



ČESKÁ REPUBLIKA

**ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY**

Nejvyšší správní soud rozhodl v senátě složeném z předsedy JUDr. Tomáše Foltase a soudců Mgr. Davida Hipšra a Mgr. Lenky Krupičkové v právní věci žalobců: **a) MUDr. V. F., b) K. F.**, oba zastoupeni JUDr. Radimem Hanákem, advokátem se sídlem Hvězdova 1734/2c, Praha, proti žalovanému: **Odvolací finanční ředitelství**, se sídlem Masarykova 31, Brno, v řízení o kasační stížnosti žalobce a) proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 25. 8. 2021, č. j. 14 Af 1/2021 - 66,

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 d ů v o d n ě n í :

I.

[1] Platebním výměrem Finančního úřadu pro hlavní město Prahu (dále též „správce daně“) ze dne 10. 9. 2019, č. j. 7332681/19/2005-70461-110531 (dále též „platební výměr“), byla žalobci a) podle zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, ve znění účinném pro rozhodné období (dále též „zákonné opatření“) vyměřena záloha a daň z nabytí nemovitých věcí ve výši 207 980 Kč související s nabytím jednotky č. X (dále též „Jednotka“) a podílu ve výši id. 567/27177 na společných částech budovy č. p. X, která je součástí pozemku p. č. X, obec Praha, k. ú. S. v (dále též „Budova“).

[2] Žalovaný provedl rozhodnutím ze dne 4. 11. 2020, č. j. 39989/20/5100-31461-711333 (dále též „rozhodnutí o odvolání“), formální změnu napadeného platebního výměru; výši vyměřené daně ponechal beze změny. Přisvědčil závěru správce daně, že nabytí Jednotky nepodléhalo osvobození od daně podle § 7 odst. 1

písm. c) zákonného opatření, dle kterého je od daně z nabytí nemovitých věcí osvobozeno (za splnění dalších podmínek) první úplatné nabytí vlastnického práva k dokončené nebo užívané jednotce *v bytovém domě*. Dle žalovaného a správce daně Jednotka nesplňovala dané podmínky, neboť se nenacházela v bytovém domě, nýbrž v domě polyfunkčním (víceúčelovém). Uvedené dle žalovaného plyne jednak z kolaudačního souhlasu s užíváním stavby ze dne 13. 9. 2017, č. j. MC05 53018/2017, a jednak z vyjádření příslušného stavební úřadu (stavebního odboru Úřadu městské části Praha 5) ze dne 18. 2. 2020, č. j. MC05 32445/2020 (vyžádaného v rámci daňového řízení), ve kterém stavební úřad uvedl, že z technické zprávy ověřené projektové dokumentace vyplývá, že celková podlahová plocha Budovy je 3 323,8 m², z čehož pouze 38,1% (tj. 1 266,8 m²) je podlahová plocha pro bydlení. Uvedené údaje byly dle stavebního úřadu relevantní i ke dni vydání kolaudačního souhlasu s užíváním Budovy ze dne 13. 9. 2017, č. j. MC05 53018/2017. Z uvedeného žalovaný ve shodě se správcem daně dovodil, že Budova, ve které se nachází nabytá Jednotka, nebyla k datu účinků vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí (12. 10. 2017) bytovým domem, neboť nesplňovala požadavky § 2 písm. a) bod 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném pro rozhodné období (dále též „vyhláška č. 501/2006 Sb.“), dle kterého je bytový dům stavbou, ve které více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena.

II.

[3] Žalobce a) a jeho manželka (jako solidární poplatník vyměřené daně z nabytí nemovitých věcí) podali proti rozhodnutí o odvolání žalobu k Městskému soudu v Praze (dále též „městský soud“). Městský soud výrokem I rozsudku identifikovaného ve výroku tohoto rozhodnutí zastavil řízení o žalobě vůči manželce žalobce a) (z důvodu nezaplacení soudního poplatku), výrokem II zamítl žalobu vůči žalobci a) a výrokem III rozhodl, že žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení. Městský soud předeslal, že pro posouzení důvodnosti žaloby je rozhodné, zda bylo možno Budovu, ve které se nachází Jednotka, podřadit pod pojem *bytový dům* obsažený v § 7 odst. 1 písm. c) zákonného opatření. Za tímto účelem nelze dle soudu vycházet z pojmenování Budovy v kolaudačním souhlasu, nýbrž je nutno využít § 2 písm. a) bod 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. a posoudit, zda více než polovina podlahové plochy Budovy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena. Za účelem zjištění celkové podlahové plochy Budovy vyšel soud ze stavebního povolení, z kolaudačních souhlasů, resp. ze s nimi související projektové dokumentace, konkrétně z technické zprávy ze srpna 2016 nazvané „*Rekonstrukce a nástavba BD N. č.p. X – změna dispozic a počtu bytů*“, z níž zjistil, že celková podlahová plocha Budovy byla 3323,8 m², z čehož plocha pro bydlení tvořila 1266,8 m², plocha pro obchodní zařízení a administrativní prostory tvořila 1442 m² a společné prostory tvořily 615 m² podlahové plochy. Z uvedených hodnot je dle soudu patrné, že podlahová plocha jednotek určených k trvalému bydlení tvořila jen 38,11 %, tedy méně než polovinu, z celkové podlahové plochy Budovy. Budova proto nenaplňovala definici bytového domu dle § 2 písm. a) bod 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. a návazně dle § 7 odst. 1 písm. c) zákonného opatření. Městský soud nepřisvědčil názoru žalobce a), že by mělo být pro účely osvobození od daně z nabytí přihlédnuto k faktickému užívání Budovy, tedy ke skutečnosti, že většina majitelů nebytových jednotek tyto kupovala za účelem bydlení, tyto jednotky byly k bydlení v rozhodné době užívány a byla za ně

