



ČESKÁ REPUBLIKA  
ROZSUDEK  
JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Brně rozhodl v senátě složeném z předsedy Mgr. Petra Šebka a soudců Mgr. Petra Sedláka, Ph.D. a JUDr. Václava Štencla, MA ve věci

žalobce: **R. F.**  
bytem X  
zastoupený společností TOMÁŠ GOLÁŇ, daňová kancelář s.r.o.  
sídlem Jiráskova 1284, 755 01 Vsetín

proti  
žalovanému: **Odvolací finanční ředitelství**  
sídlem Masarykova 427/31, 602 00 Brno

o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 18. 8. 2021, č.j. 31888/21/5100-31461-712886,

takto:

- I. Žaloba **se zamítá**.
- II. Žalobce **nemá právo** na náhradu nákladů řízení.
- III. Žalovanému **se nepřiznává** náhrada nákladů řízení.

**Odůvodnění:**

**I. Předmět řízení**

1. Žalobou podanou ke Krajskému soudu v Brně se žalobce domáhal zrušení shora označeného rozhodnutí žalovaného, kterým bylo změněno rozhodnutí Finančního úřadu pro Zlínský

kraj,

č. j. 1531023/20/3306-70462-706627, ze dne 27. 7. 2020 tak, že původně doměřenou daň z nabytí nemovitých věcí ve výši 217 024 Kč žalovaný snížil na částku 216 204 Kč.

## II. Obsah žaloby

2. Žalobce v podané žalobě brojil proti závěru žalovaného, že neprokázal užívání jednotek č. X a č. Y vymezených ve stavbě č. p. X, která je součástí pozemku parc. č. St. X, kat. úz. O., obec O., a spoluvlastnických podílů na společných částech domu souvisejících s vlastnictvím uvedených jednotek před samotnou kolaudací, tudíž neprokázal nárok na osvobození od daně z nabytí nemovitých věcí při prvním převodu ve smyslu § 7 odst. 1 písm. c) zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí (dále jen „zákonné opatření“). Žalobce tvrdí že předmětné byty užíval již od září 2017, což dokládá fotografiemi a daňovými doklady o nákupu vybavení bytů. Poukázal na to, že již 25 let bydlí na Floridě a byty používal k provizornímu přespávání, jelikož v ČR nemá vlastní zázemí.
3. Namítl, že správce daně po něm požadoval unesení důkazního břemene v rozsahu jako po podnikateli, navíc extenzivním způsobem. Důkazní prostředky předkládal osobně i prostřednictvím společnost PMT ATRIUM, nicméně pro správce daně byly nedostatečné. Faktický stav nemovitostí byl takový, že tyto byty připraveny k dokončení již v roce 2010, a žalobce fotografiemi doložil, že byt užíval v září 2017 a v prosinci 2017 zde slavil Vánoce. Odkázal i na rozsáhlou výpověď jednatele prodávající společnosti PMT ATRIUM P. M., který užívání bytu v roce 2017 potvrdil.

## III. Vyjádření žalovaného a replika žalobce

4. Žalovaný ve svém vyjádření navrhl zamítnutí žaloby. Odkázal na podmínky § 7 zákonného opatření, a uvedl, že má postavené na jisto, že žalobce nenaplnil podmínku ust. § 7 odst. 2 zákonného opatření tím, že by k nabytí vlastnického práva k bytovým jednotkám č. X a č. Y došlo do 5 let ode dne jejich dokončení, a zároveň dospěl k závěru, že bytové jednotky ke dni vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí (tj. ke dni 6. 2. 2018) užívány nebyly (nebyly užívány na základě povolení předčasného užívání nebo zkušebního provozu a žalobce neunesl důkazní břemeno ohledně jejich faktického užívání). Žalobce v průběhu řízení svá tvrzení měnil a výpověď svědka M. byla vnitřně rozporná a v čase nekonzistentní. Fotografie prokazující užívání byly předloženy svědkem M., nikoliv žalobcem, zároveň z nich není patrné, ve které jednotce byly pořízeny, a také z nich vyplývá, že daný byt nebyl ve stavu způsobilém k trvalému bydlení. Žalobce v průběhu řízení nevyužil možnosti se k věci vyjádřit osobně. Pokud jde o žalobcem tvrzené realizace v bytech, jedná se dle žalovaného o stavební práce na bytových jednotkách a jejich vybavování
5. V replice žalobce setrval na svých námitkách a zdůraznil, že je otázkou každé osoby, co si představuje pod tím, že lze bytovou jednotku užívat. Žalobce bytovou jednotku fakticky užíval, přespával v ní a trávil v ní i volný čas, což zcela jistě pojem užívání naplňuje. Dále se vyjádřil k poskytnutí důkazů prostřednictvím svědka M. s ohledem na svůj dlouhodobý pobyt v USA.

