ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK JMÉNEM REPUBLIKY

Nejvyšší správní soud rozhodl v senátu složeném z předsedkyně Michaely Bejčkové a soudců Ondřeje Mrákoty a Vojtěcha Šimíčka ve věci žalobkyně: **Lékárna Petrovice s. r. o.**, Petrovice 118, zastoupené advokátem Mgr. MUDr. Zdeňkem Kubicou, Soukenická 14, Praha 1, proti žalovanému: **Odvolací finanční ředitelství**, Masarykova 31, Brno, proti rozhodnutí ze dne 23. 1. 2023, čj. 188/23/5200-11431-713115, v řízení o kasační stížnosti žalobkyně proti rozsudku Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 12. 8. 2025, čj. 16 Af 5/2023-66,

takto:

I. Kasační stížnost **se zamítá**.

II. Žádný z účastníků **nemá právo** na náhradu nákladů řízení.

Odůvodnění:

[1] V této věci je spor o povahu nákladů, které žalobkyně ve zdaňovacím období roku 2014 vynaložila na stavební materiál a práce na nemovitosti. Finanční orgány i krajský soud považovaly provedené práce za technické zhodnocení, zatímco žalobkyně uplatnila náklady spojené s těmito pracemi jako náklady na opravy a jednorázově si je odečetla od základu daně. I NSS dospěl k závěru, že to udělat nemohla.

1. Popis věci

[2] *Finanční úřad pro Ústecký kraj* doměřil žalobkyni daň za zdaňovací období roku 2014 ve výši téměř 1,5 mil. Kč; současně jí zrušil daňovou ztrátu ve výši přes 3 mil. Kč a stanovil penále ve výši asi 300 tis. Kč. Žalobkyně totiž uplatnila výdaje za materiál a stavební úpravy jako náklady na *opravy* nemovitosti (bývalého hotelu) v Dubí. Podle finančního úřadu šlo ale o rekonstrukci, která směřovala ke změně účelu užívání nemovitosti, a tedy o *technické*

zhodnocení podle § 33 odst. 2 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů. Žalobkyně si tyto náklady nemohla odečíst od základu daně jako výdaje vynaložené na dosažení, zajištění a udržení zdanitelných příjmů (tj. daňově účinné náklady podle § 24 odst. 1 zákona o daních z příjmů), protože to vylučuje § 25 odst. 1 písm. p) tohoto zákona.

[3] *Žalovaný* s těmito závěry souhlasil, a zamítl proto odvolání žalobkyně. Vycházel z toho, že nemovitost byla v roce 2013, kdy ji žalobkyně koupila, nevyužívaná, částečně vyhořelá, poškozená zloději kovů. Náklady na stavební práce provedené na nemovitosti v roce 2014 činily přes 10,8 mil. Kč, práce byly rozsáhlé a projektová dokumentace z toho roku nasvědčovala tomu, že se stavba z původního hotelu mění na dům sociální péče.

[4] *Žalobkyně* i v žalobě trvala na tom, že práce provedené v roce 2014 byly pouhými opravami, odlišnými od prací provedených v roce 2015, kdy se už opravená stavba rekonstruovala (a šlo tedy o technické zhodnocení). Finanční orgány podle ní pochybily při dokazování: některé navržené důkazy neprovedly, ty provedené špatně hodnotily.

[5] *Krajský soud* žalobu zamítl. Podle něj žalovaný dostatečně zjistil skutkový stav z účetních dokladů, které prokazovaly, jaké stavební práce byly provedeny, a z fotografií stavu nemovitosti před zahájením stavebních prací a po nich. Na rozhodnutí žalovaného nemělo vliv ani to, zda stavební práce v průběhu let tvořily jeden celek, nebo se jednalo o dvě různé fáze, které měly odlišný účel. I kdyby práce v roce 2014 směřovaly jen k uvedení nemovitosti do stavu způsobilého k obvyklému užívání (a nikoli ještě ke změně účelu užívání), šlo by o technické zhodnocení, protože stavební úpravy byly velkého rozsahu (neopravovalo se pouhé částečné opotřebení či poškození). Provedené práce je tak třeba považovat za „opravu vyšší kvality“, která je podle judikatury technickým zhodnocením. To plyne i z toho, že kupní cena nemovitosti v roce 2013 byla zhruba 3,5 mil. Kč, její znalecký odhad činil asi 5,5 mil. Kč. Výdaje vynaložené na stavební úpravy převýšily tyto částky třikrát, resp. dvakrát.