pokračování

zaplacená cena odpovídající bytovým jednotkám. Ztotožnit se dle soudu nebylo lze ani s tvrzením žalobce a), že orgány finanční správy pochybily, pokud neprovedly žalobcem a) navržené důkazy ve formě místního šetření v dané Budově a výslechu jednatele obchodní společnosti BN Invest s.r.o., která žalobci a) Jednotku prodala. Dané důkazní prostředky neměly potenciál zvrátit závěr orgánů finanční správy. Pro posouzení, zda je Budova bytovým domem, totiž bylo relevantní to, jak byla podlahová plocha Budovy definována v rozhodnutích stavebního úřadu, resp. ve stavebně-technické dokumentaci. Městský soud pak nesouhlasil ani s tím, že do nebytových prostor nelze při výpočtu zahrnovat společné prostory a tím, že by se na daň z nabytí nemovitých věcí měly aplikovat judikaturní závěry týkající se daně z nemovitých věcí. Na posouzení věci dle soudu nemohou nic změnit ani žalobcem a) v soudním řízení předložená čestná prohlášení týkající se nebytových prostor v 1. podzemním podlaží Budovy. I kdyby nebyly dané prostory ve výpočtu zohledněny, nic by to na charakteru Budovy nezměnilo. Ta by stále nenaplnovala definici bytového domu, neboť by ani tak nepřevažovala plocha určená k bydlení. Stejně tak podle soudu nebylo pro věc rozhodné vyjádření Ministerstva pro místní rozvoj, které nemá pravomoc vydávat závazná stanoviska k výkladu dotčených zákonů. Městský soud nepřisvědčil ani dalším žalobním námitkám, a žalobu proto jako nedůvodnou zamítl. Rozsudek městského soudu (stejně jako všechna dále citovaná rozhodnutí Nejvyššího správního soudu) je v plném znění dostupný na www.nssoud.cz a soud na něj na tomto místě pro stručnost odkazuje.

III.

[4] Žalobce a) (dále též „stěžovatel“) podal proti rozsudku městského soudu kasační stížnost. Uvedl, že si je vědom, že Budova byla zkolaudována jako polyfunkční. Byl však názoru, že před tímto formálním stavem by měl mít přednost stav materiální, tj. skutečnost, že většina podlahové plochy Budovy byla v rozhodné době užívána za účelem bydlení. Takový výklad lépe odpovídá smyslu dané právní normy a úmyslu zákonodárce vyjádřenému v důvodové zprávě k zákonnému opatření a taktéž rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 17. 7. 2020, č. j. 4 Afs 90/2020 - 39. Nutnost uvedeného posouzení plyne i ze současně účinného znění soukromoprávní úpravy týkající se jednotek a taktéž ze sdělení Ministerstva pro místní rozvoj předloženého stěžovatelem v řízení před městským soudem. Stěžovatel akcentoval i to, že obsah kolaudačního souhlasu či rozhodnutí (a návazně pak tedy i daňový režim) předurčuje podatel žádosti o kolaudaci. Dále za relevantní považoval okolnosti týkající se nabytí dané Jednotky, zejména to, že prodávající (developerská obchodní společnost BN Invest s.r.o.) jej ujistil, že Jednotka je bytovou jednotkou. Stěžovatel nesouhlasil ani s tím, že orgány finanční správy i městský soud odmítly provést jím navržené důkazy s tím, že tyto nejsou s to vyvrátit učiněné závěry. V dalším bodě kasační stížnosti stěžovatel s odkazem na princip bezrozpornosti právního řádu rozporoval závěr městského soudu, že pro účely daně z nabytí nemovitých věcí nelze využít judikaturu týkající se daně z nemovitých věcí. V této části se městský soud měl dopustit nesprávného právního hodnocení, současně však i nepřezkoumatelnosti svých úvah, když na jedné straně konstatoval, že materiální stav věci (tedy způsob užívání nemovité věci) není relevantní, přesto však aplikaci této zásady sám akcentoval v bodu 44 a bodu 45 napadeného rozsudku. Stěžovatel městskému soudu dále vytkl, že zohlednil změnu stavby před dokončením. Připomněl, že tato byla provedena až v květnu roku 2018. Pro věc jsou však rozhodné údaje ke dni vzniku daňové povinnosti, tj. ke dni

12. 10. 2017. Nesouhlasil ani s tím, jak městský soud vyhodnotil otázku společných prostor. Stěžovatel dodal, že při nezohlednění společných prostor do výpočtu je nesprávný závěr městského soudu (obsažený v bodě 59 rozsudku), že není rozhodné, zda byly či nebyly do výpočtu zahrnuty prostory v prvním podzemním podlaží (zkolaudované až v květnu roku 2018). Stěžovatel pak orgánům finanční správy i městskému soudu vytkl i to, že jimi využitá projektová dokumentace nereflexuje jednotky č. 39 a č. 40. Z uvedených důvodů stěžovatel navrhl, aby Nejvyšší správní soud zrušil napadený rozsudek a vrátil věc městskému soudu k dalšímu řízení.

IV.

[5] Žalovaný ve vyjádření ke kasační stížnosti předně odkázal na své rozhodnutí o odvolání, vyjádření k žalobě a na napadený rozsudek městského soudu, s jehož závěry se plně ztotožnil. Dle jeho názoru z důvodové zprávy k zákonnému opatření nplyne, že by zákonodárce zamýšlel povahu budovy určovat podle jejího faktického využití. Dokazování týkající se faktického využití jednotek proto bylo správně odmítnuto pro nadbytečnost. Žalovaný nesouhlasil ani s tím, že by na daň z nabytí nemovitých věcí bylo nutno aplikovat judikaturní závěry týkající se daně z nemovitých věcí. Na věci dle názoru žalovaného nic nemění ani stanovisko Ministerstva pro místní rozvoj, neboť toto není oprávněno podávat závazná stanoviska týkající se výkladu daňových předpisů. Žalovaný souhlasil s městským soudem i v tom, jak byla posouzena otázka společných prostor. Navrhl proto, aby Nejvyšší správní soud kasační stížnost zamítl.

V.

[6] Nejvyšší správní soud posoudil kasační stížnost v mezích jejího rozsahu a uplatněných důvodů a zkoumal přitom, zda napadené rozhodnutí netrpí vadami, k nimž by musel přihlédnout z úřední povinnosti (§ 109 odst. 3, 4 s. ř. s.).

[7] Kasační stížnost není důvodná.

[8] Jelikož stěžovatel v kasační stížnosti namítl mj. nepřezkoumatelnost rozsudku městského soudu (když odkazoval na nedostatečnost vypořádání se s jeho žalobním tvrzením stran společných prostor a na vnitřní rozpornost závěrů rozsudku), zabýval se kasační soud předně tímto stížním důvodem. Bylo by totiž předčasné zabývat se dalšími kasačními námitkami, pokud by bylo napadené rozhodnutí krajského soudu nepřezkoumatelné.

