



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Brně rozhodl v senátě složeném z předsedkyně Zuzany Bystřické a soudců Mariana Kokeše a Lubomíra Majerčíka, ve věci

žalobce: R. L.
proti
žalovanému: Generální finanční ředitelství
sídlem Lazarská 15/7, 117 22 Praha 1

o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 6. 6. 2024, č.j. 22070/24/7700-40121-050343

takto:

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

Odůvodnění:

1. Žalobou ke Krajskému soudu v Brně (dále jen „soud“) podanou dne 15. 6. 2024 se žalobce domáhá zrušení v záhlaví citovaného rozhodnutí, jímž žalovaný zamítl odvolání žalobce proti rozhodnutí Odvolacího finančního ředitelství (dále též „OFŘ“) v přezkumném řízení ze dne 21. 11. 2023, č. j. 38675/23/5100-00460-705821 (dále též „rozhodnutí OFŘ“), které bylo zahájeno žalobcem podáním návrhu na obnovu řízení ze dne 29. 8. 2023. Předmětem řízení byl spor o uplatnění osvobození od daně z nabytí nemovitých věcí.

I. Shrnutí argumentů obsažených v žalobě

2. Ve včas podané žalobě (§ 72 odst. 1 zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, dále jen „s. ř. s.“), splňující též ostatní podmínky řízení (§ 65, § 68 a § 70 s. ř. s.), žalobce navrhuje, aby krajský soud napadené rozhodnutí žalovaného zrušil.
3. V důsledku nesprávného rozdělení pozemku na základě geometrického plánu na ornou půdu a zastavěnou plochu a nádvoří a z toho plynoucího vadného stavu evidovaného v katastru nemovitostí správce daně mylně vyměřil daň z nabytí nemovitých věcí z pozemku orné půdy, když neakceptoval osvobození dle § 7 odst. 1 písm. a) zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákonné opatření“) celého stávajícího pozemku.
4. Byly splněny zákonné podmínky pro povolení obnovy řízení ve smyslu příslušných ustanovení zákona č. 280/2009 Sb., daňový řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „daňový řád“).
5. Stanovení daně z nabytí nemovitých věcí se opírá o vadný stav evidovaný v katastru nemovitostí, a ten byl nyní napraven uvedením do stavu skutečného, doloženého protokolem o výsledku revize údajů v katastru nemovitostí ze dne 21. 4. 2023 č. 514 (dále též „protokol o výsledku revize“).

II. Vyjádření žalovaného

6. Potvrzením geometrického plánu vznikly dva pozemky nové. Na základě nabývacího titulu byl vklad práva zapsán i do katastru nemovitostí. Za správnost údajů v katastru nemovitostí odpovídá vlastník. Žalovaný odkazuje na rozsudek Nejvyššího správního soudu (dále též „NSS“) ze dne 12. 10. 2023, č. j. 3 Afs 335/2021-59. Osvobození se vztahuje na pozemky, jejichž součástí je nová stavba. Jsou-li zároveň převáděny i další pozemky, nabytí vlastnického práva k nim osvobození nepožívá (rozsudek NSS ze dne 23. 4. 2020, č. j. 7 Afs 437/2018-47). Z výpisu z katastru nemovitostí a z výpisu registru územní identifikace, adres a nemovitostí (RÚIAN) plyne, že stavba rodinného domu č. p. XA je součástí toliko jednoho pozemku p. č. XB, a nikoliv pozemku p. č. XC, který sice tvoří funkční celek se stavbou rodinného domu, ovšem tato není jeho součástí.
7. Správce daně zkoumá pouze to, zda označené skutečnosti či důkazy jsou nové a vyšly najevo poté, co o věci bylo pravomocně rozhodnuto, a zda nemohly být v řízení bez zavinění obou stran již dříve uplatněny. Nezkoumá se, zda v daňovém řízení vydané rozhodnutí je v souladu se zákonem, popř. zda mu předcházelo úplné zjištění skutkového stavu věci. Revize katastru nemovitostí působí do budoucna. Změny v souvislosti s ní realizované nelze posuzovat zpětně. Příložený protokol o výsledku revize není novou skutečností, která by existovala v době rozhodování.

III. Replika

8. Pro daň z nabytí nemovitých věcí platí skutečný stav – zastavená plocha a nádvoří. Zásadě materiální pravdy odpovídá správní judikatura (rozsudek Krajského soudu v Ostravě – pobočka v Olomouci ze dne 29. 3. 2018 č. j. 65 Af 9/2017-37 a rozsudek NSS ze dne 2.8.2023 č. j. 5 Afs 190/2021-35). Kdyby nedošlo k nesprávnému vzniku p. č. XB, nevznikly by dvě p. č. a zůstalo by jedno se stavbou. Žalobce by pak z převodu neplatil daň z nabytí nemovitých věcí. Upřednostní se stav skutečný před stavem evidovaným v katastru nemovitostí. Pokud skutečným stavem je stav po revizi katastru, nemůže žalobce platit daň z nabytí nemovitých věcí z p. č. XC zbylého po nesprávném vzniku p. č. XB. Postoj žalovaného, jenž nepřihlédl k vyměření daně z nabytí nemovitých věcí z vadného stavu

evidovaného v katastru z důvodu skutkových novot, je v nesouladu se skutkovým stavem a přepjatě formalistický. Žalobce nedokládal nový skutkový stav, nýbrž stav dne 17. 7. 2018, kdy existovalo jedno p. č. zastavěná plocha a nádvoří. Lze odkázat na náleží Ústavního soudu ze dne 19.3.2009 sp. zn. III. ÚS 77/05.