[6] Dále krajský soud poukázal na to, že technickým zhodnocením nemusí být jen výdaje na dokončené nástavby, přístavby a stavební úpravy, rekonstrukce a modernizace majetku, které jsou demonstrativně vypočteny v § 33 odst. 1 zákona o daních z příjmů. Mohou jimi být i jiné typy prací, zvláště s ohledem na havarijní stav budovy a na rozsah prací. Nakonec i přípis Městského úřadu v Dubí svědčí o tom, že už v roce 2014 a dříve bylo rozhodnuto o novém využití nemovitosti jako domu sociálních služeb.

2. Argumenty stran v kasačním řízení

[7] Žalobkyně (*stěžovatelka*) podává proti rozsudku krajského soudu kasační stížnost. Namítá především, že krajský soud nesprávně posoudil, zda stavební práce na nemovitosti představovaly opravu, nebo technické zhodnocení. Stěžovatelka nesouhlasí s tím, že oprava, jejíž cena přesáhne částku podle § 33 odst. 1 zákona o daních z příjmů, je vždy technickým zhodnocením. Proto se snažila prokázat, že práce konané v roce 2014 směřovaly jen k obnovení stavu a funkčnosti nemovitosti do stavu před jejím poškozením.

[8] Podle stěžovatelky se finanční limity uplatní na technické zhodnocení, které má charakter dokončené stavby, přístavby a stavební úpravy, rekonstrukce a modernizace

majetku. Naproti tomu prostá oprava, tj. uvedení do původního stavu, sice může být technickým zhodnocením, ale jen když práce překročí mez pouhé nápravy stávajících nedostatků. Stěžovatelka odkazuje na rozsudek NSS ze dne 13. 12. 2023, čj. 6 Afs 273/2022-43, podle kterého ani havarijní stav nemovitosti neurčuje, že se práce na ní považují za technické zhodnocení: vždy je třeba zkoumat skutkové okolnosti. Tento rozsudek nevylučuje, aby se jeden soubor stavebních prací rozdělil na opravy a technická zhodnocení. Krajský soud navíc nesprávně dospěl k závěru, že velká oprava je vždy technickým zhodnocením. Tím zkrátil stěžovatelku i na jejích procesních právech, protože nedoplnil dokazování týkající se povahy stavebních prací.

[9] Dále stěžovatelka nesouhlasí s krajským soudem v tom, že finanční úřad postupoval správně, když se nezabýval jejími důkazními návrhy k výsledku kontrolního zjištění, které vznesla v předvečer projednání zprávy o daňové kontrole. Stěžovatelka je přesvědčena, že finanční úřad měl důkazy provést „*buď v kontrolním, nebo ve vyměřovacím řízení*“. Když nebyly provedeny, měl to udělat žalovaný. Důkazy totiž byly důležité pro závěr, že nešlo o technické zhodnocení. Krajský soud nepřezkoumal ani žalobní námitku, podle níž měly finanční orgány vzít v potaz celé výpovědi svědků S. a S.. Nemůže jít k tíži stěžovatelky, že žalovaný považoval otázky položené svědkům za návodné. Stěžovatelka se navíc domnívá, že finanční orgány vybraly jen některé důkazy a neprovedly všechny, které byly zapotřebí k zjištění skutkového stavu.

[10] *Žalovaný* ve vyjádření ke kasační stížnosti opakuje, že finanční orgány posoudily práce jako technické zhodnocení, konkrétně rekonstrukci za účelem změny účelu užívání stavby. Připomíná, že při posuzování prací nevzaly v potaz jen celkovou výši nákladů, jak namítá stěžovatelka, ale i další okolnosti: rozsah zásahů nutných k uvedení do provozuschopného stavu; výrazný nepoměr mezi kupní cenou a následnými náklady na stavební práce; a také to, že nemovitost byla v havarijním stavu, když ji stěžovatelka nabyla. Soud také vysvětlil, proč byla část důkazů provedena, a jiná ne. Některé důkazy navrhla stěžovatelka opožděně (těsně před projednáním zprávy o kontrole), jiné byly nadbytečné či nerozhodné. Skutkové okolnosti v konečném důsledku nebyly sporné: spor byl o právní posouzení provedených prací a nákladů, které na ně byly vynaloženy.

3. Posouzení věci

[11] Kasační stížnost není důvodná.

