj (dále jen „finanční úřad“) ze dne 19. 9. 2018, č. j. 4291656/18/2102-70462-209295 (dále jen „prvostupňové rozhodnutí“). Finanční úřad prvostupňovým rozhodnutím vyměřil žalobci daň z nabytí nemovitých věcí ve výši 255 600 Kč, přičemž nepřiznal žalobci nárok na osvobození od daně z nabytí nemovitých věcí podle § 7 odst. 1 písm. a) zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, ve znění účinném do 31. 10. 2019 (dále jen „zákonné opatření“). Vyměřená daň tak činila o 209 600 Kč více než daň, kterou žalobce uvedl v daňovém přiznání.

2. Žalobce předně namítá, že napadené rozhodnutí je nezákonné, přičemž nesouhlasí zejména s výkladem pojmu „rodinný dům“ tak, jak jej provedl žalovaný. Na základě kupní smlouvy žalobce nabyt do společného jmění manželů pozemek parc. č. st. X (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba pro rodinnou rekreaci č. ev. X (dále jen „sporná stavba“), a pozemek parc. č. X (zahrada) [společně s pozemkem parc. č. st. X dále jen „související pozemky“] v katastrálním území a obci L. (jako všechny nemovité věci uvedené v tomto rozsudku) a jejich kupní cenu financoval hypotečním úvěrem, který mu byl poskytnut za účelem řešení jeho bytových potřeb. Tuto nemovitost užívá se svou manželkou za účelem trvalého bydlení, oba zde mají hlášený trvalý pobyt, přičemž žádnou jinou nemovitost nevlastní. V § 7 odst. 1 zákonného opatření je použit pojem „rodinný dům“, který však není nikde v zákonném opatření definován a není definován ani ve stavebním zákoně, přičemž zákonné opatření neodkazuje na vyhlášku č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška č. 501/2006 Sb.“), ze které žalovaný dovozuje definici rodinného domu. Žalobce má tak za to, že je nutné pojem „rodinný dům“ vyložit tak, že jím může být i sporná stavba, neboť splňuje veškeré podmínky pro naplnění účelu sloužícího k trvalému bydlení a pro splnění bytové potřeby daňového subjektu.
3. Žalobce dále uvádí, že ačkoli je sporná stavba v katastru nemovitostí zapsána jako stavba pro rodinnou rekreaci, fakticky se jedná o novostavbu rodinného domu, která splňuje veškeré podmínky a technické parametry rodinného domu. Považuje proto napadené rozhodnutí a prvostupňové rozhodnutí za nezákonná pro jejich rozpor se zákonným opatřením. Zároveň správní orgány předcházející řízení zatížily vadou, neboť nezkoumaly skutečný stav věci a neprovedly za tím účelem žalobcem navržené důkazy.
4. Žalobce rovněž namítá, že by postup správních orgánů včetně jejich rozhodnutí měl splňovat základní zásady správního řízení a dobré správy, mimo jiné zásadu předvídatelnosti, zásadu enumerativnosti veřejnoprávních pretenzí a zásadu materiální pravdy. S ohledem na výše uvedené má žalobce za to, že splnil veškeré zákonným opatřením stanovené podmínky pro osvobození od daně z nabytí nemovitých věcí, neboť jde o pozemek se stavbou, která slouží k uspokojení jeho bytových potřeb a bytových potřeb jeho manželky.
5. Žalovaný ve vyjádření navrhuje žalobu zamítnout. Žalobní námitky se z větší části shodují s námitkami odvolacími, a proto žalovaný odkazuje na odůvodnění napadeného rozhodnutí. Vyhláška č. 501/2006 Sb. v § 2 písm. a) a b) rozlišuje mezi stavbou pro bydlení a stavbou pro rodinnou rekreaci. Stavba pro rodinnou rekreaci není stavbou pro bydlení (bytový či rodinný dům). S ohledem na absenci vlastní definice v zákonném opatření je