## IV. Posouzení věci

6. Krajský soud v Brně na základě včas podané žaloby přezkoumal napadené rozhodnutí v mezích žalobních bodů [§ 75 odst. 2 věta první zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „s. ř. s.“)], jakož i řízení předcházející jeho vydání. Při

Shodu s prvopisem potvrzuje K. P.

prezkoumání napadeného rozhodnutí vycházel ze skutkového a právního stavu, který tu byl v době rozhodování správních orgánů (§ 75 odst. 1 s. ř. s.). Po jednání ve věci samé soud dospěl k závěru, že žaloba není důvodná, neboť žalobce neprokázal, že jednotky užíval ve smyslu zákonného opatření.

7. U jednání účastníci setrvali na svých stanoviscích. Soud jako důkazy provedl fotografie a kopii emailu přiložené k žalobě, žalobcem doložená čestná prohlášení osob o užívání bytových jednotek žalobcem a dvě rozhodnutí Odvolacího finančního ředitelství č. j. 30506/22/5100-00460-012952 (ze dne 16. 8. 2022) a č. j. 29374/22/5100-00460-709097 (nedatované).
8. Pro posouzení věci je klíčová aplikace § 7 odst. 1 zákonného opatření.
9. Podle § 7 odst. 1 zákonného opatření je od daně z nabytí nemovitých věcí osvobozeno první úplatné nabytí vlastnického práva k
  - a) pozemku nebo právu stavby, jejichž součástí je nová stavba rodinného domu,
  - b) nové stavbě rodinného domu,
  - c) jednotce, která nezahrnuje nebytový prostor jiný než garáž, sklep nebo komoru užívané společně s bytem, 1. v nové stavbě bytového domu, nebo 2. nově vzniklé nástavbou, přístavbou nebo stavební úpravou, nejde-li pouze o rozdělení nebo sloučení stávajících jednotek, v bytovém domě,
  - d) jednotce v bytovém domě, která na základě stavební úpravy nebytového prostoru nově nezahrnuje nebytový prostor jiný než garáž, sklep nebo komoru užívané společně s bytem.
10. Podle § 7 odst. 2 zákonného opatření nabytí vlastnického práva k nemovité věci podle odstavce 1 je 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 rodinném domě nebo jednotky v bytovém domě nebo rodinném domě změněné stavební úpravou, a to od toho dne, který nastane dříve.
11. Zdejší soud již v minulosti uvedl (srov. rozsudek rozsudku ze dne 29. 4. 2020, č. j. 31Af 81/2018-47, příp. rozsudek ze dne 31. 10. 2023, č. j. 31 Af 19/2019) v souvislosti s citovaným ustanovením, že zákonodárce záměrně omezil daňové zvýhodnění (v podobě osvobození od daně) pouze na byty v bytových domech a rodinné domy (resp. byty v rodinných domech). Touto problematikou se zabýval i Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 24. 6. 2020, č. j. 4 Afs 89/2020-44. Zákonodárce si zcela jistě byl vědom toho, že byty mohou být vymezeny také v jiných stavbách. V opačném případě by ostatně do citovaného ustanovení nezahrnul omezující podmínku spočívající v tom, že musí jít o byt v bytovém domě. Jestliže důvodová zpráva k citovanému zákonnému opatření výslovně uvádí, že cílem této úpravy je podpora bytové výstavby, zjevně mohl chtít zákonodárce podpořit pouze bytovou výstavbu v bytových domech (resp. rodinných domech), nikoliv např. ve víceúčelových stavbách. Zákonodárce může logicky podporovat bytovou výstavbu pouze tam, kde je to v souladu se stavebními předpisy a příslušnou územně plánovací dokumentací.
12. Jinými slovy, jestliže cílem zákonného opatření senátu byla podpora bytové výstavby v bytových nebo rodinných domech, bylo cílem zákonodárce podpořit takovou výstavbu, která vedla k *trvalému* bydlení v daných bytových jednotkách. Tomu konečně odpovídá i shora citovaný § 7 odst. 2 zákonného opatření, který omezuje osvobození od daně na

dokončení jednotky (rodinného domu) nebo na započetí jejího užívání, aniž by specifikoval, zda se musí jednat o započetí užívání v právním nebo faktickém smyslu.