[12] V této věci je spor o to, zda stavební práce na stěžovatelčině nemovitosti představovaly opravu, či technické zhodnocení. Stěžovatelka napadá závěry krajského soudu několika námitkami, v nichž sice rozsáhle cituje napadený rozsudek i právní předpisy, ale jejichž vlastní podstata je celkem stručná. Protože věc nelze právně posoudit bez řádně zjištěného skutkového stavu, zaměří se NSS nejdříve na procesní námitky tomu věnované. Jejich vypořádání však odpovídá obecnosti a kvalitě stěžovatelčiny argumentace.

[13] Podle § 92 odst. 3 daňového řádu *daňový subjekt prokazuje všechny skutečnosti, které je povinen uvádět v řádném daňovém tvrzení, dodatečném daňovém tvrzení a dalších podáních.* Povinnost prokázat, že vynaložené částky jsou daňově uznatelnými výdaji (tj. že práce měly

charakter pouhých oprav) podle § 24 zákona o daních z příjmů, tedy tíží daňový subjekt, zde stěžovatelku. Charakter prací nelze objasnit, pokud daňový subjekt neprokáže, jaký byl stav objektu před provedením stavebních prací a po jejich skončení (rozsudek NSS ze dne 12. 2. 2009, čj. 5 Afs 44/2008-57, č. 2561/2012 Sb. NSS). Stěžovatelka je patrně přesvědčena, že jí finanční orgány neumožnily tyto skutečnosti prokázat tím, že neprovedly některé z navržených důkazů. O to však v této věci nejde. Stěžovatelka neselhala v tom, že by neprokázala, jaký byl stav nemovitosti před provedením prací a po nich (jak tomu bylo například v rozsudku NSS ze dne 10. 11. 2020, čj. 10 Afs 121/2019-52). Nepodařilo se jí však prokázat, že práce měly povahu pouhých oprav.

[14] Krajský soud ostatně stěžovatelce velmi podrobně a srozumitelně vysvětlil, že finanční orgány nerozhodovaly za nejasného nebo nedostatečně zjištěného skutkového stavu (obecně zejména v bodech 30-34 napadeného rozsudku, konkrétním skutkovým zjištěním se soud věnoval v bodě 35 a násl.). Z této části odůvodnění jasně plyne, proč podle krajského soudu finanční orgány nepochybily při provádění dokazování a zjistily skutkový stav dostatečně. Se závěry krajského soudu se ztotožňuje i NSS.

[15] Podle § 88 odst. 3 daňového řádu (ve znění účinném do 31. 12. 2020) platilo, že *nedojde-li na základě návrhu prvního doplnění daňového subjektu ke změně výsledku kontrolního zjištění, nelze již v rámci projednání zprávy o daňové kontrole navrhovat jeho další doplnění*. Krajský soud tuto námitku podrobně vypořádal (v bodě 27 rozsudku), a NSS proto nepovažuje za účelné nově formulovat důvody, proč finanční orgány nepochybily. Krajský soud poukázal na to, že stěžovatelka využila možnosti vyjádřit se k výsledku kontrolního zjištění už podáními ze dne 20. a 21. 12. 2018. Reagovala tak na to, že ji správce daně o měsíc dříve seznámil s výsledkem kontrolního zjištění a vyzval ji k vyjádření. Finanční úřad vzal tato podání v potaz, rozhodl se provést navržené důkazy výslechy svědků Ing. M. S. (výslech proběhl dne 11. 2. 2019) a Ing. J. S. (výslech proběhl dne 6. 2. 2019), ale nedospěl ke změně výsledku kontrolního zjištění. Protože se nezměnil výsledek kontrolního zjištění, nebylo v souladu s § 88 odst. 3 daňového řádu možné, aby stěžovatelka navrhovala jeho další doplnění.

[16] Krajský soud správně vysvětlil, že už vůbec nebyl finanční úřad povinen zabývat se návrhy obsaženými ve třináctistránkovém podání, které mu stěžovatelka zaslala 7. 7. 2019 ve 21:58, tedy pouhých jedenáct hodin před začátkem projednání zprávy o daňové kontrole. Nejen že byly návrhy uplatněny až poté, co se na základě předchozích podání nezměnila zpráva o daňové kontrole, ale i podle NSS působí načasování tohoto podání obstrukčním dojmem. Navíc není pravda, že se žalovaný důkazními návrhy vůbec nezabýval. Jak popisuje krajský soud v bodě 30 napadeného rozsudku, žalovaný řádně vysvětlil, proč řadu z navržených důkazů neprovedl ani on sám. Důvodem byla především jejich nadbytečnost. Nebylo totiž sporné (a to podrobně vysvětlil jak žalovaný, tak krajský soud), jaké práce byly provedeny ani jaký byl stav nemovitosti před jejich započetím a po jejich skončení. Tyto skutečnosti vyplynuly už z účetních dokumentů a z fotografií; nebylo je tedy potřeba nijak objasňovat. Jiné skutečnosti, které chtěla stěžovatelka prokazovat dalšími navrženými důkazy (jako například přesné datum dokončení stavebních prací), zase nebyly rozhodné pro právní posouzení věci, protože nijak neodpovídaly na to, zda práce na nemovitosti představovaly opravu, či technické zhodnocení.