nutné vycházet z vyhlášky č. 501/2006 Sb., a to přesto, že jsou jednotlivé definice uvedeny slovy „pro účely této vyhlášky“. Nutnost takového postupu vyplývá z principu bezrozpornosti právního řádu. Mezi účastníky není sporu o tom, že sporná stavba je v katastru nemovitostí a registru územní identifikace, adres a nemovitostí (RÚIAN) zapsána jako stavba pro rodinnou rekreaci. Stejně tak v kolaudačním souhlasu ze dne 29. 7. 2013, sp. zn. SU/2874/19/Lř/Ko, a žalobcem předloženém znaleckém posudku je jednoznačně uvedeno, že se jedná o stavbu pro rodinnou rekreaci, respektive rekreační chalupu a rekreační domek. Mimo jiné s ohledem na princip materiální publicity je irrelevantní, jakým způsobem je sporná stavba fakticky užívána, neboť rozhodné je pouze to, jak je zapsána v katastru nemovitostí. Žalobce neprokázal nesoulad daného zápisu se stavem skutečným. Skutečnost, že sporná stavba je fakticky určena pro rodinné bydlení a naplňuje pro splnění tohoto účelu i podmínky trvalého bydlení, žalovaný neposuzoval formalisticky podle údajů v katastru nemovitostí, ale na základě dalších zjištění (sdělení příslušného stavebního úřadu, RÚIAN, znalecký posudek předložený žalobcem) a sdělení žalobce, že v dané lokalitě není možná kolaudace rodinných domů. Jiné důkazní prostředky žalobce nepředložil. Žalovaný proto nemohl dospět k závěru, že se jedná o stavbu rodinného domu. Žalobcem navrhované místní šetření by bylo vzhledem k výše uvedeným důkazním prostředkům zcela nadbytečné. Ačkoliv žalobce namítal, že je nutné hodnotit skutečný stav věci, tak k tomuto tvrzení nepředložil žádný relevantní důkazní prostředek. Vzhledem k tomu, že sporná stavba jako stavba pro rodinnou rekreaci, kterou žalobce využívá k trvalému bydlení, nesplňuje definici rodinného domu obsaženou v § 7 odst. 1 zákonného opatření, nemá žalobce nárok na osvobození od daně z nabytí nemovitých věcí podle § 7 odst. 1 písm. a) zákonného opatření.

6. V replice žalobce doplňuje, že podzákonné právní předpisy, jež žalovaný cituje ve vyjádření, nelze aplikovat na daný případ, neboť nejde o předpisy provádějící zákonné opatření. Na podporu tvrzení stran užívání sporné stavby k bydlení, a nikoliv k rekreaci, žalobce navrhl provedení důkazních prostředků, a to: (i) potvrzení obce L. ze dne 10. 2. 2020 a (ii) čestné prohlášení Mgr. L. Galeoni ze dne 11. 2. 2020 a také důkazní prostředky nacházející se ve spise zdejšího soudu pod sp. zn. 55 Af 7/2019, tj. (iii) smlouvy o hypotečním úvěru a (iv) znalecký posudek Ing. Václava Valína.
7. Žalovaný v následné duplice ze dne 10. 9. 2021 uvádí, že § 7 zákonného opatření je nutno vnímat jako beneficium, jímž zákonodárce osvobodil první nabytí vlastnického práva u nemovitých věcí určených k bydlení či jejich součástí. Pouze při naplnění stanovených podmínek dochází k osvobození od daně. Nutnost vycházet z vyhlášky č. 501/2006 Sb. pak vyplývá z rozsudku Nejvyššího správního soudu (dále jen „NSS“) ze dne 24. 6. 2020, č. j. 4 Afs 89/2020-44. Primárním účelem sporné stavby zkolaudované jako stavby pro rodinnou rekreaci není trvalé bydlení, přičemž žalovaný je právním názorem příslušného stavebního úřadu vázán a není oprávněn posoudit odlišně způsob jejího užívání. Charakter předmětné nemovitosti nelze posuzovat optikou faktického užívání. Žalobce ve sporné stavbě provozuje „hotel“, tj. poskytuje krátkodobé ubytování pro rekreaci. K nově předloženým důkazním prostředkům žalovaný dále namítá, že soudní řízení není pokračováním daňového řízení. Není tak možné, aby se žalobce pokoušel napravit v soudním řízení svoji liknavost a teprve v řízení před správním soudem dodatečně předkládal další důkazní prostředky s tím, že skutkový stav neměl být v daňovém řízení zjištěn dostatečně. Žalobce nereagoval ve stanovené lhůtě na výzvu k odstranění pochybností. V opožděné reakci toliko setrval na svých tvrzeních. Obdobně postupoval žalobce i v rámci odvolacího řízení. Bylo na žalobci, aby v rámci daňového řízení navrhl,

označil či předložil relevantní důkazní prostředky. Nově předložené důkazní prostředky navíc nemohou prokázat oprávněnost nároku na osvobození od daně z nabytí nemovitých věcí. Důkazní prostředek v podobě smlouvy o úvěru by byl relevantní toliko při řešení otázky daně z příjmů fyzických osob, avšak v projednávané věci nemá tato písemnost žádný význam.