[9] Podle § 103 odst. 1 písm. d) s. ř. s. lze kasační stížnost podat z důvodu tvrzené nepřezkoumatelnosti spočívající v nesrozumitelnosti nebo nedostatku důvodů rozhodnutí, popřípadě v jiné vadě řízení před soudem, mohla-li mít taková vada za následek nezákonné rozhodnutí o věci samé.

[10] Podle ustálené judikatury platí, že má-li být soudní rozhodnutí přezkoumatelné, musí z něj být patrné, jaký skutkový stav vzal správní soud za rozhodný, jak uvážil o pro věc zásadních a podstatných skutečnostech, resp. jakým způsobem postupoval při posuzování rozhodných skutečností, proč považuje právní závěry účastníků řízení

pokračování

za nesprávné a z jakých důvodů považuje pro věc zásadní argumentaci účastníků řízení za lichou (viz nálezy Ústavního soudu ze dne 20. 6. 1996, sp. zn. III. ÚS 84/94, ze dne 26. 6. 1997, sp. zn. III. ÚS 94/97, a ze dne 11. 4. 2007, sp. zn. I. ÚS 741/06, všechny dostupné na <http://nalus.usoud.cz>, nebo rozsudky Nejvyššího správního soudu ze dne 4. 12. 2003, č. j. 2 Azs 47/2003 - 130, č. 244/2004 Sb. NSS, ze dne 29. 7. 2004, č. j. 4 As 5/2003 - 52, ze dne 1. 6. 2005, č. j. 2 Azs 391/2004 - 62, a ze dne 21. 8. 2008, č. j. 7 As 28/2008 - 75).

[11] Těmto požadavkům napadený rozsudek dostal. Rozsudek je plně srozumitelný a je řádně odůvodněn (čítá 18 stran). Městský soud své závěry podrobně zdůvodnil a uvedl, proč považuje žalobní námítky za liché. Z rozsudku je patrné, z jakého skutkového stavu městský soud vyšel, jak zohlednil podstatné skutkové okolnosti a jak na skutkový stav aplikoval rozhodnou právní úpravu. Městský soud se vypořádal zcela dostatečně i s otázkou posouzení právního režimu společných prostor. V bodě 58 rozsudku explicitně uvedl, že se neztotožňuje s názorem stěžovatele, že společné prostory nemají být zahrnovány do nebytových ploch. Dodal, že tyto sice slouží k užívání společně s bytem, jejich přímým účelem však není zajištění bydlení; slouží k tomuto účelu pouze nepřímě. Z tohoto důvodu je dle městského soudu nelze při výpočtu zahrnout do plochy k bydlení, kam se zahrnuje pouze čistě plocha bytových jednotek. Dle soudu je logické, že s bytovou výstavbou se pojí i výstavba prostorů sloužících k užívání bytu (tj. společných prostor). Na tuto skutečnost pamatuje i právní úprava, která na bytový dům nahlíží jako na stavbu, která takové doplňkové prostory obsahuje, avšak tyto nesmí přesáhnout polovinu podlahové plochy stavby. Takové odůvodnění Nejvyšší správní soud nepovažuje za rozdílné od stěžovatele za nedostatečné. Městský soud explicitně uvedl, jak otázku právní povahy společných prostor posoudil a taktéž uvedl důvody, které ho k jeho závěru vedly. Nepřezkoumatelnost rozsudku pak nezpůsobuje ani stěžovatelem tvrzený rozpor částí jeho odůvodnění. Stěžovatel tvrdil, že městský soud na jedné straně konstatoval, že materiální stav věci (faktické užívání bytových jednotek v budově) není relevantní, na druhé straně však v bodech 44 a 45 rozsudku akcentoval nutnost materiálního posouzení věci. Nejvyšší správní soud stěžovateli nepřisvědčil. Městský soud v bodě 45 rozsudku uvedl následující: *„K tomu, aby stavba spadala pod pojem bytového domu, přitom není rozhodné její pojmenování v kolaudačním rozhodnutí nebo v katastru nemovitostí. Nemusí být jako bytový dům nazvána, podstatná je funkce a využití stavby, tedy skutečnost, zda více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena. Jen tehdy pak lze i v případě víceúčelové stavby přiznat osvobození od daně ve smyslu § 7 odst. 1 písm. c) ZO. Pokud má většina plochy víceúčelové stavby jiné využití, pak takovou stavbu nelze považovat za stavbu sloužící převážně k bydlení, a tedy za bytový dům.“* Současně městský soud v rozsudku odmítl, že by se při posuzování osvobození od daně z nemovitých věcí v souvislosti s nabytím jednotky mělo přihlížet k tomu, jak jsou plochy v domě skutečně (materiálně) využívány. V bodě 56 rozsudku výslovně konstatoval, že je nutno *„odmítnout argumentaci žalobce, že by mělo být pro účely osvobození od daně přihlédnuto k faktickému užívání nemovitosti, tedy ke skutečnosti, že jak žalobce tvrdí, většina majitelů nebytových jednotek tyto kupovala za účelem bydlení, jsou k tomuto účelu užívány a byla za ně zaplacená odpovídající cena“*. Stěžovatel je názoru, že uvedené pasáže rozsudku jsou ve vzájemném rozporu. Nejvyšší správní soud se s ním neztotožnil. Z citovaného bodu 45 rozsudku plyne toliko to, že městský soud nepovažoval za rozhodné označení stavby v katastru nemovitostí nebo v kolaudačním rozhodnutí, nýbrž to, *zda více než polovina podlahové*

plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena. Soud tedy ve své podstatě pouze uvedl, že pro určení charakteru budovy je rozhodné splnění podmínek dle vyhlášky č. 501/2006 Sb. (podle ní je stavbou pro bydlení bytový dům, *ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena*). Jakkoli však nedovožoval, že by snad uvedené mělo být posuzováno dle toho, jak je budova skutečně fakticky využívána jejími obyvateli. Naopak z dalšího textu rozsudku a zejména pak z jeho výše citovaného odstavce 56 zřejmě plyne, že soud s tímto názorem stěžovatele nesouhlasil. Odůvodnění rozsudku městského soudu tedy není vnitřně rozporné. Kasační soud proto shrnuje, že neshledal naplnění kasačního důvodu dle § 103 odst. 1 písm. d) s. ř. s.