IV. Triplika žalobce

9. Žalobce se opětovně vyjadřuje ke vzniku dvou pozemků a geometrickému plánu a vytýká žalovanému nesprávný názor, že nabyl do vlastnictví dva pozemky. Geometrickým plánem nevznikl nový pozemek. Žalobce odkazuje na usnesení Ústavního soudu ze dne 27. 9. 2023 sp. zn. I. ÚS 2414/23 a rozsudek NSS ze dne 14. 7. 2023 sp. zn. 7 As 369/2021-65. Institut revize katastru nemá hmotněprávní účinky. Mění se evidované údaje, aniž by mohlo založit či pozbyt vlastnické či jiné právo k nemovitosti. Došlo pouze ke změně výměry. Parcely byly evidovány samostatně, ačkoliv se jedná o parcely stejného vlastníka, shodného druhu a způsobu využití. Sloučení je projevem evidenční činnosti (viz usnesení zvláštního senátu NSS ze dne 15. 6. 2005 sp. zn. Konf 90/2004–12). Pozemek je oddělen hranicemi vlastnictví, nikoliv druhem. Žalobce splnil podmínku pro osvobození od zdanění. Kdyby měl mít pravdu žalovaný, že při revizi posuzoval katastrální úřad stav pozemků k 27. 3. 2023 a nikoliv ke dni 17. 7. 2018, nemohl by p. č. XC sloučit do p. č. XB, protože z celého p. č. XC byla část plochy zastavěna garáží a na části plochy zůstala zelená tráva.
10. Neudržitelný je restriktivní přístup žalovaného, aby osvobození náleželo pouze té parcele, na které stojí stavba rodinného domu, stojící na výkladu Generálního finančního ředitelství: https://financnisprava.gov.cz/assets/cs/prilohy/d-seznam-dani/Informace_GFR_k_osvobozeni_od_dane_u_novych_staveb.pdf.

V. Vyjádření k replice

11. Nemohla být splněna existence nové skutečnosti nebo důkazu existující v okamžiku vydání pravomocného rozhodnutí jakožto obligatorní podmínka pro povolení obnovy řízení, která dodatečně jen vyšla najevo. Revize údajů o katastru nemovitostí působí do budoucna. Další námitky nejsou relevantní pro aktuální typ řízení. Předmětem řízení o povolení obnovy je pouze posouzení, zda označené důkazy a skutečnosti jsou novými důkazy a skutečnostmi ve smyslu § 117 odst. 1 písm. a) daňového řádu. Lze odkázat na rozsudek NSS ze dne 12. 10. 2023, č. j. 3 Afs 335/2021-59. Judikatura uváděný žalobcem není přílehavá pro řešenou věc. Výklad ustanovení § 7 odst. 1 písm. a) zákonného opatření, který je uveden v žalobcem sporované Informaci žalovaného, je plně v souladu se zákonem i výkladem zastávaným zdejším soudem i NSS.

VI. Posouzení věci soudem

12. Krajský soud, za splnění podmínek dle § 51 odst. 1 s. ř. s., přezkoumal v mezích žalobních bodů (§ 75 odst. 2 s. ř. s.) napadené rozhodnutí žalovaného, jakož i rozhodnutí správního orgánu prvního stupně (OFŘ), včetně řízení předcházející jejich vydání, a dospěl k závěru, že žaloba **není důvodná** (§ 78 odst. 7 s. ř. s.).
13. Podstatou nyní projednávané věci je otázka, zda je možné obnovit řízení o osvobození od daně z nabytí nemovitých věcí s ohledem na revizi katastru nemovitostí provedenou katastrálním úřadem.