pokračování

[17] S touto otázkou úzce souvisí další námitka, kterou stěžovatelka shrnuje v kasační stížnosti v bodě 16.2. Ani s ní se však NSS neztotožňuje a opět poukazuje na to, že k provedení či neprovedení všech důkazních návrhů se krajský soud podrobně vyjádřil a zjistil, že finanční orgány neopomněly žádný z návrhů vypořádat. Stěžovatelka v kasační stížnosti tvrdí, že tato úvaha ohledně neprovedení důkazních návrhů je vadná právě proto, že se krajský soud plete v právním posouzení toho, co je technické zhodnocení. Jinými slovy namítá: protože krajský soud (stejně jako finanční orgány) nesprávně dospěl k tomu, že šlo o technické zhodnocení, mělo být doplněno dokazování tak, aby se prokázal skutkový stav, ze kterého vyplývá, že na nemovitosti naopak proběhly jen opravy. Tím však stěžovatelka převrací naruby logiku, s jakou na sebe navazuje zjištění skutkového stavu a právní posouzení. Skutkový stav může být zjištěn nedostatečně nebo špatně (a tehdy je namístě doplnit dokazování). To se však v tomto případě nestalo a krajský soud stěžovatelce důkladně vysvětlil proč. Námitky, které neustále napadají způsob a průběh dokazování, proto mají původ spíše v tom, že stěžovatelka nesouhlasí s právním posouzením věci.

[18] Poslední kasační námitka, která se týká průběhu dokazování a zjištění skutkového stavu, spočívá v tom, že se krajský soud nezabýval opětovným návrhem na provedení důkazu výslechem svědků Ing. S. a Ing. S.. Podle stěžovatelky je proto rozsudek krajského soudu nepřezkoumatelný. To ale není pravda. Krajský soud se dokazováním u finančních orgánů podrobně zabýval a na stěžovatelčiny námitky odpověděl. To, že podle krajského soudu žalovaný nepochybil tím, že neprovedl opětovné výslechy těchto svědků, plyne obecně jak z jeho závěru, že byl řádně zjištěn skutkový stav, tak konkrétně z bodu 30 rozsudku. NSS proto se stěžovatelkou nesouhlasí, rozsudek krajského soudu není nepřezkoumatelný.

[19] Konečně se NSS zaměří na klíčovou námitku, která zpochybňuje právní posouzení krajského soudu. Podle stěžovatelky není možné určit, že se jednalo o technické zhodnocení nemovitosti, jen na základě toho, že nemovitost byla v havarijním stavu a že šlo o rozsáhlou opravu. Stavební práce mohly být považovány částečně za technické zhodnocení (od roku 2015), ale částečně i za opravu (do konce roku 2014).

[20] Je potřeba poukázat na to, že stěžovatelka formuluje námitku tak, jako by krajský soud označil práce na stěžovatelčině nemovitosti za technické zhodnocení jen proto, že nemovitost byla v havarijním stavu a že práce byly rozsáhlé. To ale není podstata odůvodnění napadeného rozsudku. Krajský soud totiž jednak popsal, co konkrétně těmito skutečnostmi míní (nepoužil tyto pojmy jen obecně), a jednak posuzoval (nejen) tyto skutečnosti v kontextu všech skutkových zjištění (srov. zejména body 38 a 39 napadeného rozsudku).