[12] Jádrem věci představuje otázka, zda stěžovatel byl osvobozen od daně z nabytí nemovitých věcí podle § 7 odst. 1 písm. c) zákonného opatření.

[13] Orgány finanční správy i městský soud byly názoru, že stěžovateli daně osvobození nepřislušelo, neboť Budova, ve které se nachází jím nabytá Jednotka, není bytovým domem podle § 2 písm. a) bod 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

[14] Podle § 7 odst. 1 zákonného opatření: *(1) Od daně z nabytí nemovitých věcí je osvobozeno první úplatné nabytí vlastnického práva k a) pozemku nebo právu stavby, jejichž součástí je dokončená nebo užívaná stavba rodinného domu, b) dokončené nebo užívané stavbě rodinného domu, c) dokončené nebo užívané jednotce v bytovém domě, která 1. nezahrnuje nebytový prostor jiný než garáž, sklep nebo komoru užívané společně s bytem, vzniklé výstavbou, nástavbou, přístavbou nebo stavební úpravou tohoto domu, nejde-li pouze o rozdělení nebo sloučení stávajících jednotek, 2. na základě stavební úpravy nebytového prostoru nově nezahrnuje nebytový prostor jiný než garáž, sklep nebo komoru užívané společně s bytem.* (důraz přidán).

[15] Podle § 2 písm. a) vyhlášky č. 501/2006 Sb.: *Pro účely této vyhlášky se rozumí a) stavbou pro bydlení 1. bytový dům, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena, 2. 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 podkrovní.* (důraz přidán).

[16] Z citované právní úpravy explicitně plyne, že aby bylo lze přiznat daňovému subjektu osvobození od daně, je mj. nutné, aby tento nabyt jednotku v *bytovém domě*. Legislativní osvobození nevztáhl na nabytí veškerých jednotek, nýbrž výslovně uvedl, že musí jít o jednotky nacházející se v bytovém domě. I důvodová zpráva k § 7 zákonného opatření stanoví, že „[u] jednotek se osvobození vztahuje na ty, které zahrnují pouze byty, garáže, sklepy nebo komory, pokud tyto garáže, sklepy nebo komory jsou užívány společně s bytem, *nacházejí-li se tyto jednotky v bytovém domě*“ (důraz přidán). Uvedený závěr vyslovil ostatně již i zdejší soud. V rozsudku ze dne 17. 7. 2020, č. j. 4 Afs 90/2020 - 39, ve kterém se zabýval osvobozením od daně z nabytí nemovitých věcí pro bytové jednotky nacházející se v rodinných domech, uvedl: „Stěžovatel dále argumentuje tím, že jednotky, včetně jednotek bytových, mohou být kromě rodinných a bytových domů vymezeny v celé řadě dalších staveb (např. ve stavbě pro rodinnou rekreaci, stavbě pro administrativu, stavbě občanského vybavení

pokračování

či víceuúčelové stavbě) a osvobození týkající se jednotek v těchto stavbách zákonodárce v § 7 ZO (zákonného opatření – poznámka Nejvyššího správního soudu) rovněž neupravil. [...] Ani tato argumentace však nevyvrací výše uvedené závěry o tom, že první úplatné nabytí vlastnického práva k bytovým jednotkám v rodinných domech má být osvobozeno od daně z nabytí nemovitých věcí, jelikož stěžovatelem zmiňované stavby na rozdíl od rodinných domů a bytových domů neslouží, resp. nemají sloužit primárně k uspokojení potřeby bydlení, jakožto jedné ze základních lidských potřeb. Proto není na místě první úplatné nabytí vlastnického práva u těchto staveb, popř. jednotek v nich, podporovat prostředky daňového práva a je smysluplné a logické, že zákonodárce k takovému kroku nepřistoupil. Nejvyšší správní soud ostatně v nedávném rozsudku ze dne 28. 5. 2020, č. j. 4 Afs 92/2020 - 42, aproboval názor, že bytové jednotky mohou být osvobozeny podle vykládaného ustanovení ZO od daně z nabytí nemovitých věcí pouze, jsou-li vymezeny ve stavbách, které z větší části slouží pro účely bydlení, jako jsou právě bytové domy.“ (důraz přidán).

[17] Mezi účastníky přitom není sporu o tom, že pojem *bytový dům* obsažený v § 7 odst. 1 písm. c) zákonného opatření je nutno vyložit podle § 2 písm. a) bod 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Uvedený závěr byl přitom potvrzen i Nejvyšším správním soudem. V rozsudku ze dne 24. 6. 2020, č. j. 4 Afs 89/2020 - 44, č. 4057/2020 Sb. NSS, Nejvyšší správní soud při výkladu § 7 odst. 1 zákonného opatření uvedl, že „v posuzované věci nic nebrání tomu vycházet při výkladu pojmů „bytový dům“ a „rodinný dům“ používaných ve vykládaném ustanovení ZO z definic obsažených ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., neboť ZO ani jiné daňové předpisy vlastní definici těchto pojmů nemají. Stěžovatel přiléhavě poukázal na skutečnost, že v důvodové zprávě k § 15 odst. 3 písm. a) ZO 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.).“ Ve stejném duchu viz i např. rozsudky zdejšího soudu ze dne 2. 7. 2020, č. j. 9 Afs 5/2020 - 47, ze dne 9. 7. 2020, č. j. 2 Afs 213/2019 - 120, či ze dne 17. 7. 2020, č. j. 4 Afs 90/2020 - 39. Skutečnost, že pojem *bytový dům* dle § 7 zákonného opatření je nutno vyložit podle vyhlášky č. 501/2006 Sb., pak plyne i z důvodové zprávy novely zákonného opatření provedené zákonem č. 264/2019 Sb. „Při vymezení pojmů ‘bytový dům’ a ‘rodinný dům’ je třeba vycházet ze stavebních předpisů (vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů), podle kterých stavba pro bydlení zahrnuje: 1. bytový dům, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena, a 2. 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. [...]. Proto, aby praxe skutečně odpovídala všem požadavkům stanoveným stavebními předpisy, je třeba součinnost ze strany příslušných stavebních úřadů, zejména v rámci jejich povolovací a kontrolní činnosti, s příslušnými katastrálními úřady.“