14. Předně soud uvádí, že žalobní námitky se v mnohém neliší od námitek uplatněných žalobcem v odvolání. Jak Nejvyšší správní soud setrvale judikuje, v žalobě je třeba odlišovat uplatněné žalobní námitky a jednotlivé dílčí argumenty na jejich podporu. Správní soud má povinnost vypořádat se přezkoumatelným způsobem se všemi uplatněnými žalobními námitkami, což ale neznamená, že musí nutně reagovat na každý dílčí argument či tvrzení žalobce (viz rozsudek ze dne 14. 2. 2013, č. j. 7 As 79/2012-54). Odkáže-li soud v případě shody mezi svým názorem a odůvodněním žalobou napadeného rozhodnutí na toto odůvodnění, jde o běžnou a možnou praxi, neboť není smyslem soudního přezkumu opakovat již dříve vyřčené (srov. např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 27. 7. 2007, č. j. 8 Afs 75/2005-130, č. 1350/2007 Sb. NSS).
15. Podle § 2 odst. 1 písm. a) zákonného opatření je předmětem daně z nabytí nemovitých věcí *úplatné nabytí vlastnického práva k nemovité věci, která je pozemkem, stavbou nebo jednotkou nacházejícími se na území České republiky.*
16. Dle ustanovení § 7 odst. 1 písm. a) zákonného opatření je od daně z nabytí nemovitých věcí *osvobozeno první úplatné nabytí vlastnického práva k pozemku nebo práv u stavby, jejichž součástí je dokončená nebo užívaná stavba rodinného domu.*
17. Dle ustanovení § 117 odst. 1 písm. a) zákona č. 280/2009 Sb., daňový řád (dále jen „daňový řád“) se řízení ukončené pravomocným rozhodnutím správce daně *obnoví na návrh příjemce rozhodnutí, nebo z moci úřední, jestliže vyšly najevo nové skutečnosti nebo důkazy, které nemohly být bez zavinení příjemce rozhodnutí nebo správce daně uplatněny v řízení již dříve a mohly mít podstatný vliv na výrok rozhodnutí.*
18. Dle ustanovení § 119 odst. 1 daňového řádu *Obnovu řízení povolí nebo nařídí správce daně, který ve věci rozhodl v posledním stupni, a neshledá-li důvod povolení obnovy, návrh zamítne.*
19. Dle § 11 odst. 2 písm. a) vyhlášky č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (dále jen „katastrální vyhláška“) *budova může být evidována pouze na parcele s druhem pozemku zastavěná plocha a nádvoří bez vyznačení způsobu využití pozemku.*
20. Ze spisového materiálu soud zjistil, že kupní smlouvou byly na žalobce převedeny nemovité věci, a to pozemek p. č. XC, druh pozemku orná půda o výměře 248 m² a pozemek p. č. XB, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří o výměře 80 m², jehož součástí je stavba č. p. XA, rodinný dům. Nemovité věci byly zapsány na příslušných listech vlastnictví pro katastrální území J., obec B., vedených u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město. Vklad práva podle kupní smlouvy byl povolen rozhodnutím Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, vedeným pod sp. zn. XD, právní účinky vkladu vznikly ke dni 17. 7. 2018, zápis v katastru nemovitostí byl proveden dne 8. 8. 2018 (dále jen „kupní smlouva“). Kupní cena byla sjednána v celkové výši 8 000 000 Kč, přičemž kupní cena za pozemek p. č. XB byla sjednána ve výši 4 814 136 Kč a kupní cena za pozemek p. č. XC byla sjednána ve výši 3 185 864 Kč.
21. Žalobce podal na základě výzvy Finančního úřadu pro Jihomoravský kraj, Územní pracoviště Brno IV (dále jen „správce daně“) dne 7. 3. 2019 daňové přiznání, které doplnil dne 10. 3. 2019, a v něm si uplatnil osvobození v plné výši, neboť s odkazem na § 7 zákonného opatření tvrdil daň ve výši 0 Kč. Po provedeném postupu k odstranění pochybností vyměřil správce daně platebním výměrem ze dne 10. 7. 2019 č. j. 3453217/19/3004-70462-706554 (dále jen „platební výměr“) žalobci podle zákonného

opatření a podle § 139, § 147 a § 90 daňového řádu daň z nabytí nemovitých věcí ve výši 127 436 Kč ze základu daně určeného ze sjednané ceny, přičemž nabývací hodnotou byla podle § 12 odst. 1 písm. a) zákonného opatření sjednaná cena za pozemek p. č. XC, tedy částka ve výši 3 185 864 Kč, neboť je vyšší než srovnávací daňová hodnota 731 340 Kč (75% zjištěné ceny).

22. Proti platebnímu výměru podal žalobce dne 17. 8. 2019 odvolání. Trval na tom, že stavbou č. p. XA je stále zastavěn pozemek p. č. XC a geometrickým plánem došlo jen ke změně výměry pozemku p. č. XC na 248 m² a p. č. XB na 80 m²; změnou výměry geometrickým plánem tedy nevznikl nový pozemek p. č. XB, tudíž podmínku pro osvobození pozemku, jehož součástí je dokončená nebo užívaná stavba rodinného domu podle § 7 odst. 1 písm. a) zákonného opatření, představuje pozemek p. č. XC, který je součástí pozemku p. č. XB se stavbou rodinného domu. OFŘ dospělo k závěru, že odvolání není důvodné, a proto jej rozhodnutím ze dne 3. 12. 2019 č. j. 49792/19/5100-31462-711180 (dále jen „rozhodnutí OFŘ“) zamítlo a rozhodnutí správce daně potvrdilo.
23. Žalobou podanou ke zdejšímu soudu se žalobce domáhal zrušení rozhodnutí OFŘ. Krajský soud rozsudkem ze dne 30. 9. 2021 č. j. 29 Af 12/2020-34 žalobu zamítl. Aprobował závěr, že převedený pozemek p. č. XC nepoživá osvobození dle § 7 odst. 1 písm. a) zákonného opatření. Proti rozsudku krajského soudu žalobce podal dne 28. 10. 2021 kasační stížnost, kterou NSS rozsudkem ze dne 12. 10. 2023 č. j. 3 Afs 335/2021-59 zamítl.
24. Dne 27. 3. 2023 místně příslušný katastr nemovitostí vyhotovil Protokol o výsledku revize údajů katastru nemovitostí č. 514, přičemž změny zde uvedené oproti stavu ke dni zápisu vkladu do katastru nemovitostí v roce 2018 se týkají stavu v roce 2023.
25. Dne 29. 8. 2023 podal žalobce Návrh na obnovu řízení ve věci platebního výměru (dále jen „návrh na povolení obnovy řízení“), jehož přílohou byla mj. Příloha protokolu o výsledku revize údajů katastru nemovitostí č. 514 ze dne 21. 4. 2023. OFŘ návrh na povolení obnovy řízení zamítlo.
26. Žalobce předně uvádí námítky stran geometrického plánu. Dle žalobce geometrický plán nesloužil k rozdělení pozemku p. č. XC na dva pozemky, nýbrž k „zaměření“ stavby rodinného domu za účelem zapsání do katastru nemovitostí. V souvislosti se zapsáním žalobcovy stavby rodinného domu do katastru nemovitostí měl katastrální úřad celý pozemek změnit z orná půda na zastavěnou plochu a nádvoří. Pozemek pod stavbou neměl být v evidenci katastru nemovitostí nově zapsán s p. č. XB a druhem zastavěná plocha a nádvoří o velikosti odpovídající půdorysu stavby rodinného domu, nýbrž stačila změna celého stávajícího pozemku p. č. XC z druhu orná půda na druh zastavěná plocha a nádvoří. Geometrickým plánem měla nastat jen změna druhu celého pozemku p. č. XC z orná půda na zastavěná plocha a nádvoří. Kdyby celý pozemek p. č. XC se jen změnil z orná půda na zastavěná plocha a nádvoří, jak to správně mělo být, byl by rodinný dům součástí jen jednoho parcelního čísla, došlo by ke změně celého pozemku z druhu orná půda na druh zastavěná plocha a nádvoří, a ke zdanění pozemku p. č. XC by nedošlo, protože s převodem stavby rodinného domu by nebyly převedeny další parcely.
27. Jak bylo zjištěno a žalovaným uvedeno v jeho rozhodnutí, před datem právních účinků vkladu práva do katastru nemovitostí byl pozemek p. č. XC rozdělen na dva pozemky odlišné nejen výměrou, ale i druhem (podle § 11 odst. 2 písm. a) katastrální vyhlášky může být budova evidována pouze na parcele s druhem pozemku zastavěná plocha a nádvoří bez vyznačení způsobu využití pozemku). K rozdělení pozemku došlo geometrickým plánem,

