



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

o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 21. 11. 2024, č.j. 35451/24/5100-00460-704211

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 24. 11. 2024 se žalobce domáhá zrušení v záhlaví citovaného rozhodnutí, jímž žalovaný zamítl odvolání žalobce proti rozhodnutí Finančního úřadu pro Jihomoravský kraj (dále jen „správce daně“), dodatečnému platebnímu výměru na daň z nabytí nemovitých věcí ze dne 18. 4. 2024, č. j. 1747658/24/3004-70461-708520 (dále též „DOPLV“), kterým byla žalobci doměřena daň z nabytí nemovitých věcí ve výši 0 Kč.

II. 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. Žalobce ve věci platebního výměru Finančního úřadu pro Jihomoravský kraj, Územní pracoviště Brno IV, č.j. 3453217/19/3004-70462-706554 ze dne 10.7.2019 podal dodatečné přiznání za účelem zrušení vyměření daně z nabytí nemovitých věcí ve výši 127.436 Kč. Učinil tak vzhledem k nové skutečnosti – protokolu o výsledku revize údajů v katastru nemovitostí ze dne 21.4.2023. Vyměření uvedené daně se opírá o vadný stav evidovaný v katastru nemovitostí, který byl napraven protokolem o výsledku revize údajů v katastru nemovitostí ze dne 21.4.2023.
4. Žalovaný s dodatečným přiznáním nesouhlasil. Podle žalovaného je rozhodujícím okamžikem pro vznik daňové povinnosti den 17. 7. 2018, kdy nastaly právní účinky vkladu práva do katastru nemovitostí. Revize katastru nemovitostí působí do budoucna a realizované změny nelze na základě dodatečného přiznání posuzovat zpětně podle nastalé změny po několika letech od nabytí vlastnictví. Žalobcem předložený protokol o výsledku revize údajů v katastru nemovitostí ze dne 21. 4. 2023 není novou skutečností, která by existovala dne 17. 7. 2018. Ke dni 17. 7. 2018 je tedy nutno posuzovat základní (závazné) prvky daňové právního vztahu. Žalovaný proto vycházel ze skutečností relevantních ke dni právních účinků vkladu práva do katastru nemovitostí, tj. ke dni 17. 7. 2018 bez přihlédnutí k výsledku revize údajů katastru. S tím žalobce nesouhlasí.
5. Pro daň z nabytí nemovitých věcí neplatí stav evidovaný v katastru nemovitostí parc. č. XA, orná půda a parc. č. XB zastavěná plocha a nádvoří, nýbrž platí stav skutečný parc. č. XB zastavěná plocha a nádvoří (jinak je tomu u daně z nemovitých věcí, kde pro daň z pozemků je podle § 12e zákona o dani z nemovitých věcí rozhodující druh pozemku evidovaný v katastru nemovitostí bez ohledu na to, zda odpovídá skutečnému stavu). Této zásadě materiální pravdy odpovídá i judikatura, a to rozsudek Krajského soudu v Ostravě ze dne 29.3.2018 č.j. 65 Af 9/2017–37 a rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 2.8.2023, č.j. 5 Afs 190/2021–35.
6. Podle žalobce není sporný nesprávný vznik parc. č. XB, zastavěná plocha a nádvoří z parc. č. XA orná půda, ani následná náprava revizí katastru sloučením parcely parc. č. XA do parcely parc. č. XB, čímž nesprávně evidovaný stav uvedl katastrální úřad do souladu skutečného stavu. Sporné je, zda žalobce má platit daň z nabytí nemovitých věcí z parc. č. XA zbylého po nesprávném vzniku nového parc. č. XB. Kdyby totiž nedošlo k nesprávnému vzniku parc. č. XB a u parc. č. XA by došlo jen ke změně druhu pozemku z orné půdy na zastavěnou plochu a nádvoří, nevznikly by dvě parc. č. a zůstalo by jedno parc. č. se stavbou rodinného domu č.p. XC. Tím by žalobce z převodu jednoho parc. č. spolu s rodinným domem č.p. XC neplatil daň z nabytí nemovitých věcí.
7. Dle žalobce se upřednostní stav skutečný před stavem evidovaným v katastru nemovitostí. Pokud skutečným stavem je stav po revizi katastru provedené dne 21.4.2023 katastrálním úřadem, nemůže žalobce platit daň z nabytí nemovitých věcí z parc. č. XA, zbylého po nesprávném vzniku parc. č. XB, protože u parc. č. XA se měl jen změnit druh pozemku z orné půdy na zastavěnou plochu a nádvoří. Vzhledem k tomu, že cílem revize katastru je dosažení souladu skutečného stavu se stavem evidovaným v katastru nemovitostí,

výsledek revize katastru deklaruje (nikoliv konstatuje), že u parc. č. XA mělo dojít ke změně druhu pozemku bez vzniku nového parc. č. XB. Protokol o výsledku revize údajů katastru nemovitostí se netýká stavu ke dni 21.4.2023, nýbrž stavu ke dni 17.7.2018, vzniku předmětu daně z nabytí nemovitých věcí. Revize katastru dne 21.4.2023 řekla, že dne 17.7.2018 existovalo jedno parc. č., a to zastavěná plocha a nádvoří.