13. Ustanovení § 7 zákonného opatření představuje změnu proti předcházející úpravě § 20 odst. 7 písm. a) zákona č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitosti, dle kterého byl od daně z převodu nemovitostí osvobozen první úplatný převod nebo přechod vlastnictví ke stavbě, která je novou stavbou, na niž bylo vydáno *pravomocné kolaudační rozhodnutí*, nebo je *dokončenou novou stavbou* nebo *rozestavěnou novou stavbou* a *stavba nebyla dosud užívána, s výjimkou zkušebního provozu*.
14. Z uvedeného vyplývá úmysl zákonodárce spočívající ve změně daňového zvýhodnění i na stavby, které jsou *užívané*. Podstatou takového zvýhodnění ale nutně musí být způsobilost stavby k užívání. To podle soudu znamená, že stavby musí být ve stavu, ve kterém jejich užívání nebrání žádné podstatné vady, nicméně nedošlo k jejich právnímu či úplnému faktickému dokončení.
15. Zároveň z dikce citovaného § 7 zákonného opatření (ve spojení s dnes již konstantní judikaturou správních soudů) plyne, že osvobození od daně se vztahuje na stavby *pro bydlení* a jednotky v takových stavbách.
16. Soud má jednoznačně za to, že cílem zákonodárce bylo osvobodit od daně nabytí vlastnického práva u staveb, které slouží k bydlení a jsou pro bydlení užívány.
17. Dřívější § 20 odst. 7 písm. a) zákona o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí v případě užívání nemovitosti umožňoval daňové osvobození rozestavěné stavby, která nebyla užívána s výjimkou zkušebního provozu. Následující § 7 odst. 2 zákonného opatření již vynechal podmínku kolaudace a daňové osvobození podmínil pouze dokončením stavby nebo započtím užívání.
18. Pojem „*započetí užívání*“ kromě zákonného opatření vymezuje i zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), byť až později ve znění účinném od 1. 1. 2018, kde podmínka započetí užívání postačuje namísto kolaudace u staveb výslovně neuvedených v § 119 odst. 1 stavebního zákona. S ohledem na zásadu bezrozpornosti právního řádu má soud za to, že i pro účely zákonného opatření je vhodné vykládat pojem započetí užívání shodně, resp. že lze smysl tohoto právního pojmu dovozovat i z předpisů stavebního práva. V případě stavebního zákona je možnost započetí užívání u staveb, které nevyžadují stavební povolení, vázána na splnění podmínek, které zajišťují bezpečný provoz stavby a které osvědčí soulad stavby s podmínkami stavebních předpisů, tj. s podmínkami, které jsou jinak mimo jiné zkoumány u staveb vyžadujících stavební povolení v rámci kolaudačního řízení.
19. Obdobně do 31. 12. 2017 stavební zákon pro stavby, u kterých bylo vyžadováno ohlášení (které byly následně nahrazeny stavbami, u nichž nebylo třeba jejich kolaudace), vyžadoval pro jejich provoz zahájení užívání po kontrolní prohlídce (§ 120 stavebního zákona), při které bylo ověřováno splnění podmínek dle § 119 odst. 2 stavebního zákona (*Stavební úřad při uvádění stavby do užívání zkoumá, 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, 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. Dále zkoumá, zda skutečné*

*provedení stavby nebo její užívání nebude ohrožovat život a veřejné zdraví, život nebo zdraví zvířat, bezpečnost anebo životní prostředí.*)