kdy k tomuto Ústavní soud již v nálezu ze dne 25. 4. 2000, sp. zn. I. ÚS 28/99, uvedl, že potvrzením geometrického plánu vznikají z původního pozemku pozemky nové, tj. odlišné od dosavadního stavu evidovaného v katastrálních operátech, jež jsou předmětem občanskoprávních vztahů.

28. Jak žalovaný dále uvedl, potvrzením geometrického plánu tak z původního pozemku vznikly dva nové pozemky, jež se staly podle § 489 a § 498 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „občanský zákoník“) existujícími nemovitými věcmi a mohly být předmětem občanskoprávních vztahů. Jednalo se o vůli předchozího vlastníka takto původní pozemek rozdělit a poté jej i takto prodat, což vyplývá z kupní smlouvy, kterou byly do vlastnictví žalobce převedeny dva druhově odlišné pozemky p. č. XC, druh pozemku orná půda a p. č. XB, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, u nichž byla také jednotlivě stanovena kupní cena. Na základě tohoto nabývacího titulu byl vklad práva zapsán i do katastru nemovitostí. Za správnost údajů o nemovitých věcech evidovaných v katastru nemovitostí – tedy že je zápis shodný se skutečností – odpovídá vlastník nemovitých věcí.
29. Žalovaný stran této námitky příhodně odkázal na rozsudek NSS ze dne 12. 10. 2023, č. j. 3 Afs 335/2021-59 týkající se dřívějšího řízení žalobce stran osvobození od daně z nabytí nemovitých věcí, v němž se NSS ztotožnil se závěry zdejšího soudu, že na základě geometrického plánu došlo z původního pozemku k vyčlenění nového pozemku, jehož součástí je stavba. Je zásadní, že nově vyčleněný pozemek je od původního pozemku, ve smyslu § 2 písm. a) zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „katastrální zákon“), oddělen rozhraním způsobu využití pozemku. K dané skutečnosti došlo před platností kupní smlouvy, tedy předmětnou kupní smlouvou nabyt žalobce vlastnické právo ke dvěma samostatným pozemkům, přičemž součástí pouze jednoho z nich je stavba. V souvislosti s předmětnou kupní smlouvou došlo ke dni právních účinků vkladu k nabytí vlastnických práv k nemovitým věcem evidovaným v katastru nemovitostí shora uvedeným způsobem. Den právních účinků vkladu je zároveň dnem rozhodným pro posouzení všech skutečností podstatných pro posouzení věci v daňovém řízení.
30. Pro přiznání osvobození dle § 7 zákonného opatření je nezbytné, aby byly splněny všechny podmínky vymezené v tomto ustanovení, a to ke dni vzniku daňové povinnosti, tj. ke dni 17. 7. 2018, kdy nastala skutečnost, která je předmětem daně z nabytí nemovitých věcí, splněny současně. Jednou z těchto podmínek je, že dle § 7 odst. 1 písm. a) zákonného opatření lze osvobození od daně z nabytí nemovitých věcí přiznat pouze v případech prvního úplatného nabytí vlastnického práva k pozemku nebo právu stavby, jejichž součástí je dokončená nebo užívaná stavba rodinného domu. V případě rodinných domů je zohledněna skutečnost, že podle § 506 občanského zákoníku nejsou nově postavené rodinné domy samostatnými věcmi, ale jsou buď součástí pozemku, nebo součástí práva stavby, proto je předmětem osvobození i nabytí vlastnického práva k pozemku či právu stavby, jejichž součástí je nová stavba rodinného domu. Osvobození se ovšem vztahuje výhradně na pozemky, jejichž je nová stavba součástí. Jsou-li zároveň převáděny i další pozemky, byť ve funkčním celku s touto stavbou, tak nabytí vlastnického práva k těmto pozemkům osvobození nepoživá.
31. K tomuto soud odkazuje na rozsudek NSS ze dne 23. 4. 2020, č. j. 7 Afs 437/2018-47: „*Osvobození 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).“