Skutková zjištění vycházející z obsahu správního spisu

8. Finančnímu úřadu bylo dne 25. 10. 2017 doručeno přiznání žalobce k dani z nabytí nemovitých věcí týkající se koupě sporné stavby a souvisejících pozemků. Cena po odečtení osvobození podle § 7 zákonného opatření ve výši 5 240 000 Kč od sjednané ceny ve výši 6 390 000 Kč činila 1 150 000 Kč. Zálaha ve výši 4 % z této ponížené ceny činila 46 000 Kč. K tomu žalobce předložil: (i) stanovisko své zástupkyně ze dne 4. 10. 2017; (ii) vyrozumění o provedeném vkladu do katastru nemovitostí sp. zn. V-8733/2017-210 ze dne 31. 7. 2017; (iii) usnesení Okresního soudu Praha-východ ze dne 2. 3. 2017, č. j. 25 D 709/2016-422, o schválení dohody dědiců; (iv) kupní smlouvu ze dne 15. 6. 2017; (v) kolaudační souhlas s užíváním stavby ze dne 29. 7. 2013, č. j. 3133/13, sp. zn. SU/2874/13/Lř/Ko; (vi) dokumentaci pro stavební řízení; (vii) dokumentaci pro ohlášení stavby; (viii) výpis z katastru nemovitostí k datu 2. 8. 2017; (ix) oznámení o užívání stavby ze dne 11. 7. 2013; (x) vyrozumění o provedeném vkladu do katastru nemovitostí sp. zn. V-10323/2017-210; (xi) průkaz energetické náročnosti budovy; (xii) znalecký posudek o ceně nemovitosti; (xiii) určení směrné hodnoty pozemku parc. č. X a (xiv) sdělení.
9. Prvostupňovým rozhodnutím finanční úřad vyměřil žalobci daň z nabytí nemovitých věcí ve výši 255 600 Kč, přičemž mu nepřiznal nárok na osvobození od daně podle § 7 odst. 1 písm. a) zákonného opatření. Podle finančního úřadu rozdíl ve výši 209 600 Kč mezi daní vyměřenou a daní tvrzenou v daňovém přiznání vznikl z toho důvodu, že žalobce nemá na osvobození od daně nárok. Z předložené kupní smlouvy, kolaudačního souhlasu ze dne 29. 7. 2013, vyrozumění o provedeném vkladu do katastru nemovitostí sp. zn. V-8733/2017-210, výpisu z katastru nemovitostí a znaleckého posudku totiž vyplývá, že se jedná o stavbu pro rodinnou rekreaci. Není tak splněna podmínka uvedeného ustanovení zákonného opatření k přiznání nároku na osvobození.
10. Žalobce proti prvostupňovému rozhodnutí podal včasné odvolání, v němž mimo jiné uvedl, že finanční úřad nesprávně vyložil pojem „rodinný dům“ podle zákonného opatření. Pojem „rodinný dům“ podle § 7 zákonného opatření není definován v zákonném opatření ani ve stavebním zákoně. Tento pojem je proto nutné vyložit tak, že zahrnuje i spornou stavbu, která splňuje veškeré podmínky pro trvalé bydlení a pro naplnění bytové potřeby. Dále žalobce namítl, že finanční úřad měl provést místní šetření. Postup správních orgánů měl splňovat základní zásady správního řízení a dobré správy, mimo jiné zásadu předvídatelnosti.
11. Součástí správního spisu je též kupní smlouva ze dne 15. 6. 2017, podle níž žalobce spolu se svou manželkou koupili od prodávajících spornou stavbu a související pozemky za cenu 6 390 000 Kč, přičemž bylo ujednáno, že část kupní ceny ve výši 4 880 000 Kč bude financována hypotečním úvěrem poskytnutým bankou a bude poukázána přímo na účet prodávajících. Z výpisu z katastru nemovitostí ze dne 22. 8. 2018 plyne, že žalobce a jeho

manželka jsou zapsáni na listu vlastnictví č. X jako vlastníci sporné stavby a souvisejících pozemků, přičemž sporná stavba je evidována jako budova pro rodinnou rekreaci.

