



ČESKÁ REPUBLIKA

**ROZSUDEK  
JMÉNEM REPUBLIKY**

Nejvyšší správní soud rozhodl v senátě složeném z předsedy senátu Mgr. Radovana Havelce a soudců JUDr. Jaroslava Vlašína a JUDr. Tomáše Rychlého v právní věci žalobce **Ing. R. L.**, zastoupeného Mgr. Jakubem Hajdučíkem, advokátem se sídlem Praha 5, Sluneční náměstí 2588/14, proti žalovanému **Odvolačimu finančnímu ředitelství**, se sídlem Brno, Masarykova 427/31, v řízení o kasační stížnosti žalobce proti rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 30. 9. 2021, č. j. 29 Af 12/2020-34,

**t a k t o :**

- I.** Kasační stížnost **se zamítá.**
- II.** Žádnému z účastníků **se nepřiznává** náhrada nákladů řízení o kasační stížnosti.

**Odůvodnění:**

[1] Rozhodnutím ze dne 3. 12. 2019, č. j. 49792/19/5100-31462-711180, žalovaný zamítl odvolání žalobce a potvrdil platební výměr Finančního úřadu pro Jihomoravský kraj (dále též „správce daně“) ze dne 10. 7. 2019, č. j. 3453217/19/3004-70462-706554, jímž byla žalobci vyměřena daň z nabytí nemovitých věcí ve výši 127 436 Kč. Správce daně po provedeném postupu k odstranění pochybností neuznal osvobození od daně z nabytí nemovitých věcí u pozemku p. č. XA (orná půda) o výměře 248 m<sup>2</sup>, který žalobce nabyl na základě kupní smlouvy ze dne 8. 6. 2018 spolu s pozemkem p. č. XB (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 80 m<sup>2</sup>, vše v katastrálním území B. Dle daňových orgánů byly v posuzované věci převedeny dva pozemky, přičemž osvobození od daně upravené v § 7

odst. 1 písm. a) zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, v rozhodném znění ke dni 17. 7. 2018 (dále též „zákonné opatření“), lze přiznat pouze pozemku p. č. XB, jehož součástí je stavba rodinného domu, nikoliv pozemku p. č. XA (orná půda).

[2] Žalobce se proti rozhodnutí žalovaného bránil žalobou, kterou Krajský soud v Brně shora označeným rozsudkem zamítl. Krajský soud konstatoval, že vlastníkem původního pozemku p. č. XA o výměře 338 m<sup>2</sup> (orná půda) byl V. S. Na základě geometrického plánu došlo ke změně výměry uvedeného pozemku na 248 m<sup>2</sup>, a to ve prospěch nově evidovaného (odděleného) pozemku p. č. XB o výměře 80 m<sup>2</sup> (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č. p. XC. Dle ustálené judikatury platí, že potvrzením geometrického plánu z původního pozemku p. č. 1659/1 vznikly dva pozemky nové, jež se staly ve smyslu § 489 a § 498 odst. 1 občanského zákoníku existujícími nemovitými věcmi, a mohly být předmětem obchodních vztahů. Tyto oddělené pozemky pak zůstaly ve výlučném vlastnictví pana S. až do okamžiku, kdy se je rozhodl prodat žalobci, přičemž i v kupní smlouvě, na jejímž základě se žalobce stal jejich vlastníkem, byly pro jednotlivé pozemky sjednány různé kupní ceny; je tedy zřejmé, že ani smluvní strany tyto pozemky nepovažovaly za jeden funkční celek, souhrn pozemků či parcel, jak namítá žalobce. Podle § 2 zákonného opatření je předmětem daně z nabytí nemovitých věcí úplatné *nabytí* vlastnického práva k nemovité věci. Pro nyní projednávaný případ je proto podstatné, že žalobce za úplatu nabyl dva samostatné pozemky, přičemž pouze na jednom z nich se nachází stavba domu. Krajský soud odmítl argumentaci, že výklad daňových orgánů nezužuje osvobození od daně v rozporu s jeho účelem, k čemuž citoval důvodovou zprávu k § 7 zákonného opatření, a závěry vyslovené v rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 23. 4. 2020, č. j. 7 Afs 437/2018 - 47. Závěru, že osvobození dle § 7 odst. 1 písm. a) zákonného opatření lze vztáhnout toliko na zastavěný pozemek, svědčí historický i systematický výklad. Kromě pozemků, jejichž součástí jsou nové stavby rodinného domu, se osvobození od daně dále vztahuje na nové stavby rodinného domu a jednotky nezahrnující nebytový prostor jiný než garáž, sklep nebo komoru užívané společně s bytem. Osvobození tak zjevně dopadá pouze na objekty přímo určené k bydlení, nikoliv na pozemky, které s těmito objekty nějak funkčně souvisí. Krajský soud konečně nepřisvědčil námitce, že daňové orgány nesprávně směšují pojmy *pozemek* a *parcela*. Uvedl, že podle § 2 písm. a) zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (dále jen „katastrální zákon“), platí, že *pozemkem* se rozumí část zemského povrchu oddělená od sousedních částí mimo jiné právě „*hranicí druhů pozemků*.“ Podle § 2 písm. b) katastrálního zákona dále platí, že *parcelou* je pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem. Z toho plyne, že každá parcela je pozemkem, avšak ne každý pozemek je parcelou. Podmínky osvobození od daně z nabytí nemovitosti se váží pouze k pojmu *pozemek*, nikoliv k pojmu *parcela*. Pro osvobození tedy není rozhodující, zda se rodinný dům se zahradou nacházejí na jednom parcelním čísle, ale zda se nachází na jednom *pozemku*, přičemž v posuzované věci tomu tak nebylo. Pozemek p. č. XA nelze chápat jako součást zastavěné plochy za situace, kdy se jedná o ornou půdu.