[18] Předmětem věci tedy je, zda Budovu bylo možno v rozhodné době podřadit pod výše citovaný § 2 písm. a) bod 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

[19] Orgány finanční správy i městský soud byly názoru, že tak učinit nelze. Za relevantní považovaly listiny a vyjádření poskytnuté v daňovém řízení příslušným stavebním úřadem (stavebním odborem Úřadu městské části Praha 5). Zejména akcentovaly technickou zprávu ověřené projektové dokumentace, ze které dovodily,

že celková podlahová plocha Budovy byla 3 323,8 m², z čehož pouze 38,1% (tj. 1 266,8 m²) byla podlahová plocha splňující požadavky dle § 2 písm. a) bod 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

[20] Nejvyšší správní soud po seznámení se se spisovým materiálem nemohl jinak, než orgánům finanční správy a městskému soudu přisvědčit.

[21] Z výše citovaného znění § 2 písm. a) bodu 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. plyne, že aby Budova mohla být považována za bytový dům, musela by v době vzniku daňové povinnosti více jak polovina její podlahové plochy *odpovídat požadavkům na trvalé bydlení a musela by být k tomu účelu* (tj. k účelu trvalého bydlení) *určena*.

[22] Orgány finanční správy se za účelem posouzení, zda Budova odpovídala uvedeným podmínkám, obrátily na stavební úřad. Ten jim poskytl příslušná rozhodnutí týkající se Budovy (stavební povolení, rozhodnutí o změně stavby před dokončením, kolaudační souhlas aj.) a ohledně poměru výměr podlahové plochy sdělil následující: *„K dotazu a sdělením žadatele ohledně výměry podlahových ploch budovy stavební úřad uvádí, že kolaudačním souhlasem se dle § 122 stavebního zákona uvádí příslušná stavba do užívání. V průběhu závěrečné kontrolní prohlídky, která předchází vydání kolaudačního souhlasu, se zjišťuje, zda byla stavba provedena v souladu s ověřenou projektovou dokumentací, tedy tak jak byla povolena. Z technické zprávy ověřené projektové dokumentace (příslušné části Technické zprávy a Průvodní a souhrnné technické projektové dokumentace k povolení změny stavby před jejím dokončením – viz příloha) vyplývá, že celková podlahová plocha budovy je nově 3 323,8 m², z čehož 1 266,8 m² je podlahová plocha pro bydlení, což je 38,1 % z celkové plochy. Plocha pouze jednotek, ať už bytových či nebytových je nově celkem 2 444,9 m² s tím, že veškerá tato data jsou relevantní i ke dni vydání kolaudačního souhlasu s užíváním stavby č. j. MC05 53018/2017, spis. zn. MC05/OSU/4761/2017/JN/Sm.309 ze dne 13. 9. 2017.“* Nejvyšší správní soud ze spisového materiálu ověřil, že rozhodnutím ze dne 28. 6. 2017, č. j. MC05 38409/2017, stavební úřad povolil změnu stavby (Budovy) před jejím dokončením. V rozhodnutí jako závaznou podmínku stanovil, že změna stavby bude provedena podle projektové dokumentace ověřené v daném řízení, zpracované API Atelierem s.r.o. v srpnu roku 2016. Z této ověřené projektové dokumentace (která je součástí správního spisu) přitom skutečně, jak uvedl stavební úřad, plyne, že celková podlahová plocha Budovy byla 3 323,8 m², z toho bylo 615 m² plochy společných prostor (18,5 %), 596,8 m² plochy obchodního zařízení (18 %), 845,2 m² plochy administrativy (25,4 %) a 1266,8 m² plochy pro bydlení (38,1 %).

[23] Nejvyšší správní soud souhlasí s orgány finanční správy a městským soudem, že právě uvedená data svědčí o tom, jaká podlahová plocha Budovy *odpovídala požadavkům na trvalé bydlení a byla pro tento účel určena*. O tom, k jakým účelům je ta která stavba určena totiž rozhoduje příslušný stavební úřad. K uvedenému soud pokazuje na zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění účinném pro rozhodné období (dále též „stavební zákon“). Podle § 120 odst. 1 stavebního zákona lze s užíváním stavby pro účel, k němuž byla stavba povolena, započít následující den po kontrolní prohlídce stavby, při které stavební úřad do protokolu zaznamená ověření splnění podmínek podle § 119 odst. 2 (mj. zda stavba byla provedena v souladu s rozhodnutím o umístění nebo jiným úkonem nahrazujícím územní rozhodnutí a povolením stavby a dokumentací, nebo ověřenou projektovou dokumentací). Podle § 122 odst. 3 stavebního

pokračování

zákona pak platí, že jestliže stavební úřad nezjistí při kontrolní prohlídce závady bránící bezpečnému užívání stavby nebo rozpor s podmínkami § 119 odst. 2, vydá do 15 dnů ode dne provedení závěrečné kontrolní prohlídky kolaudační souhlas, který je dokladem o povoleném účelu užívání stavby. Dle § 126 odst. 1 stavebního zákona pak lze stavbu užívat jen k účelu vymezenému zejména v kolaudačním rozhodnutí, v oznámení o užívání stavby nebo v kolaudačním souhlasu. Nevyžaduje-li stavba kolaudaci podle § 119 odst. 1, lze ji užívat jen k účelu vymezenému v povolení stavby. Z uvedeného dle názoru soudu jednoznačně plyne, že pokud zákonodárce spojil osvobození od daně z nabytí nemovitých věcí s tím, že určitá výměra podlahové plochy *odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomu účelu určena*, mínil tím určení dle příslušných stavebně právních předpisů. V tomto ohledu je namíste odkázat i na rozsudek ze dne 28. 5. 2020, č. j. 4 Afs 92/2020 - 42, ve kterém Nejvyšší správní soud aproboval závěr orgánů finanční správy a Krajského soudu v Brně, které při určení, zda se jedná o bytový dům dle § 7 odst. 1 písm. c) zákonného opatření a návazně dle § 2 písm. a) bod 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb., vycházely z kolaudačního souhlasu vydaného stavebním úřadem a poměry podlahových ploch určily při zohlednění tohoto kolaudačního souhlasu a údajů o celkové ploše dané stavby (převzatých ze smlouvy o výstavbě evidované v katastru nemovitostí pod. sp. zn. V-1039/2012-737).