12. Žalovaný napadeným rozhodnutím odvolání žalobce zamítl a prvostupňové rozhodnutí potvrdil. V odůvodnění napadeného rozhodnutí uvedl, že při posouzení otázky, zda jsou v případě žalobce naplněny podmínky § 7 zákonného opatření, je třeba definici pojmu „rodinný dům“ při absenci definice v zákonném opatření hledat s ohledem na zásadu jednotnosti právního řádu jinde. Nalezl ji ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., v jejímž § 2 je obsažena jak definice stavby pro bydlení, respektive rodinného domu, tak stavby pro rodinnou rekreaci. Ty se vedle velikosti (technických požadavků) liší určením účelu stavby. Určení účelu závazně provádí stavební úřad v příslušném aktu, kterým povoluje užívání stavby a v souladu s nímž může být stavba užívána. Žalovaný uvedl, že je aktem stavebního úřadu, kterým je vymezen účel stavby a který je zároveň podkladem pro zápis do katastru nemovitostí, při posuzování skutečností rozhodných pro vyměření daně vázán. V případě změny v užívání stavby je vlastník stavby povinen oznámit takovou změnu katastrálnímu úřadu a záznam v katastru nemovitostí s ním uvést do souladu. Z tohoto důvodu vycházel finanční úřad z údajů uvedených v katastru nemovitostí, registru RÚIAN a znaleckých posudků (znalecký posudek žalobce a kontrolní posudek finančního úřadu), ale neprováděl bližší šetření ohledně stavu sporné stavby a souvisejících pozemků. K tomu by přistoupil pouze v případě, kdyby daňový subjekt prokázal příslušnými listinami, že údaje zapsané v katastru nejsou správné. V posuzované věci přitom žalobce nepopíral, že je sporná stavba zapsána jako stavba pro rodinnou rekreaci, naopak uvedl, že její rekolaudace na rodinný dům není možná. Údaje zapsané v katastru nemovitostí a registru RÚIAN a vyplývající ze znaleckých posudků a územního plánu města L. odpovídají povolenému účelu využití sporné stavby. Proto žalovaný v odvolacím řízení neprováděl další šetření a nedoplňoval dokazování. Vzhledem k tomu žalovaný ve shodě s finančním úřadem uzavřel, že žalobce nemá nárok na osvobození od daně podle § 7 odst. 1 písm. a) a odst. 2 zákonného opatření, neboť sporná stavba, kterou žalobce využívá ke svému trvalému bydlení, není rodinným domem podle § 7 odst. 1 písm. a) zákonného opatření.

Posouzení žaloby soudem

13. Soud ověřil, že žaloba byla podána včas, osobou k tomu oprávněnou, po vyčerpání řádných opravných prostředků a že splňuje všechny požadované formální náležitosti. Jde tedy o žalobu věcně projednatelnou. Při přezkumu žalobou napadeného rozhodnutí soud vycházel ze skutkového a právního stavu, který tu byl v době rozhodování správního orgánu (§ 75 odst. 1 s. ř. s.), přičemž napadené rozhodnutí přezkoumal v mezích uplatněných žalobních bodů, jimiž je vázán (§ 75 odst. 2 věta první s. ř. s.). Soud rozhodl bez nařízení jednání v souladu s § 51 odst. 1 s. ř. s., neboť účastníci s takovým postupem souhlasili (žalovaný výslovně a žalobce na výzvu soudu nesdělil, že s takovým postupem nesouhlasí, a má se tak za to, že s takovým postupem souhlasí).
14. Žaloba není důvodná.
15. Podle § 7 odst. 1 písm. a) zákonného opatření je od daně z nabytí nemovitých věcí osvobozeno první úplatné nabytí vlastnického práva k pozemku nebo právu stavby, jejichž součástí je dokončená nebo užívaná stavba rodinného domu.
16. Podle § 7 odst. 2 zákonného opatření je nabytí vlastnického práva k nemovité věci podle odstavce 1 od daně osvobozeno pouze tehdy, dojde-li k němu v době 5 let ode dne

dokončení nebo započetí užívání rodinného domu, jednotky v bytovém domě nebo jednotky v bytovém domě změněné stavební úpravou, a to od toho dne, který nastane dříve.