20. V případě faktického užívání stavby, které pro daňové zvýhodnění pro rok 2017 akceptuje žalovaný, tak musí být *fakticky* splněny podmínky, které byly stanoveny § 119 odst. 2 stavebního zákona, případně alespoň podmínky, které by musely být splněny pro předčasné užívání stavby dle § 123 stavebního zákona ve znění do 31. 12. 207 (*jedná se o stavbu před úplným dokončením a předčasné užívání nemá podstatný vliv na užitelnost stavby, neobrozí to bezpečnost a zdraví osob nebo zvířat anebo životní prostředí*) anebo pro zkušební provoz dle § 124 stavebního zákona ve znění do 31. 12. 2017 (*tzn. jednotka musí splňovat funkčnost a vlastnosti provedené stavby podle dokumentace či projektové dokumentace*). Na rozdíl od předčasného užívání stavby a zkušebního provozu ve smyslu stavebního zákon ale k *faktickému* užívání nemovitosti není nutné opatření stavebního úřadu.
21. Soud proto pro účely zákonného opatření považuje za takové podmínky shodně jako pro účely stavebního zákona ty, které zajišťují bezpečný provoz jednotek, což vyžaduje, aby bytové jednotky byly napojeny na zdroje elektřiny, vody, kanalizace, bylo zajištěno vytápění a z pohledu stavebních prací byly bytové jednotky dokončeny alespoň v obytných prostorách, byly osazeny vnitřní dveře minimálně na WC a byla dokončena funkční kuchyň, koupelna a WC.
22. Takový stav ani u jedné z bytových jednotek žalobce, jak plyne z níže uvedeného, neprokázal.
23. Soud nijak nezpochybňuje tvrzení žalobce, že vnímání standardu k užívání (a k bydlení) je velmi subjektivní. Jistě lze užívat k „obývání“ bytovou jednotku, která nebude plně vybavena (tj. „dokončena“ k užívání) a ve které nebudou např. podlahy, kuchyně, osvětlení, nábytek a další zařízení (tedy vlastník bytu bude užívat holé stěny, spát na zemi, nebude si moct v bytě uvařit, v jednotce nebude zapojená elektřina, topení a nebudou zprovozněny rozvody vody a kanalizace), nicméně jde o užívání nedokončené jednotky k dočasnému, resp. v podstatě provizornímu bydlení, vlastník bydlí fakticky na stavbě, kterou svépomocí (příp. svépomocí a s pomocí dodavatelů stavebních prací) dokončuje. Soud zároveň vnímá to, že v případě některých staveb (zejména rodinných domů) mohlo docházet (a jistě i nyní dochází) k faktickému užívání z objektivních příčin jako např. nedostatek finančních zdrojů na plnohodnotné dokončení i v různé fázi dokončenosti, nicméně soud má za to, že toto není případ žalobce. Taktéž soud chápe i argumentaci žalobce, že jsou k bydlení využívány často starší stavby v technickém stavu výrazně horším, než je novostavba před dokončením a kolaudací. Dokonce soud rozumí i argumentaci žalobce, že byl zvyklý bydlet, přespávat, v „polních“ podmínkách při svém cestování, příp. že není zvyklý vařit a nepotřeboval zapojení kuchyňských spotřebičů. Přesto soud nemá za to, že by tyto skutečnosti měly změnit cokoli na tom, že je třeba v intencích zákonného opatření dospět alespoň k elementárnímu objektivnímu stanovení toho, co je třeba chápat pod pojem „užívat jednotku“ před jejím dokončením či kolaudací.
24. Důkazní prostředky, které předložil žalobce soudu ať již jako přílohy žaloby, nebo u jednání, a které prochází správním spisem nijak nevedou soud k závěru, že by žalobce kteroukoliv z jím pořízených jednotek v roce 2017 užíval ve smyslu citovaného zákonného opatření, tj. užíval je k bydlení.