Geometrický plán

8. Geometrický plán nesloužil k rozdělení pozemku p. č. XA, ale k zaměření stavby rodinného domu za účelem zapsání do evidence katastru nemovitostí. Nešlo o stejnou situaci jako v nálezů Ústavního soudu ze dne 25. 4. 2000 sp. zn. I. ÚS 28/99. V souvislosti se zapsáním stavby domu do katastru nemovitostí měl katastrální úřad celý pozemek změnit z orné půdy na zastavěnou plochu a nádvoří a nerozdělovat pozemek p. č. XA na dva pozemky. Stejněho názoru je i katastrální úřad, který provedl sloučení dvou parcel (nikoli pozemků) – viz protokol o výsledku revize údajů v katastru nemovitostí ze dne 21. 4. 2023. Pokud by se celý pozemek p. č. XA jen změnil z orné půdy na zastavěnou plochu a nádvoří, jak to správně mělo být, byla by stavba rodinného domu součástí jen jednoho pozemku a prodej celého pozemku a stavby rodinného domu by byl osvobozen. Geometrickým plánem nedošlo ke vzniku nového pozemku (viz 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).

Revize údajů v katastru nemovitostí

9. Nezákoně vyměření daně z nabytí nemovitých věcí bylo založeno na vadném stavu evidovaném v katastru nemovitostí ke dni právních účinků vkladu práva do katastru nemovitostí (ke dni 17. 7. 2018), který byl napraven uvedením do stavu skutečného – protokol o výsledku revize údajů v katastru nemovitostí ze dne 21. 4. 2023. Pro daň z nabytí nemovitých věcí neplatí stav evidovaný v katastru nemovitostí, tedy pozemek p. č. XA orná půda a p. č. XB zastavěná plocha a nádvoří, ale platí stav skutečný. Protokol o výsledku revize není rozhodnutím. Je deklaratorním zápisem změny a nepůsobí do budoucna. Lze odkázat na rozsudek NSS ze dne 11. 2. 2021, č. j. 1 As 78/2020. Žalobce neinicíoval toto řízení, bylo provedeno ex offio katastrálním úřadem, k tomu lze odkázat na rozsudek NSS ze dne 28. 2. 2018, č. j. 7 As 30/2018-22.

Otázka vzniku nového pozemku na základě rozdělení původního pozemku

10. Revizí katastru došlo ke sloučení parcely č. XA a č. XB do jedné parcely parc. č. XB. Sloučení parcel je projevem evidenční činnosti (viz usnesení zvláštního senátu NSS ze dne 15. 6. 2005, sp. zn. Konf 90/2004-12). Tím nedochází k nabytí nebo pozbytí vlastnického práva k pozemku. Předmětem vlastnických práv je pozemek, nikoliv parcela. Pozemek je od jiných oddělen hranicemi vlastnictví, ne druhem (viz rozsudky Nejvyššího soudu ze dne 30. 1. 2001, sp. zn. 20 Cdo 20/99 a ze dne 14. 4. 2003 sp. zn. 22 Cdo 100/2002). Pozemek žalobce byl rozdělen na dvě parcely. Z hlediska § 7 odst. 1 písm. a) zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, ve znění účinném ke dni vzniku daňové povinnosti (dále jen „zákonné opatření“) je od zdanění osvobozen převod vlastnického práva k pozemku se stavbou rodinného domu. Žalobce splnil podmínku osvobození od zdanění, 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.

11. Nelze souhlasit s tím, že není podstatná funkční souvislost. Funkčním celkem se věci stanou podle faktického způsobu jejich užívání, nikoli nabytí vlastnictví. I pokud obě strany kupní smlouvy odlišily předmět převodu (také kupní ceny), neznamená to, že by součástí obou pozemků nebyla stavba rodinného domu. Nelze souhlasit s žalovaným, že vydělením pozemku geometrickým plánem vznikl nový pozemek s tím následkem, že převod původního pozemku nemůže být osvobozen od daně z důvodu, že součástí tohoto pozemku není rodinný dům.

III. Vyjádření žalovaného

12. Žalobní námitky de facto korespondují (příp. tyto rozvíjejí) s námitkami obsaženými v odvolání. Žalovaný setrvává na svém právním názoru, odkazuje na odůvodnění napadeného rozhodnutí. Potvrzením geometrického plánu vznikly dva pozemky nové. Ke změně druhu pozemku z orné půdy na zastavěnou plochu a nádvoří došlo až na základě revize údajů v katastru nemovitostí provedené v roce 2023. Revize katastru působí do budoucna. Nelze předjímat, zda tato bude provedena či nikoliv a s jakým výsledkem. Osvobození od daně z nabytí nemovitých věcí se vztahuje výhradně na pozemek, jehož je nová stavba součástí. Jsou-li zároveň převáděny i další pozemky ve funkčním celku s touto stavbou, tak tyto osvobozeny nejsou.