17. Podle § 2 písm. a) bodu 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. se pro účely této vyhlášky rozumí stavbou pro bydlení rodinný dům, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena; rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví.
18. Podle § 2 písm. b) vyhlášky č. 501/2006 Sb. se pro účely této vyhlášky rozumí stavbou pro rodinnou rekreaci stavba, jejíž objemové parametry a vzhled odpovídají požadavkům na rodinnou rekreaci a která je k tomuto účelu určena; stavba pro rodinnou rekreaci může mít nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví.
19. V projednávané věci je mezi účastníky sporné, zda koupě pozemku, jehož součástí je sporná stavba (jako stavba rekreačního objektu), kterou žalobce společně s manželkou mají fakticky využívat k trvalému bydlení, je osvobozena od daně z nabytí nemovitých věcí, respektive zda jde o rodinný dům ve smyslu § 7 odst. 1 písm. a) zákonného opatření. Žalobce nespороval, že sporná stavba je v katastru nemovitostí zapsána jako stavba pro rodinnou rekreaci, ani nenamítal, že tento zápis neodpovídá rozhodnutí stavebního úřadu, kterým bylo stanoveno nebo změněno účelové určení užívání dané stavby. V průběhu správního řízení uváděl, že výstavba nových domů či rekolaudace stávajících staveb na rodinné domy je v dané lokalitě vyloučena. Jeho stěžejní námitka spočívá v tom, že spornou stavbu zakoupil s úmyslem žít zde trvale a tento úmysl také realizuje. Žalovaný stejně jako finanční úřad při posouzení naplnění podmínek § 7 zákonného opatření vycházel ze stavu zapsaného v katastru nemovitostí (jakož i z příslušného kolaudačního rozhodnutí, z označení sporné stavby ve znaleckém posudku žalobce a z dalších veřejných evidencí). Žalovaný trval na tom, že ve smyslu § 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. je hlavním kritériem při rozlišení rodinného domu a stavby pro rodinou rekreaci (vedle technických parametrů) účelové určení stavby závazně stanovené stavebním úřadem, přičemž okolnost, jak je stavba fakticky využívána, není podstatná. Těžiště sporu v projednávané věci tedy leží ve výkladu pojmu „rodinný dům“ uvedeného v § 7 odst. 1 písm. a) zákonného opatření.
20. Definice pojmu „rodinný dům“ podle § 7 odst. 1 písm. a) zákonného opatření skutečně není obsažena v zákonném opatření ani v žádném prováděcím předpisu k němu. Ačkoliv v případě pojmu „rodinný dům“ panuje vyšší míra jeho určitosti, jedná se pro účely zákonného opatření (zejména z důvodu absence legální definice) stále o *neurčitý právní pojem*. K nim přitom věda o správním právu uvádí, že správní orgán si musí nejprve objasnit význam neurčitého pojmu a jeho rozsah a poté vyhodnotit skutečnosti konkrétního případu z toho hlediska, zda je lze do rámce vytvořeného rozsahem neurčitého právního pojmu zařadit (Hendrych, D. a kol. *Správní právo. Obecná část*. 8. vydání. Praha: C.H.Beck, 2012, s. 80). Bylo tak na finančním úřadu a žalovaném, aby náležitě vyložili, co pod pojmem „rodinný dům“ rozumějí, které znaky k jeho naplnění shledali, v jakém rozsahu a jakým způsobem je našli a jakou logickou úvahou k tomu dospěli. Těmto požadavkům napadené rozhodnutí vyhovuje.
21. Výkladem § 7 zákonného opatření se NSS částečně zabýval v rozsudku ze dne 17. 7. 2020, č. j. 4 Afs 90/2020-39, v němž mimo jiné uvedl, že „*nic nebrání tomu vycházet při výkladu*