[3] Proti rozsudku krajského soudu podal žalobce (dále jen „stěžovatel“) kasační stížnost, jejíž důvody podřadil pod § 103 odst. 1 písm. a) soudního řádu správního (dále jen „s. ř. s.“).

pokračování

[4] Dle stěžovatele je smyslem a účelem osvobození podle § 7 odst. 1 písm. a) zákonného opatření činit bydlení cenově dostupnějším. Právě z důvodu této podpory je lhostejné, zda se jedná o převod jednoho pozemku se stavbou rodinného domu, nebo o dvou pozemků vzniklých rozdělením geometrickým plánem z původního pozemku zastavěného rodinným domem, protože vždy se splní občanovi cíl, spočívající v uspokojení bydlení. Pozemek pod rodinným domem i pozemek kolem rodinného domu plní stejnou funkci – uspokojují bydlení. Oba pozemky tedy tvoří funkční celek určený ke společnému užívání. Podle rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 28. 1. 2003, sp. zn. 28 Cdo 1042/2002, se za pozemky tvořící funkční celek se stavbou považují provozně související pozemky bez přerušení. 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. Stavba rodinného domu je tudíž součástí obou pozemků, neboť odstraněním pozemku p. č. XA by došlo ke znehodnocení pozemku p. č. XB. Na tom nic nemění, že smluvní strany v kupní smlouvě tyto pozemky za jeden funkční celek nepovažovaly, neboť podle rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 4. 11. 2003, sp. zn. 22 Cdo 1432/2002, je součást věci nezávislá na vůli smluvních stran. Názor krajského soudu, že vydělením pozemku p. č. XB geometrickým plánem z pozemku p. č. XA vznikl nový pozemek, v důsledku čehož převod původního pozemku už nemůže být osvobozen od daně z nabytí nemovitých věcí, neboť jeho součástí není rodinný dům, je tedy mylný. Stavba rodinného domu byla součástí původního pozemku p. č. XA, takže po vzniku dvou nových pozemků musí být zase součástí obou pozemků s odkazem na § 505 občanského zákoníku. Stěžovatel dále citoval řadu rozsudků Nejvyššího soudu, ze kterých se dle jeho názoru podává, že rozdělením pozemku se vznikem nových parcelních čísel nevznikne nový pozemek. Jediný smysluplný výklad § 7 odst. 1 písm. a) zákonného opatření je proto ten předestřený stěžovatelem; nedávalo by smysl, pokud by nabytí sousedícího pozemku mělo být zatíženo daní, přestože takový pozemek tvoří s osvobozeným pozemkem funkční celek. To, že cílem § 7 odst. 1 písm. a) zákonného opatření je podpora bydlení, přitom již zdůraznil Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 4. 1. 2018, č. j. 6 Afs 174/2017 - 34. Zuzující výklad krajského soudu však jde proti účelu tohoto ustanovení. Pro naplnění jeho účelu musí být v posuzované věci od daně osvobozen jak pozemek p. č. XB, tak pozemek p. č. XA.