25. Na prvním místě soud dospěl k závěru, že žalobcem k žalobě doložené důkazní prostředky ani důkazní prostředky doložené u jednání neprokazují, kterou bytovou jednotku žalobce dle svého tvrzení užíval již v roce 2017 k bydlení. V podané žalobě žalobce tvrdí, že „*Žalobce užíval předmětné byty č. 13 a č. 15 fakticky již od září roku 2017. Klíče od těchto bytů měl k dispozici hned po ubrání zálohy ve výši 653 597 Kč na účet prodávajícího. ... Žalobce tyto byty používal k provizornímu přespávání již od tohoto měsíce, neboť žije již 25 let výhradně na Floridě v USA a nemá v ČR žádné vlastní zázemí. Během bydlení v těchto bytech žalobce pracoval na dovybavení těchto bytů, aby tyto mohly být standardně využívány.*“ a dále „*Žalobce dokládá opětovně fotografiemi a dalšími dokumenty skutečný stav. Z nich lze seznat, že byty užíval již od září 2017. Zejména důležité jsou fotografie i video ze Štědrého dne (24. 12.) roku 2017, kdy strávil tento ve svém větším bytě i s rodinou. Z těchto fotografií je patrné, že větší byt byl užíván již v roce 2017, nikoliv až po kolaudaci, jak se snaží tvrdit žalovaný.*“ U soudního jednání žalobce sice uváděl, že obě jednotky pořizoval s úmyslem vrátit se zpět do ČR a nadále zde bydlet, nicméně žalobce nijak neprokázal, kdy skutečně začal trvale opětovně bydlet v ČR a jednotky užívat k trvalému bydlení v ČR.
26. Jak zcela případně poukázal žalovaný v napadené rozhodnutí, žádná z fotografií neprokazuje, o kterou ze žalobcem pořízených bytových jednotek se jedná, a nelze ověřit, že se vůbec jedná o kteroukoliv z bytových jednotek žalobce. Soud nicméně považuje tvrzení žalobce, že v průběhu roku 2017 bytové jednotky převzal a dovybavoval, za věrohodné, a stejně tak považuje za věrohodné tvrzení, že se jedná o bytové jednotky v domě ATRIUM. To však neznamená, že žalobce kterýkoliv z bytů užíval, případně který z nich k užíval.
27. Žalobce nijak neozřejmil, jak užíval ten který byt. Z předložených fotografií jako známka skutečného užití nemovitosti vyplývá oslava vánočních svátků, ale není ani patrné, zda se jednalo v případě oslavy vánočních svátků o totožný byt, který je zachycen na fotografii se zařizovacími předměty (pračka, lednice, štafle a další). Soud nijak nezpochybňuje čestná prohlášení osob, které navštívily žalobce v jeho bytu, nicméně ani ty neprokazují objektivní stav bytových jednotek a jejich způsobilost k užívání k bydlení.
28. Ze všech žalobcem doložených fotografií jasně vyplývá, že na nich zachycená bytová jednotka nebyla způsobilá jiného než zcela provizorního užívání. Z fotografií je jasně patrné, že na podlahách nejsou podlahové krytiny, dveřní otvory (s výjimkou vstupních dveří) nejsou osazeny ani zárubněmi (obložkami), natož aby v nich byly usazeny dveře, ve zdech nejsou dokončeny rozvody elektřiny zásuvkami a spínači osvětlení, v bytě (bytech) nejsou namontovaná světla ani kuchyňské spotřebiče (digestoř je na fotografii ze dne 23. 12. 2017 pokryta téměř zcela krycí folií), z fotografie ze dne 23. 12. 2017 zachycující vánoční ozdoby je patrné, že energie pro osvětlení byla zajištěna z baterií.
29. Klíčovým důkazem pro soud v tomto směru jsou zjištění správce daně založená ve správním spise, z nichž plyne, že všechny podstatné zkoušky zařízení potřebné pro vydání kolaudačního souhlasu proběhly v období od ledna do května 2018, a to vč. výchozí revize elektrické energie, ke které došlo až dne 14. 5. 2018. Výchozí revize elektrických rozvodů a elektrozařízení tak dokládají nedokončený stav elektrických rozvodů zachycený na fotografiích předložených žalobcem. (Ne)provozoschopnost elektrických rozvodů a zařízení taktéž dokládají i faktury za odběr elektrické energie tak, jak jsou zachyceny ve správním spise, z nichž nevyplývá žádná (pře)fakturace za odběr elektrické energie žalobci. Z fotografie ve správním spise je dokonce patrná nedokončená rozvodná skříň elektrické energie.