pojmu „bytový dům“ a „rodinný dům“ používaných ve vykládaném ustanovení [zákonného opatření] z definic obsažených ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., neboť [zákonné opatření] ani jiné daňové předpisy vlastní definici těchto pojmů nemají. Stěžovatel přiléhavě poukázal na skutečnost, že v důvodové zprávě k § 15 odst. 3 písm. a) [zákonného opatření] i k zákonu č. 264/2019 Sb. je uvedeno, že při vymezení pojmů „bytový dům“ a „rodinný dům“ je třeba vycházet ze stavebních předpisů (především z vyhlášky č. 501/2006 Sb.)“. Žalobce se proto mýlí, namítá-li, že při výkladu pojmu „rodinný dům“ v intencích § 7 zákonného opatření není možné vycházet z vyhlášky č. 501/2006 Sb., neboť to judikatura jednoznačně umožnila. Ustanovení § 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. tak sice nepředstavují legální definice pro účely zákonného opatření, mohou však plnit interpretační a aplikační funkci, tj. mohou být vodítkem pro výklad § 7 zákonného opatření, a tím napomáhat jeho řádné aplikaci. Takový přístup žalovaného lze považovat za logický a racionální.

22. Zdejší soud připouští, že § 7 zákonného opatření v určitých případech umožňuje extenzivní výklad (srov. např. rozsudek Nejvyššího správního soudu č. j. 4 Afs 89/2020-44 připouštějící aplikaci citovaného ustanovení i na první úplatné nabytí vlastnického práva k bytové jednotce v rodinném domě). Možnosti takové extenze (rozšíření) dopadu osvobození od daně z nabytí nemovitých věcí však nejsou neomezené. Aplikace § 7 zákonného opatření totiž nemůže ve výsledku znamenat uznání obcházení veřejnoprávních norem, či dokonce úmyslně je porušujícího jednání. Výklad § 7 zákonného opatření nemůže vést k aprobaci nelegálních postupů v podobě trvalého bydlení v objektech, jež k tomu nejsou určeny, ať již z hledisek čistě stavebněprávních (technické parametry stavby), nebo z důvodu, že takové využití nepřipouští územní plán (projev ústavně chráněného práva obce na samosprávu). Žalobce přitom tvrdí (a mezi stranami o tom není sporu), že sporná stavba je umístěna v té části obce L., kde územně plánovací regulace brání umísťování (a tedy rovněž kolaudaci či rekolaudaci) rodinných domů. Podle zdejšího soudu není možné podporovat nežádoucí praxi přestavování chatových oblastí s nevyhovující infrastrukturou na obytná území v rozporu s územním plánem či vyhýbání se řízení o změně užívání stavby daňovými úlevami. Ustanovení § 7 zákonného opatření k takto širokému výkladu nijak nevyzývá (pokud mu přímo neodporuje) a nevyžaduje jej automaticky ani účel právní úpravy (k tomu srov. též dále). Osvobození od daně z nabytí nemovitých věcí ze své podstaty vylučuje, aby jeho doprovodným efektem bylo porušování stavební kázně, tj. porušení řádného plnění povinností stanovených stavebním zákonem, neboť v souladu s § 126 odst. 1 stavebního zákona lze užívat stavbu jen v souladu s vymezeným účelem.
23. Žalovaný v odůvodnění napadeného rozhodnutí závěr o povaze sporné stavby opřel o kolaudační souhlas ze dne 29. 7. 2013, údaje v RÚIAN a v katastru nemovitostí a o znalecký a kontrolní posudek. Podle uvedeného kolaudačního souhlasu je sporná stavba stavbou pro rodinnou rekreaci, čímž stavební úřad jednoznačně určil přípustný účel užívání stavby. Stejný účel je pak podle něj u sporné stavby evidován i v RÚIAN, ve kterém je způsob využití stavebního objektu zapisován v souladu s účelem užívání zpravidla podle kolaudačního souhlasu, oznámení o záměru užívání stavby nebo dokumentace skutečného provedení stavby [§ 10 odst. 3 vyhlášky č. 359/2011 Sb., o základním registru územní identifikace, adres a nemovitostí, ve znění vyhlášky č. 415/2016 Sb. (dále jen „vyhláška č. 359/2011 Sb.“)]. Totožný účel pak podle odůvodnění napadeného rozhodnutí vyplývá i z katastru nemovitostí, v němž se jako jeden z údajů o budově eviduje typ a způsob využití stavby [§ 11 odst. 1 písm. f) a g) vyhlášky č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška), ve znění pozdějších předpisů (dále jen