[24] Z uvedeného plyne, že orgány finanční správy ani městský soud nepochybily, vycházely-li při posouzení aplikovatelnosti § 7 odst. 1 písm. c) zákonného opatření z dokumentů a vyjádření poskytnutých stavebním úřadem, zejména pak z ověřené projektové dokumentace (která byla relevantní i v době kolaudace Budovy). Stěžovateli naopak nelze přisvědčit, že by namísto daných („formálních“) podkladů měl být zohledněn materiální stav; tedy skutečnost, zda většina podlahové plochy Budovy byla za účelem bydlení fakticky využívána. Takto právní úprava koncipována není. Nenormuje například, že by při posuzování aplikace osvobození od daně dle § 7 odst. 1 písm. c) zákonného opatření měl správce daně vyhodnotit, jak je dům skutečně jeho obyvateli využíván, zda jde o prostory, ve kterých někdo fakticky (ač v rozporu se stavebním zákonem) bydlí atp. Nutno dodat, že bylo-li by tomu tak, docházelo by v zásadě k daňovému zvýhodnění nezákonného stavu. Jinými slovy, materiální stav (faktické využití nemovitosti) se nežádka kdy může od stavu právního (tj. od typu užívání povoleného stavebním úřadem) lišit; takto je tomu ostatně dle tvrzení stěžovatele i v nynější věci, kdy tvrzeně dochází k tomu, že jako bytové prostory byly využívány prostory zkolaudované jako prostory nebytové. Pokud by i v takové situaci mělo dojít k aplikaci osvobození od daně, bylo by toto poskytnuto na základě nezákonného stavu, tedy stavu odporujícího stavebním předpisům.

[25] Přehlédnout přitom nelze ani faktickou stránku věci a nutnost rozumného uspořádání vztahů. Jevilo by se totiž jako krajně neefektivní, nehospodárné a v některých případech až nemožné, aby správce daně (tedy správní orgán zabývající se daňovým právem, a nikoliv stavebním právem) měl v každém jednotlivém případě aplikace osvobození od daně z nabytí nemovitých věcí zkoumat, kolik metrů podlahové plochy té které stavby materiálně splňuje požadavky na trvalé bydlení a je k tomu účelu také fakticky využíváno. Nemluvě pak ani o zásadní problematičnosti takového postupu v případě nespolupráce obyvatel jednotlivých jednotek (nemožnost narušení domovní svobody atp.). Jako významné se pak jeví i to, že faktické využívání nemovitosti se může velmi dynamicky a „živelně“ v čase měnit. Toto kritérium se proto nejvíce jako vhodné

pro to, aby na něm byla založena aplikace osvobození od daně nabytí nemovitých věcí (jak by např. měly být posuzovány prostory, které by nebyly v rozhodné době jakkoli využívány, tj. ani k bytovým ani k nebytovým účelům). Akcentovat je v tomto ohledu nutno i to, že v některých případech by ke zkoumání faktického využití nemovitosti muselo docházet zpětně s velkou časovou prodlevou – pokud by příkladmo zdejší soud nařídil nyní orgánům finanční správy ověřit materiální stav v Budově, jednalo by se o ověření toho, jak byly části její podlahové plochy jednotlivými osobami fakticky využívány v roce 2017. Problematický naopak není stěžovatelem připomínaný fakt, že žádost o kolaudační souhlas (rozhodnutí) podává stavebník, a nikoliv například právě nabyvatel převáděné (kolaudované) jednotky. Ačkoliv tedy obsah kolaudačního rozhodnutí do jisté míry předurčuje právě stavebník, nelze tvrdit (jak činí stěžovatel), že by daňový režim byl plně pouze a jenom v rukou stavebníka. Nelze totiž zapomínat na skutečnost, že před vydáním kolaudačního rozhodnutí (souhlasu) stavební úřad provádí kontrolní prohlídku dané nemovité věci, v rámci které kontroluje mj., zda byla stavba provedena v souladu s rozhodnutím o umístění nebo jiným úkonem nahrazujícím územní rozhodnutí a povolením stavby a dokumentací, nebo ověřenou projektovou dokumentací, v souladu se stanovisky nebo závaznými stanovisky, popřípadě rozhodnutími dotčených orgánů, byla-li vydána podle zvláštních právních předpisů, a zda jsou dodrženy obecné požadavky na výstavbu.

[26] Na výše uvedených závěrech nemůže nic změnit ani odkaz stěžovatele na důvodovou zprávu k zákonnému opatření, resp. na smysl a účel předmětné právní úpravy. Z důvodové zprávy totiž neplyne, že by pojem *bytový dům* měl být vykládán dle faktického využití podlahové plochy. V důvodové zprávě se sice uvádí, že osvobození se má vztahovat na „*první úplatné nebytí vlastnického práva k novým stavbám vymezených nemovitých věcí. Jde o nemovité věci určené k bydlení, resp. ty z nich, u nichž lze vzhledem k jejich typu předpokládat, že je k bydlení využije nabyvatel.*“ Z uvedeného však nelze dovozovat, že pojem bytový dům by měl být vykládán jinak, než jak bylo osvětleno výše. Uvedená část důvodové zprávy se nevztahuje k definici bytového domu, nýbrž k tomu, nabytí jakých konkrétních nemovitých věcí bude osvobozeno od daně (tj. pozemek nebo právo stavby, jejichž součástí je dokončená nebo užívaná stavba rodinného domu, dokončená nebo užívaná stavba rodinného domu, dokončená nebo užívaná jednotka). Důvodová zpráva se otázkou definice bytového domu a jejím obsahem vůbec nezabývá (pouze explicitně uvádí, že musí jít o jednotku nacházející se v bytovém domě – viz výše). Co se pak týče účelu dané zákonné normy, odkazuje kasační soud na samotnou důvodovou zprávu, ve které se mj. uvádí, že „[u]stanovení § 7 upravuje věcná osvobození při nabytí vlastnického práva k novým stavbám. Dané osvobození bylo převzato z dosavadní právní úpravy, do níž bylo zavedeno s cílem podpořit bytovou výstavbu“. Je přitom zcela v souladu s cílem podpory bytové výstavby výklad uvedený shora, který předmětné osvobození spojuje s tím, že převáděná bytová jednotka se bude nacházet v domě, jehož většina podlahové plochy bude tvořena dalšími bytovými jednotkami. Pokud pak má jít o zákonodárcem akcentovanou podporu bytové výstavby, musí se z logiky věci jednat o bytovou výstavbu zákonem povolenou, tedy schválenou příslušným stavebním úřadem (rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 29. 4. 2020, č. j. 31 Af 81/2018 - 47).