[5] Žalovaný se ve vyjádření ke kasační stížnosti zcela ztotožnil se závěry krajského soudu, přičemž upozornil, že kasační námitky jsou v podstatě totožné, jako námitky žalobní. Krajský soud správně vyšel ze závěrů rozsudku Nejvyššího správního soudu č. j. 7 Afs 437/2018 - 47, ve kterém již byl výklad § 7 odst. 1 písm. a) zákonného opatření ve fakticky totožné situaci učiněn. Co se týče otázky vzniku nového pozemku na základě rozdělení pozemku původního, i zde se žalovaný ztotožnil s krajským soudem. Pozemek p. č. XB je od pozemku p. č. XA odlišen způsobem využití a druhem pozemku. To podle § 2 katastrálního zákona znamená, že jde o dva samostatné pozemky. Skutečnost, že spolu pozemky tvoří funkční celek, na daňové povinnosti stěžovatele nic nemění. Pro souzenou věc je klíčové, že stěžovatel za úplatu nabyl dva pozemky, přičemž toliko na jednom z nich se nachází stavba rodinného domu. Argumentace stěžovatele, že součást věci je nezávislá na vůli smluvních stran, již byla vyvrácena krajským soudem i Nejvyšším správním soudem v rozsudku č. j. 7 Afs 437/2018 - 47. Závěr krajského soudu, že potvrzením geometrického plánu vznikají z původního pozemku pozemky nové, je správný; naopak odkazy stěžovatele na judikaturu jsou nepřiléhavé. Daňové orgány postupovaly podle zákona i podle ustálené

judikatury Nejvyššího správního soudu. Žalovaný proto navrhl, aby kasační stížnost byla zamítnuta.

[6] Stěžovatel v doplnění kasační stížnosti ze dne 26. 3. 2023 uvedl, že geometrický plán nesloužil k rozdělení pozemku p. č. XA, ale k zaměření stavby rodinného domu za účelem jeho zapsání do evidence v katastru nemovitostí dle § 30 katastrálního zákona. Se zapsáním stavby rodinného domu do katastru nemovitostí proto nemuselo dojít ke vzniku nového p. č. XB, nýbrž stačila změna stávajícího pozemku p. č. XA z druhu pozemku *orná půda* na druh pozemku *zastavěná plocha a nádvoří*. Toho si všiml rovněž příslušný katastrální úřad, a pozvánkou ze dne 13. 3. 2023, č. j. RO-1/2022-702, stěžovateli sdělil, že pozemek p. č. XB se sloučí do pozemku p. č. XA. Geometrickým plánem tedy neměl vzniknout nový pozemek; po zapsání stavby rodinného domu do katastru nemovitostí na základě geometrického plánu mělo dojít u pozemku p. č. XA jen ke změně druhu pozemku. Pokud by z pozemku p. č. XA vznikl nový pozemek, musela by každá část pozemku mít nové p. č. a původní p. č. by nemělo zůstat. Názor krajského soudu by byl správný, pokud by v § 7 odst. 1 písm. a) zákonného opatření bylo uvedeno, že se musí jednat o *parcelu*, jejíž součástí je stavba rodinného domu. *Pozemek* však představuje širší pojem než *parcela*. V posuzovaném případě se rodinný dům nachází na stejném pozemku, pouze na jiném parcelním čísle. Podstatné přitom je, že stavba je součástí pozemku jako takového bez rozlišení, jakého parcelního čísla je součástí. Již z rozsudku č. j. 2 Afs 70/2007 - 55, citovaného krajským soudem, vyplývá, že vydělením nového parcelního čísla nevznikne nový pozemek, jen je původní pozemek druhově a velikostně jinak členěný.

[7] V dalším doplnění kasační stížnosti ze dne 25. 4. 2023 stěžovatel uvedl, že příslušný katastrální úřad „provedl sloučení dvou parcel, nikoliv dvou pozemků“, a to p. č. XA s p. č. XB. Zopakoval, že zapsáním stavby rodinného domu do katastru nemovitostí mělo dojít jen ke změně druhu celého pozemku p. č. XA, a proto jsou úvahy krajského soudu, že geometrickým plánem vznikl nový pozemek, nesprávné. Přístup krajského soudu je absurdní; kdyby došlo jen ke změně druhu celého pozemku (jak to bylo zamýšleno), stavba rodinného domu by dle dikce § 7 odst. 1 písm. a) zákonného opatření byla součástí jediného pozemku a od daně by byl osvobozený prodej celého pozemku. Vlivem nesprávného geometrického plánu se z jednoho pozemku „stala dvě parcelní čísla“, čímž podle krajského soudu vznikl nový pozemek. Uvedená absurdita tkví v tom, že geometrickým plánem nevznikly dva pozemky, nýbrž dvě parcelní čísla. Krajským soudem zastávaný názor tak vede k různému daňovému zatížení subjektů podle toho, jaký geometrický plán si zvolí. To, že rozdělením pozemku na dvě parcelní čísla nevznikne nový pozemek, odráží rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 10. 5. 2022, č. j. 7 Afs 374/2021 - 36.