„katastrální vyhláška“)]. Žalobce se tak mýlí, namítá-li, že žalovaný dovozuje obsah pojmu rodinného domu pouze z vyhlášky č. 501/2006 Sb. Žalovaný za podklad svého právního posouzení použil mimo jiné kolaudační souhlas ze dne 29. 7. 2013, údaje v RÚIAN a katastru nemovitostí a znalecký a kontrolní posudek. Ačkoliv soud uznává, že primárně určující byl pro žalovaného přímo či zprostředkovaně účel sporné stavby uvedený v kolaudačním souhlasu, nelze odhlédnout od skutečnosti, že svůj názor opřel rovněž o právní režim, jaký má sporná stavba nejen z hlediska stavebního zákona a vyhlášky č. 501/2006 Sb., ale také zákona č. 111/2009 Sb., o základních registrech, ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky č. 359/2011 Sb. nebo zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů a katastrální vyhlášky.

24. Z uvedených úvah dále plyne, že skutečnosti namítané žalobcem, tj. že sporná stavba více než polovinou své podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení, že koupí sporné stavby financoval hypotečním úvěrem, že ji (společně s manželkou) za účelem trvalého bydlení užívá nebo že žádné další nemovitosti nevlastní, nejsou v projednávané věci rozhodné. Žalovanému lze dát za pravdu v tom smyslu, žalobce v předcházejícím řízení netvrdil a neprokazoval, že výrok kolaudačního souhlasu je stížen písařskou chybou či že sporná stavba byla před nabytím rekolaudována pro jiný účel (a on jen omylem předložil starší, pro věc nerozhodný kolaudační souhlas) a že je povolený účel užívání sporné stavby v uvedených evidencích označen chybně. Z uvedeného proto vyplývá, že skutkový stav byl žalovaným a finančním úřadem zjištěn dostatečně, a nedošlo tak k porušení zásady materiální pravdy.
25. Zdejší soud si je vědom závěrů obsažených v rozsudku NSS ze dne 25. 6. 2020, č. j. 1 Afs 133/2019-34. Z něj mimo jiné vyplývá, že pro určení, zda nemovitost financovaná z úvěru slouží k uspokojení bytových potřeb ve smyslu § 15 odst. 3 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění účinném do 31. 12. 2017 (dále jen „zákon o daních z příjmů“), je třeba zjistit skutečný účel a způsob využívání nemovitosti, o níž daňový subjekt tvrdí, že v ní realizuje svou bytovou potřebu, přičemž splnění podmínky podle § 15 odst. 3 zákona o daních z příjmů zejména nelze bez dalšího posoudit pouze podle údajů v katastru nemovitostí. Podle zdejšího soudu však právě citovaný závěr NSS není přenositelný na projednávanou věc. Předně NSS se zde vyjadřoval k výkladu zákona o daních z příjmů, a jedná se tak o výklad pojmu obsaženého v právní úpravě odlišné daně (daně z příjmů fyzických osob). Obsah pojmu „rodinný dům“ v § 15 odst. 3 a 4 zákona o daních z příjmů je neodlučitelně spjat s pojmem „bytové potřeby“, který naopak v § 7 zákonného opatření absentuje. Z toho mimo jiné vyplývá, že žalobce opírá svůj výklad § 7 zákonného opatření o nesprávný předpoklad, že uspokojování bytové potřeby má svůj význam i v projednávané věci. Rovněž účel obou zákonných úprav není zcela totožný, neboť ačkoliv je jejich společným cílem podpora bydlení, účelem § 15 odst. 3 a 4 zákona o daních z příjmů je podpořit bydlení vlastnické, kdežto účelem § 7 zákonného opatření je podpora výstavby objektů k bydlení.
26. Nadto, i kdyby snad bylo možné závěry posledně zmíněného rozsudku NSS vztáhnout i na projednávanou věc, soud konstatuje, že se s právním názorem v něm vysloveným neztotožňuje. Stát nepochybně může a má podporovat bytovou výstavbu a uspokojování bytových potřeb, a to i daňovými úlevami, v zásadě tak ovšem nemůže činit způsobem, jímž by podrýval veřejnoprávní regulaci v jiných oblastech, zde konkrétně v oblasti stavebněprávní regulace a územněplánovací regulace, která je v podstatné míře doménou ústavně chráněného práva obci na samosprávu. I když si například v oblasti pomoci