[27] Nutnost hodnocení faktického stavu užívání podlahové plochy Budovy pak neplyne ani ze stěžovatelem odkazovaného rozsudku Nejvyššího správního soudu

pokračování

ze dne 17. 7. 2020, č. j. 4 Afs 90/2020 - 39. V uvedeném rozsudku se zdejší soud, jak již bylo výše uvedeno, zabýval tím, zda mají být od daně z nabytí nemovitých věcí osvobozeny i bytové jednotky nacházející se v rodinných domech. Zabýval se tedy primárně jinou právní otázkou, než definicí pojmu *bytový dům* – v rozsudku ostatně zdejší soud explicitně konstatoval, že v jím zkoumané situaci „*nebylo třeba se podrobněji zabývat výkladem pojmů „bytový dům“ a „rodinný dům“, uvedených v § 7 odst. 1 ZO.*“ (bod 30 rozsudku). Nadto, ve stěžovatelské části rozsudku Nejvyšší správní soud konstatoval, že osvobození se týká staveb sloužících, resp. *majících* sloužit k uspokojení potřeby bydlení. Oporu pro závěr stěžovatele pak nepředstavuje ani usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 15. 3. 2016, č. j. 2 Afs 153/2014 - 71. Dané usnesení se týkalo daně z nemovitých věcí, a nikoliv daně z nabytí nemovitých věcí. Nelze přitom dovozovat, že jelikož se daně týkají nemovitých věcí, mají se na ně aplikovat zcela stejná pravidla a totožné judikатурní závěry. To by bylo možné, byly-li by zákonné texty shodné. Tak tomu ovšem v posuzované věci není. Právní úprava sazby daně z nemovitých věcí (které se týká předmětné usnesení rozšířeného senátu) se od nyní interpretované právní úpravy osvobození od daně z nabytí nemovitých věcí liší. Z textace právní úpravy sazby daně z nemovitých věcí dle názoru rozšířeného senátu neplynulo, že by zákonodárce zamýšlel spojovat výši sazby daně s jakýmkoli formálním úkonem orgánu veřejné moci; rozšířený senát akcentoval, že právní úprava operuje s pojmy jako domy *využívané, užívané, sloužící atp.* Nyní posuzovaná právní úprava osvobození od daně z nabytí nemovitých věcí je ovšem konstruována odlišně. Jak bylo osvětleno výše, z této plyne, že zákonodárce zamýšlel osvobození spojit s tím, k jakému *účelu* je podlahová plocha formálně *určena* (viz výše).

[28] Rozhodné pak pro nyní posuzovanou věc (veřejnoprávní institut osvobození od daně z nabytí nemovitých věcí, resp. obsah pojmu bytový dům dle vyhlášky č. 501/2006 Sb.) není ani to, jak současně účinná soukromoprávní úprava nahlíží na pojem bytové jednotky (nad rámec nutného viz ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J., PELIKÁNOVÁ, I., PELIKÁN, R., BÁNYAIOVÁ, A., *Občanský zákoník - Komentář - Svazek V (relativní majetková práva 1. část)*. Praha: Wolters Kluwer. 2014; komentář k § 2236 zákona č. 89/2012 Sb., dostupný v systému ASPI: „*I podle shora uvedené definice je bytem pouze takový prostor, který byl stavebním úřadem "určen" k bydlení, tj. takový, který byl jako byt zkolaudován.*“; důraz přidán). Pro danou věc jsou irelevantní stanoviska Ministerstva pro místní rozvoj předložená stěžovatelem v řízení před městským soudem. K těmto je předně ve shodě s městským soudem nutno konstatovat, že Ministerstvo pro místní rozvoj nemá pravomoc vydávat závazná stanoviska týkající se daňových předpisů. Nadto, z vyjádření ministerstva plyne, že i nezkolaudovaná jednotka může splňovat požadavky na trvalé bydlení podle stavebních předpisů. Uvedené však orgány finanční správy, městský soud ani zdejší soud jakkoli nepopírají. Stojí však na názoru, že aby bylo lze uzavřít, že stavba je *určena* k trvalému bydlení, je nutné, aby tak bylo učiněno ve formě odpovídajícího úkonu stavebního úřadu (viz výše). Na výše učiněných závěrech nemůže nic změnit ani stěžovatelovo tvrzení, že prodávající (obchodní společnost BN Invest s.r.o.) prodal jednotky č. 13 až 39 v Budově jako bytové jednotky, za cenu bytových jednotek, kupujícím s úmyslem koupit bytové jednotky a že kupující (včetně stěžovatele) byli o skutečnosti, že se jedná o bytové jednotky, společností BN Invest s.r.o., utvrzeni jednak zápisem v katastru nemovitostí (který vycházel z prohlášení vlastníka), a jednak kolaudačním souhlasem poskytnutým stěžovateli právě společností BN Invest s.r.o. (tento kolaudační souhlas neodpovídá pravému kolaudačnímu souhlasu vydanému

stavebním úřadem pro danou Budovu). Nejvyšší správní soud je dalek toho zmenšovat dopady případného podvodného jednání společnosti BN Invest s.r.o. Dopady takového jednání (bylo-li by prokázáno) je však namísto posuzovat v jiných řízeních (civilní, trestní), a nikoliv v řízení o aplikovatelnosti osvobození od daně z nabytí nemovitých věcí podle § 7 zákonného opatření. Právní úprava předmětného osvobození od daně z nabytí nemovitých věcí takové zohlednění neumožňuje.