32. Vzhledem k potvrzení názoru zdejšího soudu Nejvyšším správním soudem považuje soud shodně s žalovaným otázku dopadu rozdělení pozemku geometrickým plánem za již vyřešenou a na rozsudek NSS č. j. 3 Afs 335/2021-59 a rozsudek zdejšího soudu ze dne 30. 9. 2021 č. j. 29 Af 12/2020-34 odkazuje.
33. Dále soud považuje za vhodné odkázat na usnesení Ústavního soudu ze dne 11. 7. 2003, sp. zn. II.ÚS 522/02, dle kterého: „s většinou namítaných skutečností a důkazů, jež stěžovatel v návrhu na povolení obnovy a duplicitně i v ústavní stížnosti zmiňuje, se oba soudy zabývaly již v původním řízení a v odůvodnění svých rozhodnutí se s nimi ústavně konformním způsobem vypořádaly. Tyto skutečnosti nemohou být tudíž důvodně uplatněny jako skutečnosti "nové" v řízení o povolení obnovy.“ Z tohoto vyplývá, že jelikož námitky stran geometrického plánu a vzniku a zápisu jednotlivých pozemků byly uplatněny a vypořádány již v původním řízení, nelze je považovat za nové skutečnosti a soud se jimi nemusí dále stran otázky možnosti povolení obnovy řízení zabývat. Námitky žalobce neshledal zdejší soud důvodnými.
34. Žalobce namítá, že byly splněny zákonné podmínky pro povolení obnovy řízení. Dle žalobce se stanovení daně z nabytí nemovitých věcí opírá o vadný stav evidovaný v katastru nemovitostí. Ten byl nyní napraven uvedením do stavu skutečného, doloženého protokolem o výsledku revize údajů v katastru nemovitostí ze dne 21. 4. 2023. Není jasné, jak jinak než cestou povolení obnovy řízení měl uplatnit námitky týkající se nesprávného rozdělení stávajícího pozemku p. č. XC, pokud revizi údajů katastru provedl katastrální úřad až v roce 2023.
35. Pro obnovu řízení pravomocně skončeného řízení je třeba kumulativní splnění dvou zákonných podmínek dle § 117 odst. 1 písm. a) daňového řádu. Správce daně zkoumá toliko, zda označené skutečnosti či důkazy jsou nové a vyšly najevo až poté, co o věci bylo pravomocně rozhodnuto a zda nemohly být v řízení bez zavinění obou stran (jak správce daně, tak daňového subjektu) dříve uplatněny, a zda tyto najevo vyšlé skutečnosti nebo důkazy mohou mít podstatný vliv na výrok rozhodnutí. Správce daně dále prověří, zda tyto nové důkazy a skutečnosti byly uplatněny řádně v žádosti o povolení obnovy řízení. V této fázi se však nezkoumá, zda v daňovém řízení vydané rozhodnutí je v souladu se zákonem, popř. zda mu předcházelo úplné zjištění skutkového stavu věci. Obnova řízení je mimořádným opravným prostředkem a slouží k opětovnému projednání věci v případě, že původně rozhodující orgán neměl o věci dostatek informací, byť tyto objektivně existovaly.
36. Žalovaný příhodně uvedl, že nové skutečnosti ve smyslu § 117 odst. 1 písm. a) daňového řádu je nutno chápat tak, že může jít jen o skutečnosti v době rozhodování již existující, které nově, tj. po právní moci rozhodnutí jen vyšly najevo a v době rozhodování nebyly známy ani daňovému subjektu ani správci daně, a nemohly být tedy vzaty v úvahu při rozhodování v původním daňovém řízení. Pojmu „vyjít najevo“ je nutno rozumět jako jakémukoli způsobu, jímž se do dispoziční sféry správního orgánu dostane informace o skutečnosti, která může být pro výsledek řízení rozhodná (viz rozsudek NSS ze dne 24. 1. 2006, č. j. 2 Afs 31/2005-57). Ustanovení daňového řádu týkající se obnovy řízení slouží k nápravě nedostatků ve zjištěném skutkovém stavu, nikoli k nápravě chybného právního hodnocení skutkového stavu. Za novou skutečnost tak nelze považovat jiný výklad právních předpisů, tj. odlišný právní názor.