v hmotné nouzi či obecně sociálního zabezpečení lze představit i podporu bydlení realizovaného v rozporu se stavebními předpisy, jedná se o výjimku, jež je odůvodněna prevencí sociálního vyloučení a ochranou samotného jádra sociálních práv dotčených osob (a potažmo tak práva na ochranu zdraví, ochrany obydlí apod.), jejichž těžká sociální situace jim znemožňuje získat bydlení v podobě, jež by konvenovala veřejnoprávním předpisům. V případě daňové podpory se však jedná o podporu státu směřovanou vůči osobám schopným dosáhnout na pořízení vlastního bydlení, tj. k osobám, jež nejsou bezprostředně ohroženy sociálním vyloučením nebo neschopností si pořídit bydlení při respektování stavebněprávních předpisů. Žalobce by finančně byl schopen si pořídit do vlastnictví objekt zkolaudovaný k bydlení, byť třeba v jiné obci či v jiném regionu, a i kdyby snad takovou možnost neměl, nepochybně by mohl přinejmenším dosáhnout na řádné nájemní bydlení. Ochrana jeho základních práv tak nevyžaduje, aby byly daňové předpisy vykládány způsobem, jenž podporuje porušování stavebněprávních předpisů a práva obce na samosprávu.

27. Jako důvodnou soud neshledal ani námitku, že žalovaný porušil zásadu předvídatelnosti. Naopak se soud domnívá, že právě způsob, jakým v předcházejícím řízení žalovaný aplikoval § 7 zákonného opatření je zcela předvídatelný a ve výsledku posiluje právní jistotu daňových subjektů. Znamená totiž, že osvobození od daně z nabytí nemovitých věcí se v případě rodinných domů bude vztahovat zásadně na ty stavby, které jako rodinné domy byly zkolaudovány a jako rodinné domy jsou (zpravidla) vedeny i v katastru nemovitostí. Z výše uvedeného výkladu rovněž vyplývá, že soud v rámci přezkumu v rozsahu uplatněných žalobních bodů neshledal, že by žalovaný porušil zásadu, podle které může uplatňovat svou pravomoc jen v případech, v mezích a způsoby, které stanoví zákon.

Závěr a rozhodnutí o nákladech řízení

28. Jelikož soud neshledal žalobní body důvodnými a ani z obsahu správního spisu nezjistil žádnou vadu řízení, k níž by byl povinen přihlídnout i bez námítky, žalobu podle § 78 odst. 7 s. ř. s. zamítl.
29. Důkazní prostředky navržené účastníky soud neprovedl pro jejich nadbytečnost, neboť by ničeho nemohly změnit na jeho výše uvedených právních závěrech. Dupliku žalovaného soud žalobci nezasílal k vyjádření, neboť její obsah neměl vliv na závěry vyslovené v tomto rozsudku.
30. O náhradě nákladů řízení rozhodl soud podle § 60 odst. 1 s. ř. s. Žalobce nebyl ve věci úspěšný, a proto nemá právo na náhradu nákladů řízení. Procesně úspěšnému žalovanému nevznikly žádné náklady převyšující náklady běžné úřední činnosti, a soud mu proto náhradu nákladů řízení nepřiznal.

Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí lze podat kasační stížnost ve lhůtě dvou týdnů ode dne jeho doručení. Kasační stížnost se podává ve dvou (více) vyhotoveních u Nejvyššího správního soudu, sídlem Moravské náměstí 6, Brno. O kasační stížnosti rozhoduje Nejvyšší správní soud.

Lhůta pro podání kasační stížnosti končí uplynutím dne, který se svým označením shoduje se dnem, který určil počátek lhůty (den doručení rozhodnutí). Případně-li poslední den lhůty na sobotu, neděli nebo svátek, je posledním dnem lhůty nejbližší následující pracovní den. Zmeškání lhůty k podání kasační stížnosti nelze prominout.

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

Praha 30. září 2021

Mgr. Ing. Petr Šuránek, v. r.
předseda senátu