[29] Nejvyšší správní soud stěžovateli nepřisvědčil ani v tom, že by orgány finanční správy pochybily, neprovedly-li jím navržené důkazní prostředky. I dle názoru zdejšího soudu by provedení předmětných důkazních prostředků (kupní smlouvy týkající se jednotek v Budově, místní šetření v jednotlivých jednotkách, výsledky majitelů ostatních jednotek apod.) bylo nadbytečné. Jelikož kasační soud stojí ve shodě s orgány finanční správy a městským soudem na názoru, že pro posouzení aplikovatelnosti osvobození od daně z nabytí nemovitých věcí není podstatné, za jakým účelem byly jednotlivé jednotky nakoupeny, či jak byly tyto v rozhodné době fakticky využívány, nemohly by dané důkazní prostředky změnit nic na výše uvedených závěrech. Neprovedení takových důkazů přitom odpovídá konstantní judikatuře Ústavního soudu, podle které *„neakceptování důkazního návrhu účastníka řízení lze založit toliko třemi důvody: Prvním je argument, dle něhož tvrzená skutečnost, k jejímuž ověření nebo vyvrácení je navrhován důkaz, nemá relevantní souvislost s předmětem řízení. Dalším je argument, dle kterého důkaz není s to ani ověřit ani vyvrátit tvrzenou skutečnost, čili ve vazbě na toto tvrzení nedisponuje vypovídací potenci. Konečně třetím je pak nadbytečnost důkazu, tj. argument, dle něhož určité tvrzení, k jehož ověření nebo vyvrácení je důkaz navrhován, bylo již v dosavadním řízení bez důvodných pochybností (s praktickou jistotou) ověřeno nebo vyvráceno“* [nález sp. zn. III. ÚS 61/94 ze dne 16. 2. 1995 (N 10/3 SbNU 51), nález sp. zn. III. ÚS 95/97 ze dne 12. 6. 1997 (N 76/8 SbNU 231), nález sp. zn. III. ÚS 173/02 ze dne 10. 10. 2002 (N 127/28 SbNU 95), nález sp. zn. III. ÚS 569/03 ze dne 29. 6. 2004 (N 87/33 SbNU 339), nález sp. zn. III. ÚS 139/05 ze dne 20. 10. 2005 (N 200/39 SbNU 117), usnesení sp. zn. III. ÚS 359/05 ze dne 23. 9. 2005 (U 22/38 SbNU 579)].

[30] Nejvyšší správní soud stěžovateli nepřisvědčil ani v tom, že by městský soud nesprávně zohlednil změnu Budovy před dokončením provedenou až v květnu roku 2018. Městský soud primárně vycházel z technické zprávy ověřené projektové dokumentace ze srpna roku 2016 (jejíž data byla dle stavebního úřadu relevantní i ke dni vydání kolaudačního souhlasu s užíváním stavby ze dne 13. 9. 2017). Již na základě tohoto podkladu soud uzavřel, že podlahová plocha určená k trvalému bydlení tvořila méně než polovinu celkové podlahové plochy Budovy, a definice bytového domu tedy nebyla naplněna (bod 48 rozsudku). Pokud soud v rozsudku popsal i poměry využití podlahových ploch po změně stavby před dokončením provedené v květnu roku 2018, lze tuto část jeho odůvodnění považovat za uvedenou nad rámec nutného a pro dokreslení věci, tedy pro dokreslení dalšího vývoje Budovy. Co se pak týče prostor v 1. podzemním podlaží o výměře 263,9 m², Nejvyšší správní soud nesdílí názor stěžovatele, že tyto by neměly být zahrnuty do výpočtu podlahové plochy Budovy. Dané prostory, ač měly být v rozhodné době nezrekonstruovány a obchodně nevyužitelné, tvořily podlahovou plochu Budovy. Jednoznačně přitom nebyly plochou odpovídající požadavkům na trvalé bydlení a k trvalému bydlení určenou [§ 2 písm. a) bod 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb.]. Orgány finanční správy proto nepochybily, pokud je zohlednily při výpočtu poměru

pokračování

podlahových ploch jako plochu neodpovídající § 2 písm. a) bod 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Z uvedeného přitom plyne, že při zohlednění dané plochy o výměře 263,9 m² nemůže na výsledku, tj. na tom, že podlahová plocha splňující požadavky § 2 písm. a) bod 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. nepředstavuje většinu podlahové plochy Budovy, nic změnit ani to, že by do výpočtu nebyly zahrnuty společné prostory (jak stěžovatel požaduje), či že by byly do výpočtu zahrnuty bytové jednotky č. 39 a 40 (mající mít výměru 29,2 m² a 22,6 m²).

[31] Nejvyšší správní soud tedy uzavírá, že neshledal důvody ke zrušení napadeného rozsudku městského soudu a rozhodnutí orgánů finanční správy. Dodává, že si je vědom vysoké specifičnosti projednávané věci (zejména stěžovatelem tvrzeného podvodného jednání společnosti BN Invest s.r.o.); právní úprava a související judikatura však vedou k jedinému možnému závěru. Lze dodat, že stěžovatel se proti jím tvrzenému jednání společnosti BN Invest s.r.o. může bránit jinými právními cestami.

[32] Nejvyšší správní soud tedy neshledal kasační stížnost důvodnou, a proto ji zamítl (§ 110 odst. 1 s. ř. s.). Ve věci soud rozhodl v souladu s § 109 odst. 2 s. ř. s., podle něhož rozhoduje Nejvyšší správní soud o kasační stížnosti zpravidla bez jednání.

[33] Soud rozhodl o náhradě nákladů řízení o kasační stížnosti podle § 60 odst. 1 věty první s. ř. s. za použití § 120 s. ř. s. Stěžovatel nebyl v řízení o kasační stížnosti úspěšný, proto nemá právo na náhradu nákladů řízení. Žalovanému, jemuž by jinak právo na náhradu nákladů řízení o kasační stížnosti příslušelo, soud náhradu nákladů řízení nepřiznal, protože mu v řízení o kasační stížnosti nevznikly žádné náklady nad rámec běžné úřední činnosti. Žalobkyně b) neučinila v řízení o kasační stížnosti žádný úkon. Nejvyšší správní soud proto rozhodl, že žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení.

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

V Brně dne 5. dubna 2022

JUDr. Tomáš Foltas
předseda senátu