[21] Krajský soud správně vyšel z toho, že podle § 33 zákona o daních z příjmů jsou technickým zhodnocením vždy *výdaje na dokončené nástavby, přístavby a stavební úpravy, rekonstrukce a modernizace majetku, pokud převýšily u jednotlivého majetku v úhrnu (...) počínaje zdaňovacím obdobím 1998 částku 40 000 Kč*. Naproti tomu pojem *opravy* je třeba vyvodit z účetních předpisů (např. rozsudek NSS ze dne 7. 5. 2008, čj. 9 Afs 141/2007-83): *opravou se odstraňují účinky částečného fyzického opotřebení nebo poškození za účelem uvedení do předchozího nebo provozuschopného stavu. Uvedením do provozuschopného stavu se rozumí*

provedení opravy i s použitím jiných než původních materiálů, dílů, součástí nebo technologií, pokud tím nedojde k technickému zhodnocení [§ 47 odst. 2 písm. a) prováděcí vyhlášky č. 500/2002 Sb. k zákonu o účetnictví].

[22] Z těchto ustanovení tedy plyne, že se o opravu jedná jen tehdy, pokud odstranění částečného fyzického opotřebení nebo poškození nevedlo k technickému zhodnocení. „*Technické zhodnocení lze tedy obecně vnímat jako ‚opravu vyšší kvality'. Odstranění částečného fyzického opotřebení nebo poškození není automaticky opravou, nýbrž může být i technickým zhodnocením*" (rozsudky NSS ze dne 28. 2. 2007, čj. 1 Afs 29/2006-87, a ze dne 16. 8. 2018, čj. 10 Afs 104/2018-40, bod 19).

[23] O tom, že částka 40 000 Kč byla mnohonásobně překročena, není sporu. Spor se však vedl o to, zda měly stavební práce takovou povahu, díky které by spadaly pod některý z pojmů v§ 33 zákona o daních z příjmů, tj. zda šlo o nástavby, přístavby a stavební úpravy, rekonstrukce a modernizaci majetku. Krajský soud stěžovatelce v bodech 43 a 44 podrobně vysvětlil, že může jít také o jiný typ prací, než které vyjmenovává toto ustanovení. S tím NSS souhlasí, protože je potřeba zamezit slovíčkaření, které se ve spojitosti se stavebními pracemi (označovanými v běžné řeči jako oprava, úprava či ještě jinak) nabízí. Podstatné je, čeho je v konečném důsledku stavebními pracemi dosaženo. Stěžovatelka argumentuje tím, že se v roce 2014 snažila uvést nemovitost do původního provozuschopného stavu. Z toho vyvozuje, že se jednalo o pouhou opravu. Tím však zcela opomíjí to, že vzhledem k původnímu stavu nemovitosti ovlivnily provedené práce nezbytně vlastnosti nemovitosti, kvalitu jejího vybavení a možnosti jejího užívání.

[24] Důležitý kontext shrnuje zvláště bod 43 odůvodnění rozsudku krajského soudu. Z něj plyne, že žalovaný mohl výdaje na stavební práce v roce 2014 posoudit jako technické zhodnocení právě proto, že rozsah prací byl značný a že nemovitost byla v havarijním technickém stavu (*znalec ve svém posudku uvažoval i o demolici budovy*). Krajský soud také správně připomněl, že daňové právo usiluje o dosažení časového souladu mezi zdanitelnými příjmy a daňově účinnými náklady (proto se výdaje na technické zhodnocení neuplatňují jednorázově, ale formou daňových odpisů). Stěžovatelka v roce 2014 investovala do zhodnocení zchátralého objektu částku přes 10,8 mil. Kč (třikrát převyšující kupní cenu), což jí umožnilo vytvářet díky užívání renovovaného objektu (a jeho nové funkce jako domu sociálních služeb) zdanitelné příjmy v mnoha následujících zdaňovacích obdobích.

[25] Stěžovatelka má pravdu v tom, že havarijní stav nemovitosti sám o sobě neznamená, že jakékoli práce na ní jsou technickým zhodnocením. Nynější věc však nelze srovnávat se situací v rozsudku 6 Afs 273/2022, na který stěžovatelka odkazuje. Ten se týkal výdajů na práce na hotelu, který byl ve velmi neutěšeném stavu. Práce na něm se daly typově rozlišit na ty, které představovaly technické zhodnocení kvůli tomu, že nezbytně souvisely se zamýšlenou stavební rekonstrukcí hotelu, a na ty, které bylo možné oddělit, jako například oprava poškozených koberců. V nyní posuzované věci však stěžovatelka nabyla částečně vyhořelou nemovitost, která původně sloužila jako hotel, ale jakékoli její další využití z povahy věci vyžadovalo zásadní investice do stavebních úprav. Zdaleka nešlo jen o nápravu stávajících nedostatků, kterou by bylo možné považovat za opravu, jak tvrdí stěžovatelka. O tom svědčí i to, že stěžovatelka nabyla nemovitost za několikanásobně nižší částku, než kterou následně vynaložila na to, aby se nemovitost dala vůbec nějakým způsobem využívat.