37. V souzené věci se tak mohlo jednat o skutečnosti či důkazy s datem vyhotovení nejpozději v okamžiku nabytí právní moci rozhodnutí Odvolacího finančního ředitelství ze dne 3. 12. 2019, č. j. 49792/19/5100-31462-711180.
38. Žalobce nesouhlasí s tím, že revize katastru nemovitostí není novou skutečností, že působí do budoucna a že realizované změny nelze posuzovat zpětně na základě nastalé změny po několika letech od změny vlastnictví. Nesouhlasí s tvrzením, že protokol o výsledku revize údajů v katastru nemovitostí ze dne 21. 4. 2023 není novou skutečností, která by existovala v době rozhodování, která po právní moci rozhodnutí jen vyšla najevo a v době rozhodování nebyla známa.
39. Dle žalovaného nelze protokol o výsledku revize považovat za nový důkaz – tento je novějšího data a je tak zřejmé, že není možné tento případ podřadit pod § 117 odst. 1 písm. a) daňového řádu. Zdejší soud souhlasí se žalovaným, že žalobcem přiložený protokol o výsledku revize není nově najevo vyřlou skutečností, která by existovala v době rozhodování, tj. v té době již existující, která nově, po právní moci rozhodnutí, jen vyšla najevo a v době rozhodování nebyla známa ani daňovému subjektu ani správci daně.
40. V daném případě vznikl předmět daně z titulu uzavřené kupní smlouvy sp. zn. XD s právními účinky vkladu ke dni 17. 7. 2018 a podle § 1 odst. 1 zákonného opatření je poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí nabyvatel vlastnického práva k nemovité věci, tj. žalobce.
41. Správce daně s odkazem na § 7 odst. 1 písm. a) zákonného opatření akceptoval osvobození pozemku p. č. XB, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří o výměře 80 m², jehož součástí je stavba č. p. XA (rod. dům), avšak nikoliv u pozemku p. č. XC, druh pozemku orná půda o výměře 248 m², s čímž žalobce požadující osvobození celého předmětu daně nesouhlasil.
42. Jak žalovaný uvedl, pro přiznání osvobození dle § 7 zákonného opatření je nezbytné, aby byly všechny podmínky v něm vymezené splněny současně, a to ke dni vzniku daňové povinnosti (tj. ke dni 17. 7. 2018, kdy nastala skutečnost, která je předmětem daně z nabytí nemovitých věcí). Jednou z těchto podmínek je, že osvobození od daně z nabytí nemovitých věcí lze přiznat toliko v případech prvního úplatného nabytí vlastnického práva k pozemku nebo právu stavby, jejichž součástí je dokončená nebo užívaná stavba rodinného domu. V případě rodinných domů je zohledněna skutečnost, že podle § 506 občanského zákoníku nejsou nově postavené rodinné domy samostatnými věcmi, ale jsou buď součástí pozemku, nebo součástí práva stavby, proto je předmětem osvobození i nabytí vlastnického práva k pozemku či právu stavby, jejichž součástí je nová stavba rodinného domu. Osvobození se ovšem vztahuje výhradně na nabytí vlastnického práva k pozemkům, jejichž je nová stavba součástí. Jsou-li zároveň převáděny i další pozemky, byť ve funkčním celku s touto stavbou, tak nabytí vlastnického práva k těmto pozemkům osvobození nepožívá.
43. Lze se žalovaným souhlasit, že ke dni vzniku předmětu daně požívalo osvobození jen nabytí vlastnického práva k pozemku p. č. XB, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří o výměře 80 m², jehož součástí je stavba rodinného domu č. p. XA. Tuto skutečnost ostatně potvrdil jak zdejší soud, tak i Nejvyšší správní soud.
44. Pro posouzení věci je rozhodujícím okamžik, kdy nastaly skutečnosti zakládající daňovou povinnost, tj. právní účinky vkladu práva do katastru nemovitostí. Při posuzování naplnění podmínek pro uplatnění osvobození vymezeného v § 7 odst. 1 písm. a) zákonného opatření se vychází z nabývacích titulů. V dané věci vznikly právní účinky vkladu práva do katastru

nemovitostí ke dni 17. 7. 2018 a k tomuto dni katastr nemovitostí evidoval na listu vlastnictví č. XE pro katastrální území J. a obec B. ve vlastnictví prodávajícího mj. dva pozemky: pozemek p. č. XC, druh pozemku orná půda, o výměře 248 m², a pozemek p. č. XB, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří o výměře 80 m², jehož součástí je stavba č. p. XA (rodinný dům). Z výpisu katastru nemovitostí, jakož i z výpisu registru územní identifikace, adres a nemovitostí (RÚIAN) poté plyne, že stavba rodinného domu č. p. XA podle § 506 odst. 1 občanského zákoníku je součástí toliko jednoho pozemku p. č. XB, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří o výměře 80 m², a nikoliv pozemku p. č. XC, druh pozemku orná půda o výměře 248 m², který sice tvoří funkční celek se stavbou rodinného domu, ovšem tato není součástí tohoto pozemku.