30. O stavu nedokončenosti jednotek vypovídají i rozhodnutí Odvolacího finančního ředitelství č. j. 30506/22/5100-00460-012952 (ze dne 16. 8. 2022) a č. j. 29374/22/5100-00460-709097 (nedatované), která předložil žalobce u jednání a která se týkají dalších jednotek v tomtéž domě, které byly převedeny na nabyvatele v roce 2018. Podle názoru soudu právě obě uvedená rozhodnutí dokládají rozdíl mezi stavem jednotek žalobce v roce 2017 a dalších jednotek, kterých se uvedená rozhodnutí Odvolacího finančního ředitelství týkala, v roce 2018. Klíčový rozdíl mezi jednotkami žalobce a dokladovanými převody jednotek v roce 2018 spatřuje v tom, že k převodu nemovitosti ve věci č. j. 30506/22/5100-00460-012952 došlo na základě kupní smlouvy o převodu vlastnického práva k nemovité věci ze dne 28. 6. 2018 a k převodu nemovitosti ve věci č. j. 29374/22/5100-00460-709097 na základě kupní smlouvy o převodu vlastnického práva k nemovité věci ze dne 22. 6. 2018.
31. V případě rozhodnutí Odvolacího finančního ředitelství č. j. 30506/22/5100-00460-012952 se ve vazbě na datum předávacího protokolu k bytové jednotce žalovaný zabýval otázkou zahájení dodávek elektrické energie, montáže elektroměru, uzavření smluv o sdružených dodávkách elektřiny, montáží kuchyňské linky a zejména užíváním bytu nájemcem od 1. 6. 2018 (a zaplacením nájemného za měsíc červen 2018), přičemž od těchto skutečností dovozoval faktické, skutečné užívání jednotky přede dnem účinků vkladu do katastru nemovitostí. V citované věci z rozhodnutí Odvolacího finančního ředitelství vyplynulo, že bytová jednotka byla ke dni 1. 6. 2018 způsobilá běžného užívání, byla vybavena elektroměrem i vodoměrem a byla dostatečně vybavena.
32. V případě rozhodnutí Odvolacího finančního ředitelství č. j. 29374/22/5100-00460-709097 se ve vazbě na datum předávacího protokolu k bytové jednotce žalovaný zabýval otázkou zahájení dodávek elektrické energie, uzavření smluv o sdružených dodávkách elektřiny, montáží kuchyňské linky a zejména uzavřením nájemní smlouvy dne 16. 7. 2018 se zpřístupněním předmětu nájmu ke dni 1. 8. 2018 a zaplacením jistoty nájemcem dne 27. 7. 2018, přičemž od těchto skutečností dovozoval otázku faktického, skutečného užívání ke dni účinků vkladu do katastru nemovitostí. V citované věci bylo prokázáno poskytování služeb spojených s užíváním jednotky a platba za ně a vybavení jednotky kuchyňskou linkou se spotřebiči, WC, sprchovým koutem a umyvadlem v době sepsání nájemní smlouvy, tj. bytová jednotka byla ve stavu, který nebránil řádnému a bezpečnému užívání jednotky.
33. Uvedené odlišuje skutková zjištění v obou citovaných věcech od projednávané žaloby, neboť žalobce neprokázal, že by jeho bytové jednotky byly ve stavu, který by nebránil jejich řádnému a bezpečnému užívání, což jsou podmínky, které odpovídají i stavebním předpisům.
34. Žalobce sice doložil, jak pořizoval do bytu vybavení, ale nijak neozřejmil, zda a jak v bytech skutečně bydlel a užíval je k bydlení, tj. např. na základě jakého titulu odebíral a hradil elektrickou energii, vodu, vytápění, nijak nedoložil, že by v době do konce roku 2017 požádal o tzv. převod energií, tj. neprokázal, že by v době do konce roku požádal o zprovoznění odběrného místa elektrické energie v bytových jednotkách, příp. o uzavření smlouvy o dodávce elektrické energie, že by požádal o uzavření smlouvy o dodávce vody atd.
35. Jinými slovy, zdejší soud zcela jednoznačně rozlišuje mezi dvěma situacemi. V prvním případě vlastník jednotky převezme nedokončenou stavbu jednotky a svépomocí, nebo jakkoliv jinak ji dokončuje namísto developera, v této době v dané bytové jednotce např. přespává a fakticky ji užívá, nicméně užívání jednotky směřuje k jejímu technickému a

stavebnímu dokončení (tedy k dokončení stavebních prací nutných pro budoucí kolaudaci a skutečné *bezpečné* a *běžné* užívání jednotky k bydlení, např. dokončení elektrických rozvodů). V druhém případě je jednotka způsobilá k *běžnému* užívání, tj. je v takovém stavu dokončení, který nebrání jejímu běžnému užívání, které je smyslem bytové jednotky, tedy k bydlení, a její stav vyhovuje všem bezpečnostním předpisům a je dokončena po stránce stavební (zejména když jsou zcela dokončeny rozvody energií, vody, kanalizace, je vybavena kuchyní a hygienickým zařízením), tedy jednotka je připravena na předání, užívání a kolaudaci. V této fázi již podle názoru soudu není rozhodné, nakolik je jednotka vybavena zařizovacími předměty, nicméně je způsobilá k užívání a dovybavení.