pokračování

Krajský soud také v bodech 37 a 38 svého rozsudku odkázal na dokument ve správním spisu (Seznámení se zjištěnými skutečnostmi a výzva k vyjádření v rámci odvolacího řízení, ze dne 16. 9. 2022), ze kterého plyne, jaké opravy na nemovitosti probíhaly. Šlo např. o tyto práce:

- otlučení omítek, stropy 1 900,4 m², otlučení omítek vnitřních stěn 6 927,1 m², otlučení omítek vnějších 1 360 m², a další; celková cena 248 87 Kč (faktura č. 1411-457),
- oprava stropů štukem 1 900,4 m², oprava vápenných omítek vnitřních stěn 6 927,1 m², oprava vnitřních stěn aktivovaným štukem 6 727,1 m², a další; celková cena 2 808 280 Kč (faktura č. 1411-580),
- dodávka novách střešních oken, celkem 28 ks; celková cena 214 899,36 Kč (faktura č. 1411-579),
- dodávka a výměna stávajících zárubní dveří; celková cena 200 564,67 Kč (faktura č. 1411-528),
- elektromontáže a výměna rozvodů 36 ks, výměna rozvodů vodovodu 36 ks; celková cena 558 000 Kč (faktura č. 1411-530),
- demontáž ústředního topení, těles a úchytů původního topení včetně likvidace a zazdění otvorů sanace; 188 000 Kč (faktura č. 1411-561),
- demontáž, dodávka a montáž kotelny o výkonu 98 kW ekologických zplyňovacích kotlů ATMOS, včetně rozvodů ÚT, čerpadel, regulačních a tlakových zařízení; celková cena 187 500 Kč (faktura č. 1411-517),
- dodávka a montáž rozvodů ÚT, včetně topných těles RADIK; celková cena 101 646 Kč (faktura č. 1411-527),
- oprava a dodání výtahů 2 ks, celková cena 1 035 500 Kč (faktura č. 1411-623).

[26] Zásadní pro posouzení otázky, zda se jednalo o opravu, či technické zhodnocení, je tedy to, že původní stav byl natolik špatný, že bez zásadních investic do stavebních úprav a do všech podstatných zařizovacích prvků by nemovitost byla jen stěží jakkoli použitelná (ať už jako hotel, či jako dům sociálních služeb). Žalovaný i krajský soud navíc podrobně popsali, jaké práce proběhly, kolik stály a jak se jejich dokončení promítlo do podoby a funkčnosti nemovitosti.

[27] Stěžovatelčin požadavek, že by výdaje na práce měly být rozděleny podle toho, zda jen směřovaly k navrácení nemovitosti do původního stavu, nebo ke změně hotelu na dům sociálních služeb, proto nemůže uspět. Jak krom toho vysvětlil krajský soud, vše nasvědčovalo tomu, že stěžovatelka zamýšlela přeměnit hotel na dům sociálních služeb už dříve než v roce 2015. Také v tomto ohledu tedy práce zjevně směřovaly ke změně účelu užívání. I kdyby ale tento úmysl nebyl dán už dříve, výdaje uplatněné v roce 2014 na to, aby se z takřka nepoužitelného objektu stala nemovitost, která bude v dalších letech využívána a bude vytvářet příjmy, byly natolik vysoké, že naplňují podstatu pojmu *technické zhodnocení*. NSS proto souhlasí se závěry krajského soudu a v podrobnostech odkazuje na odůvodnění jeho rozsudku.

4. Závěr a náklady řízení

[28] Stěžovatelčiny námitky nebyly důvodné, NSS proto kasační stížnost zamítl (§ 110 odst. 1 s. ř. s.).

[29] Stěžovatelka neměla v tomto soudním řízení ve věci úspěch, nemá proto právo na náhradu nákladů řízení o kasační stížnosti (§ 60 odst. 1 ve spojení s § 120 s. ř. s.); žalovanému nevznikly v tomto řízení náklady vymykající se z jeho běžné činnosti.

P o u č e n í : Proti tomuto rozsudku **n e j s o u** opravné prostředky přípustné.

V Brně dne 12. června 2026

Michaela Bejčková
předsedkyně senátu