45. Žalobce předložil protokol o výsledku revize, jenž se týká stavu v roce 2023, tedy stavu nerozhodného pro posouzení skutkového stavu ke dni vzniku předmětu daně. Rozhodným dnem, ke kterému vzniká daňová povinnost, resp. předmět daně, je den právních účinků vkladu do katastru nemovitostí. K tomuto dni je nutno posuzovat závazné prvky daňově právního vztahu, tj. subjekt daně (kdo je daňovým poplatníkem), objekt daně (předmět daně), základ daně (ocenění předmětu daně), sazbu daně a dále fakultativní (nepovinné) prvky tohoto právního vztahu, tj. osvobození, minimální daň apod.
46. Pokud pak daňové orgány vycházely v řízení o povolení obnovy řízení ze stavu zapsaného ke dni právních účinků vkladu práva do katastru nemovitostí a nikoli ze stavu po revizi katastru, neshledal soud v jejich postupu pochybení. Nebyly totiž kumulativně splněny obligatorní podmínky.
47. Jak žalovaný uvedl, nesoulady zjištěné u jednotlivých nemovitostí, způsob jejichž odstranění katastrální úřad projednává podle § 35 odst. 1 katastrálního zákona, se zaznamenají v přílohách protokolu. Příloha protokolu o výsledku revize slouží jako podklad pro zápis změny do katastrálního operátu. Revize katastru nemovitostí působí do budoucna, nelze předjímat, zda tato bude provedena či nikoliv a s jakým výsledkem. S tímto názorem se soud ztotožnil. Žalobcem k tomuto uvedený rozsudek NSS ze dne 11. 2. 2021, č. j. 1 As 78/2020-34 nelze považovat za příléhavý. Soud se ztotožňuje s názorem žalovaného, že revizi katastru nemovitostí nelze posuzovat zpětně na základě nastalé změny po několika letech od změny vlastnictví. Mohlo by tak docházet ke změnám při většině prodejů, čímž by mohlo dojít k obcházení zákona. Soud se dále ztotožňuje s tím, že revizi není možné považovat za skutečnost, která zde již dříve existovala a nyní se v rámci provedené revize zpětně mění a upravuje. K tomuto žalovaný vhodně odkázal na Návod pro správu katastru nemovitostí sp. zn. ČÚZK-03030/2016-22, č. j. ČÚZK-006793/2024 bodu 12.3.2.3, ve kterém je k revizi katastru ohledně druhu pozemku a způsobu využití pozemku uvedeno následující: „*Druh pozemku a způsob využití nemovitosti evidovaný v katastru se porovná se stavem v terénu. Došlo-li k trvalé změně druhu pozemku nebo způsobu využití, zapíše se tato změna do příslušné přílohy protokolu.*“ Pokud tedy dojde ke změně způsobu využití pozemku, může katastrální úřad v rámci revize katastru nemovitostí přistoupit ke změně druhu pozemku tak, aby odpovídal skutečnému stavu. K takové revizi může dojít i s časovým odstupem – k tomu může dojít například až po vyměření původní daně z nabytí nemovitých věcí podle původního stavu. Změna užívání pozemku se tak může promítnout do katastru až následně, a to prostřednictvím revize, která má účinky do budoucna.
48. K takové skutečnosti došlo i v nynějším případě – jak žalovaný uvedl – důvodem pro sloučení předmětných pozemků je společné užívání obou parcel jako zastavěné plochy a nádvoří. Tvrzení žalobce, že protokol o revizi katastru je tedy důkazem toho, že shora

uvedené osvobození měl požívat i pozemek č. parcelní XC, nelze přisvědčit. Od právních účinků vkladu práva do katastru nemovitostí, tj. ode dne 17. 7. 2018, došlo na parcele č. XC k výstavbě garáže (aktuálně neevidované v katastru nemovitostí) a k postupnému vydláždění předmětné parcely (jak před domem, tak i za domem), což, jak správně žalovaný uvedl, je prokazatelné z historických fotografií. Došlo tak postupně ke změně charakteru pozemku, a proto jej katastrální úřad v rámci revize katastru v roce 2023 posoudil jako druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří a sloučil jej s pozemkem XB. Z výše uvedeného je tedy zřejmé, že při revizi katastru posuzoval katastrální úřad stav předmětných pozemků k 27. 3. 2023, a nikoliv ke dni právních účinků vkladu práva do katastru nemovitostí, tj. k 17. 7. 2018, přičemž přihlédl ke změnám a úpravám pozemku realizovaným již novým vlastníkem nemovitých věcí.

49. Žalobce ve své replice odkazuje na rozsudek Krajského soudu v Ostravě – pobočka v Olomouci ze dne 29. 3. 2018, sp. zn.65 Af 9/2017 a rozsudek NSS ze dne 2. 8. 2023, č. j. 5 Afs 190/2021. Tyto rozsudky však soud neshledal na nyní projednávaný případ přílehlavými. V těchto rozsudcích soudy dospěly k závěru, že skutečný stav staveb je rozhodný pro posouzení naplnění podmínek pro uplatnění věcného osvobození u nových staveb podle ustanovení § 7 odst. 1 zákonného opatření, přičemž jsou příslušnými právními předpisy dány parametry, podle kterých je rodinný dům rodinným domem, bytový dům bytovým domem a stavba občanské vybavenosti touto stavbou. V nyní souzené věci avšak není sporu o definici rodinného domu jakožto stavby určené pro bydlení, resp. jakou plochu pozemku tvoří rodinný dům, ale jedná se o otázku působnosti revize katastru do budoucna a obnovy řízení po této revizi.
50. Žalovaný správně uvedl, že katastr nemovitostí nemůže osvědčit rozhodné skutečnosti zpětně, neboť vychází z rozhodného stavu k aktuálnímu datu sepisu protokolu o výsledku revize údajů katastru nemovitostí. Není a nemůže mu objektivně být znám faktický stav dotčených parcel po rozhodné období zpětně. Revize pak působí výlučně do budoucna. V opačném případě by totiž docházelo nejen k popření principu materiální publicity rejstříku, nýbrž i zpětné nutnosti změny daňových povinností žalobce na úseku daně z nabytí nemovitých věcí. S tímto nelze než souhlasit. Soud se proto nemůže ztotožnit s názorem žalobce, že pro daň z nabytí nemovitých věcí platí nynější skutečný stav, tj. druh pozemků zastavěná plocha a nádvoří. Jak již bylo uvedeno, rozhodným okamžikem pro posouzení je okamžik zápisu vkladu do katastru nemovitostí 17. 7. 2018, přičemž v té době se jednalo o stav pozemků evidovaných v katastru nemovitostí pod p. č. XC jako orná půda a pod p. č. XB jako zastavěná plocha a nádvoří.
51. Žalobce uvádí, že není sporný nesprávný vznik p. č. XB zastavěná plocha a nádvoří z p. č. XC orná půda ani není sporná následná náprava revizí katastru sloučením parcely p. č. XC do parcely p. č. XB. Žalovaný k tomuto ve svém vyjádření k replice uvedl, že nerozporuje, že v průběhu času mezi roky 2018 – 2023 mohlo docházet a patrně docházelo stavební aktivitou žalobce na pozemkové parcele č. XC, druh pozemku orná půda ke „srůstání“ této parcely s pozemkovou parcelou č. XB, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří. Soud však souhlasí s tím, že tato skutečnost nemůže mít rozhodný dopad do daňového řízení na úseku daně z nabytí nemovitých věcí, jelikož relevantním okamžikem pro posouzení je 17. 7. 2018. Jelikož tak nedošlo k nesprávnému vzniku p. č. XB, nedošlo k nesprávnému stanovení daně z nabytí nemovitých věcí.
52. Soud se pak neztotožňuje se žalobcem, že protokol o výsledku revize údajů katastru nemovitostí se netýká stavu ke dni 21. 4. 2023, ale stavu ke dni 17. 7. 2018 a že revize katastru