[8] Žalovaný ve vyjádření k doplnění kasační stížnosti uvedl, že daňová povinnost vzniká okamžikem, kdy nastaly skutečnosti, které jsou předmětem daně, nebo skutečnosti tuto povinnost zakládající. V posuzované věci vznikly právní účinky vkladu práva do katastru nemovitostí ke dni 17. 7. 2018; k tomuto dni katastr nemovitostí evidoval dva pozemky - p. č. XA a XB, přičemž dům byl součástí jen jednoho z nich. Skutečnost, že potvrzením geometrického plánu vznikají z původního pozemku pozemky nové, vyplývá ze zákona i z ustálené judikatury Ústavního soudu. Za správnost údajů o nemovitých věcech evidovaných v katastru nemovitostí (tedy že zápis je shodný

pokračování

se skutečností) odpovídá jejich vlastník. Stěžovatel nenamítal, že zápis pozemku p. č. XA v katastru nemovitostí neodpovídá skutečnosti. Nyní předložený protokol o výsledku revize údajů katastru nemovitostí je pak novou skutečností ve smyslu § 109 odst. 5 s. ř. s.

[9] Stěžovatel v dalším doplnění kasační stížnosti ze dne 17. 6. 2023 zopakoval svá předchozí stanoviska. Zdůraznil, že kdyby současně se zapsáním stavby rodinného domu do katastru nemovitostí došlo ke změně druhu celého pozemku z *orné půdy* na *zastavěnou plochu a nádvoří*, stavba rodinného domu by byla součástí jediného pozemku a od daně z nabytí nemovitých věcí by byl osvobozený prodej celého pozemku a stavby rodinného domu. Tomu odpovídá rovněž výklad Generálního finančního ředitelství, dle kterého „[o]svobození náleží pouze té parcele, jejíž součástí je uvedená stavba. Budou-li převáděny další parcely, jejichž součástí nová stavba rodinného domu nebude, nabytí těchto dalších pozemků není od daně osvobozeno. Pro účely určení pozemku, u jehož nabytí lze osvobození aplikovat, je rozhodující zápis v katastru nemovitostí.“

[10] V doplnění kasační stížnosti ze dne 9. 10. 2023 stěžovatel opět zopakoval, že geometrickým plánem mělo u pozemku p. č. XA pouze dojít ke změně druhu pozemku z *orná půda* na *zastavěná plocha a nádvoří*. To, že rozdělení pozemku p. č. XA nebylo správné, dokládá postup příslušného katastrálního úřadu, který sloučil parcelu č. XA do parcely č. XB, což vyplývá z *protokolu o výsledku revize údajů v katastru nemovitostí ze dne 21. 4. 2023*. Toto sloučení odpovídá skutečnému stavu, který zde měl být od začátku. Vyměření daně z nabytí nemovitých věcí se tedy v posuzovaném případě opírá o vadný stav evidovaný v katastru nemovitostí ke dni 17. 7. 2018, který však byl ke dni 21. 4. 2023 napraven uvedením do stavu skutečného. Stěžovateli nedává smysl platit daň z důvodu vadného stavu evidovaného v katastru nemovitostí. Dle stěžovatele přitom pro účely daně z nabytí nemovitých věcí není rozhodující stav evidovaný v katastru nemovitostí, nýbrž stav skutečný. Protokol o výsledku revize přitom není rozhodnutím; výsledek revize katastrálního operátu, kdy stav evidovaný je uveden do souladu se stavem skutečným, je deklaratorním zápisem změny do katastru nemovitostí a nikoli zápisem konstitutivním. V posuzované věci, na rozdíl od rozsudku č. j. 7 Afs 437/2018 - 47, vyšlo po revizi katastru nemovitostí najevo, že pozemek se stavbou rodinného domu má být jen druh *zastavěná plocha a nádvoří*. Rozsudek č. j. 7 Afs 437/2018-47, tedy na posuzovanou věc nelze použít, neboť v něm není řešena situace po revizi katastru nemovitostí.