36. Krom uvedeného by soud rád poukázal na vlastní tvrzení žalobce, že on sám žije výhradně na Floridě, USA, a během bydlení v těchto (obou) bytech pracoval na jejich dovybavení tak, aby mohly být standardně užívány. Sám žalobce tedy uvádí, že byty užíval jen pro jejich dokončení a v době, ve které v nich „bydlel“ nemohly být byty standardně užívány. Ze seznamu činností, které uvedl žalobce v žalobě, taktéž nevyplývá užívání bytu. Za to soud rozhodně nepovažuje, že žalobce vybíral materiál na zárubně, hledal kuchyň a kupoval ji, nebo že hledal pohovku a kupoval stůl či zadával objednávku na kachle. Naopak i z emailu ze dne 10. 12. 2017 od p. M., který přiložil k žalobě, plyne, že to byl právě p. M., kdo kontroloval průběh prací v bytech žalobce, nikoliv sám žalobce, i to, že oba byty byly ve stavu nezpůsobilém pro běžné užívání. Z uvedeného emailu zároveň plyne i to, že to byl p. M., kdo zajišťoval položení podlah, nikoliv žalobce.
37. Soud dále nemá za to, že by na žalobce bylo uvaleno bezdůvodně větší důkazní břemeno, než by bylo běžné. Ze správního spisu jasně plyne, že správce daně i žalovaný pouze požadovali prokázání skutečného užívání, resp. způsobu užívání nemovitostí. V tomto směru jim nelze nic vytknout zvláště, když tvrzení o užívání jednotek byla v rozporu s objektivními zjištěními ohledně revizí zařízení, dodávek elektřiny atd.
38. Závěr správce daně o neosvobození od daně nechápe soud jako sankci. Skutečnost, že žalobce nenaplnil podmínky osvobození od daně, tedy určitého benefitu, kterým zákonodárce zvýhodnil určité převody nemovitostí, neznamená, že by se žalobce dopustil něčeho nezákonného (viz bod 6 žaloby).
39. Konečně pokud jde o výpověď p. M., soud nemá za to, že by ji správce daně nebo žalovaný pominul. Žalovaný v napadeném rozhodnutí z ní poměrně detailně vychází a konfrontuje ji s důkazními prostředky v podobě fotografií. Soud nesouhlasí ani s názorem žalobce, že žalovaný tvrdil neprokázání skutečného stavu jednotek proto, že je předložil zástupce prodávajícího. Naopak z napadeného rozhodnutí plyne, že sice žalovaný chápal svědectví p. M. jako ne zcela věrohodné a vyslovil pochybnosti nad způsobem předání fotografií, nicméně hodnotil tuto svědeckou výpověď jako každý jiný důkazní prostředek.

#### V. Shrnutí a náklady řízení

40. S ohledem na vše shora uvedené dospěl soud k závěru, že napadené rozhodnutí žalovaného bylo vydáno v souladu se zákonem a shora uvedené žalobní námitky uplatněné žalobcem nejsou důvodné. Soudu tedy nezbylo, než žalobu jako nedůvodnou podle § 78 odst. 7 s. ř. s. zamítnout.
41. Výroky o nákladech řízení mají oporu v § 60 odst. 1 s. ř. s., podle něhož nestanoví-li tento zákon jinak, má účastník, který měl ve věci plný úspěch, právo na náhradu nákladů řízení před soudem, které důvodně vynaložil proti účastníkovi, který ve věci úspěch neměl.

Žalobce v řízení úspěšný nebyl, a proto mu právo na náhradu nákladů řízení nepřísluší. Žalovaný měl v řízení plný úspěch, ale v souvislosti s tímto řízením mu žádné náklady nad rámec jeho administrativní činnosti nevznikly, a proto krajský soud rozhodl, že se žalovanému náhrada nákladů řízení nepřiznává.

#### **Poučení:**

Proti tomuto rozhodnutí lze podat kasační stížnost ve lhůtě dvou týdnů ode dne jeho doručení. Kasační stížnost se podává u Nejvyššího správního soudu. 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.

Brno 5. prosince 2023

Mgr. Petr Šebek v. r.  
předseda senátu