„řekla“, že dne 17. 7. 2018 existovalo jedno p. č. zastavěná plocha a nádvoří. Nelze souhlasit ani s tím, že postoj žalovaného je v nesouladu se skutkovým stavem a že je přepjatě formalistický. Žalobce nemá pravdu, pokud tvrdí, že nedokládal nový skutkový stav, nýbrž osvědčoval skutkový stav existující dne 17. 7. 2018. Na nyní řešenou věc pak nedopadá žalobcem citovaný náleží Ústavního soudu ze dne 19. 3. 2009 sp. zn. III. ÚS 77/05. V tomto náleží Ústavní soud v dané věci neposuzoval, zda jsou v ní dány podmínky obnovy řízení, ale otázka ústavnosti nevyhovění návrhu na obnovu řízení.

53. Ani žalobcem zmíněné usnesení Ústavního soudu ze dne 27. 9. 2023 sp. zn. I.ÚS 2414/23 není na nyní řešenou věc přílehlavý – netýká se obnovy řízení ani toho, že by revize katastrálního operátu nepůsobila do budoucna. Za přílehlavý dále nelze považovat žalobcem zmíněný rozsudek NSS ze dne 14. 7. 2023 sp. zn. 7 As 369/2021-65. V tomto rozsudku bylo podstatou kasační stížnosti nesouhlas se změnou výměry evidované u nově vzniklé parcely č. XA, kterou stěžovatelka považovala za chybu v katastrálním operátu, a nikoliv naplnění podmínek pro povolení obnovy řízení, resp. osvobození od daně z nabytí nemovitých věcí.
54. Jak uvedl NSS v rozsudku č. j. 3 Afs 335/2021-59: *„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. XC je v posuzované věci postaven najisto.“*
55. V triplece žalobce namítá, že za neudržitelný považuje žalobce restriktivní přístup žalovaného, aby osvobození náleželo pouze té parcele, na které stojí stavba rodinného domu, stojící na výkladu Generálního finančního ředitelství. Jak správně žalovaný uvedl ve svém vyjádření k replice, pro závěr, že osvobození dle § 7 odst. 1 písm. a) zákonného opatření lze vztáhnout toliko na zastavěný pozemek, svědčí rovněž systematický výklad. Kromě pozemků (či práva stavby), 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 souvisejí. Postup žalovaného tak soud shledal správným, tento byl navíc aprobován rozsudkem NSS č. j. 3 Afs 335/2021-59. S ohledem na uvedené se soud neztotožňuje s námitkou žalobce, že tento splnil podmínku pro osvobození od zdanění, protože součástí pozemku odděleného hranicemi vlastnictví od jiných pozemků je stavba rodinného domu, přestože pozemek byl nesprávně rozdělen na dvě parcely a po revizi katastru došlo ke sloučení dvou parcel do jedné parcely.
56. Krajský soud se tak ztotožnil se žalovaným, že příložený protokol o výsledku revize údajů v katastru nemovitostí č. 514 ze dne 27. 3. 2023 není nově najevo vyřlou skutečností, která by existovala v době rozhodování. Jak již bylo uvedeno, revize katastru nemovitostí působí do budoucna a její výsledek nelze zohlednit zpětně ke dni právních účinků vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí. Soud uzavírá, že správních orgány postupovaly správně, pokud dospěly k závěru, že nejsou kumulativně splněny obligatorní podmínky pro povolení obnovy řízení.

VII. Závěr a náklady řízení

57. Krajský soud proto na základě výše uvedeného žalobu dle § 78 odst. 7 s. ř. s. zamítl, neboť není důvodná.

58. O náhradě nákladů řízení krajský soud rozhodl podle § 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 ve věci úspěch neměl (žaloba byla jako nedůvodná zamítnuta), a nemá proto právo na náhradu nákladů řízení. Žalovanému správnímu orgánu, kterému by jinak jakožto úspěšnému účastníku řízení právo na náhradu nákladů řízení příslušelo, náklady řízení nad rámec jeho běžné administrativní činnosti nevznikly, pročež mu soud náhradu nákladů řízení nepřiznal.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku 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 26. listopadu 2025

Zuzana Bystřická v.r.
předsedkyně senátu