[11] Nejvyšší správní soud přezkoumal napadený rozsudek městského soudu v rozsahu podané kasační stížnosti (§ 109 odst. 3 věta před středníkem s. ř. s.) a z důvodů v ní uvedených (§ 109 odst. 4 věta před středníkem s. ř. s.). Ve věci rozhodl bez nařízení jednání za podmínek vyplývajících z § 109 odst. 2 věty první s. ř. s.

[12] Kasační stížnost není důvodná.

[13] Nejvyšší správní soud nejprve uvádí, že část kasační argumentace, dle které geometrický plán nesloužil k rozdělení pozemku p. č. XA, nýbrž k zaměření stavby rodinného domu, a dle které se vyměření daně z nabytí nemovitých věcí v posuzované věci opírá o vadný stav evidovaný v katastru nemovitostí, je nepřípustná, neboť nemá svůj předobraz v žalobě. Tyto námítky stěžovatel v žalobě neuplatnil, ač tak nepochybně učinit

mohl; nejedná se ani o reakci na odůvodnění napadeného rozsudku. Nejvyšší správní soud se jimi proto věcně nezabýval (§ 104 odst. 4 s. ř. s.). Listiny katastrálního úřadu předložené stěžovatelem v průběhu řízení o kasační stížnosti, ze kterých se podává, že katastrální úřad provedl v dubnu 2023 sloučení parcely p. č. XA do parcely p. č. XB, pak představují skutkové novoty ve smyslu § 109 odst. 5 s. ř. s., k nimž Nejvyšší správní soud nepřihlíží.

[14] Pokud jde o věcně projednatelnou část kasační stížnosti, stěžovatel především namítá, že v posuzované věci vydělením pozemku p. č. XB z pozemku XA nevznikl nový pozemek; Nejvyšší správní soud se však s touto námitkou neztotožňuje.

[15] Ze správního spisu vyplývá, že pan V. S. byl vlastníkem pozemku p. č. XA o výměře 338 m<sup>2</sup> (orná půda). Na základě geometrického plánu ze dne 22. 6. 2017 došlo ke dni 26. 6. 2017 ke změně výměry uvedeného pozemku na 248 m<sup>2</sup>, a to ve prospěch nově evidovaného (odděleného) pozemku p. č. XB o výměře 80 m<sup>2</sup> (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č. p. XC. Kupní smlouvou ze dne 8. 6. 2018 prodal V. S. uvedené pozemky stěžovateli.

[16] Dle § 2 písm. a) katastrálního zákona platí, že *pro účely tohoto zákona se rozumí pozemkem část zemského povrchu oddělená od sousedních částí [...] rozhraním způsobu využití pozemků.*

[17] Dle § 2 písm. b) katastrálního zákon platí, že *pro účely tohoto zákona se rozumí parcelou pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem.*

[18] Dle § 3 odst. 1 písm. a) katastrálního zákona platí, že *v katastru se evidují pozemky v podobě parcel.*

[19] Nejvyšší správní soud se zcela ztotožňuje se závěry vyjádřenými v odst. 14–16 a 22 odůvodnění napadeného rozsudku, že v posuzovaném případě došlo na základě geometrického plánu ze dne 22. 6. 2017 mj. k vyčlenění (oddělení) nově evidovaného pozemku p. č. XB, jehož součástí je stavba č. p. 973, z pozemku p. č. XA, přičemž je zásadní, že nově vyčleněný pozemek je od pozemku p. č. XA, ve smyslu § 2 písm. a) katastrálního zákona, oddělen *rozhraním způsobu využití pozemku* (pozemek p. č. XA je vymezen jako *orná půda*, zatímco pozemek p. č. XB je vymezen jako *zastavěná plocha a nádvoří*). Tyto druhy pozemku mají naprosto odlišný způsob využití (k tomu blíže srov. body 1 a 2 vyhlášky č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí). Již proto je zcela zřejmé, že v posuzovaném případě potvrzením geometrického plánu vznikl nový pozemek p. č. XB; obecné odkazy stěžovatele na judikaturu, dle které v některých případech pozemek nemusí být vždy totožný s parcelou, respektive dle které je vymezení parcely pouze evidenční záležitostí, jsou tedy na posuzovanou věc zcela nepřiléhavé, neboť vznik nového pozemku p. č. XB vyčleněním z pozemku p. č. XA je v posuzované věci postaven najisto.

[20] Lze tedy vyslovit dílčí závěr, že stěžovatel kupní smlouvou ze dne 8. 6. 2018 nabyl vlastnické právo ke dvěma samostatným pozemkům, a to k pozemku p. č. XA a k pozemku p. č. XB, jehož součástí je stavba č. p. XC.

pokračování

[21] Stěžovatel dále namítal, že pozemek pod rodinným domem a pozemek kolem rodinného domu tvoří funkční celek ke společnému užívání, a proto nedává smysl zatěžovat nabytí pozemku sousedícího s rodinným domem daní, a že zužující výklad § 7 odst. 1 písm. a) zákonného opatření, provedený krajským soudem, jde proti účelu tohoto ustanovení.

[22] Kasační soud v tomto ohledu upozorňuje, že se výkladem § 7 odst. 1 písm. a) zákonného opatření za téměř totožných skutkových okolností zabýval již v rozsudku č. j. 7 Afs 437/2018-47, ze kterého ostatně správně vycházel též krajský soud, přičemž dospěl k závěru, že „[o]svobození od daně z nabytí nemovitých věcí dle § 7 odst. 1 písm. a) zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, ve znění účinném do 31. 10. 2016, dopadá výhradně na pozemek, jehož součástí je dokončená nebo užívaná stavba rodinného domu, nikoliv na společně převáděný pozemek druhově vymezený jako orná půda, z něhož byl zastavěný pozemek vydělen a který s ním tvoří jeden funkční celek (dům se zahradou).“ Nejvyšší správní soud se s tímto právním závěrem zcela ztotožňuje, přičemž ustanovení § 7 odst. 1 písm. a) zákonného opatření, ve znění rozhodném pro nyní posuzovanou věc (tj. ke dni 17. 7. 2018), oproti znění účinném do 31. 10. 2016 (ze kterého vycházel v odkazované věci) nedoznalo změny, která by mohla mít na shora uvedený právní názor dopad; uvedený právní názor je tedy plně použitelný i pro nyní posuzovanou věc. V rozsudku č. j. 7 Afs 437/2018-47, přitom kasační soud podrobně vyložil, proč citovaný výklad § 7 odst. 1 písm. a) zákonného ustanovení nezužuje osvobození od daně v rozporu s jeho účelem („nejde o rozšíření stávajícího osvobození o další typ nemovitých věcí, ale o reakci na věcnou změnu v novém občanském zákoníku a návrat k zásadě *superficies solo cedit* [...] podstatou osvobození je tak nadále sejmout daňovou zátěž toliko z prvního úplatného nabytí stavby rodinného domu“ – viz odst. [22]), a že osvobození podle § 7 odst. 1 písm. a) zákonného opatření dopadá pouze na objekty přímo určené k bydlení, nikoliv na pozemky, které s těmito objekty nějak funkčně souvisejí (viz zejména odst. [20] až [23] citovaného rozsudku). Nejvyšší správní soud se i s těmito závěry, učiněnými na základě fakticky shodného skutkového stavu, zcela ztotožňuje a pro stručnost na ně v podrobnostech odkazuje.

[23] Nejvyšší správní soud se tedy ztotožňuje se závěry žalovaného i krajského soudu, že v posuzované věci stěžovatel na základě kupní smlouvy ze dne 8. 6. 2018 nabyl do vlastnictví dva pozemky (p. č. 1659/1 a p. č. 1659/7), přičemž pouze pozemek p. č. 1659/7, jehož součástí je stavba č. p. 973, mohl být osvobozen od daně z nabytí nemovitých věcí ve smyslu § 7 odst. 1 písm. a) zákonného opatření. Skutečnost, že spolu tyto pozemky tvoří funkční celek, na daňové povinnosti stěžovatele ničeho nemění.

[24] Na základě výše uvedeného dospěl Nejvyšší správní soud k závěru, že kasační stížnost není důvodná, a proto ji podle § 110 odst. 1 s. ř. s. *in fine* zamítl.

[25] O náhradě nákladů řízení o kasační stížnosti bylo rozhodnuto podle § 60 odst. 1 s. ř. s. ve spojení s § 120 s. ř. s. Stěžovatel neměl ve věci úspěch, nemá proto právo na náhradu nákladů řízení. Žalovaný sice měl ve věci plný úspěch, nevznikly mu však žádné

náklady nad rámec běžné úřední činnosti. Nejvyšší správní soud proto rozhodl tak, že se žádnému z účastníků náhrada nákladů řízení nepřiznává.

**Poučení :** Proti tomuto rozsudku **nejsou** opravné prostředky přípustné (§ 53 odst. 3 s. ř. s.).

V Brně dne 12. října 2023

Mgr. Radovan Havelec  
předseda senátu