IV. Posouzení věci soudem

13. 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 (správce daně), včetně řízení předcházející jejich vydání, a dospěl k závěru, že žaloba **není důvodná** (§ 78 odst. 7 s. ř. s.).
14. Podstatou nyní projednávané věci je otázka, zda kupní smlouvou převedený pozemek p. č. XA (orná půda) podléhá osvobození od daně z nabytí nemovitých věcí.
15. 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).
16. 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*.
17. 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*.

18. Podle § 7 odst. 2 zákonného opatření je nabytí vlastnického práva k nemovité věci *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 jednotky v bytovém domě změněné stavební úpravou, a to od toho dne, který nastane dříve.*
19. Podle § 506 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“) *součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení (dále jen „stavba“) s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech.*
20. Podle § 2 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „katastrální zákon“) se pro účely tohoto zákona rozumí
- a) *pozemkem část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím, společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje, veřejnoprávní smlouvou nabízející územní rozhodnutí, územním souhlasem nebo hranicí danou schválením navrhovaného záměru stavebním úřadem, hranicí jiného práva podle § 19 katastrálního zákona, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků,*
 - b) *parcelou pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem,*
 - c) *stavební parcelou pozemek evidovaný v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří,*
 - d) *pozemkovou parcelou pozemek, který není stavební parcelou,*
 - e) *geometrickým určením nemovitosti a katastrálního území určení tvaru a rozměru nemovitosti a katastrálního území, vymezených jejich hranicemi v zobrazovací rovině.*
21. 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.*
22. Ze spisového materiálu soud zjistil, že kupní smlouvou byly na žalobce převedeny nemovité věci, a to pozemek p. č. XA, 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. XC, 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 vlastnického práva podle kupní smlouvy byl povolen rozhodnutím Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, vedeným pod sp. zn. V-15835/2018-702. Právní účinky vkladu nastaly 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; z toho byla kupní cena za pozemek p. č. XB sjednána ve výši 4 814 136 Kč a kupní cena za pozemek p. č. XA sjednána ve výši 3 185 864 Kč.
23. Na výzvu Finančního úřadu pro Jihomoravský kraj, Územní pracoviště Brno IV podal žalobce dne 7. 3. 2019 daňové přiznání, které doplnil dne 10. 3. 2019. Uplatnil v něm osvobození od daně v plném rozsahu a 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 zákona č. 280/2009 Sb., daňový řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „daňový řád“) 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. XA, tedy částka ve výši 3 185 864 Kč, neboť je vyšší než srovnávací daňová hodnota 731 340 Kč (75% zjištěné ceny).

24. Proti platebnímu výměru podal žalobce dne 17. 8. 2019 odvolání. Namítal, že stavbou č. p. XC je nadále zastavěn pozemek p. č. XA a že geometrickým plánem došlo pouze ke změně jeho výměry na 248 m² a k vymezení parcely p. č. XB o výměře 80 m². Podle žalobce tak nevznikl nový pozemek p. č. XB. Podmínku osvobození podle § 7 odst. 1 písm. a) zákonného opatření proto měl splňovat pozemek p. č. XA, který žalobce považoval za součást pozemku p. č. XB se stavbou rodinného domu. Odvolací finanční ředitelství 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.
25. Žalobce se následně žalobou podanou u zdejšího soudu domáhal zrušení rozhodnutí OFŘ. Krajský soud rozsudkem ze dne 30. 9. 2021 č. j. 29 Af 12/2020-34 žalobu zamítl. Aprobval závěr, že převedený pozemek p. č. XA nepožívá osvobození dle § 7 odst. 1 písm. a) zákonného opatření. Proti tomuto rozsudku žalobce podal dne 28. 10. 2021 kasační stížnost, kterou Nejvyšší správní soud rozsudkem ze dne 12. 10. 2023 č. j. 3 Afs 335/2021-59 zamítl. Nejvyšší správní soud se ztotožnil se závěry zdejšího soudu, že na základě geometrického plánu došlo z původního pozemku k vyčlenění nového pozemku, jehož součástí je stavba. Nově vyčleněný pozemek je od původního pozemku oddělen rozhraním způsobu využití pozemku. K této skutečnosti došlo před platností kupní smlouvy. Kupní smlouvou nabyt žalobce vlastnické právo ke dvěma samostatným pozemkům, přičemž součástí pouze jednoho z nich je stavba.
26. Žalobce posléze podal návrh na obnovu řízení. Odvolací finanční ředitelství návrh na povolení obnovy řízení zamítlo rozhodnutím ze dne 21. 11. 2023 č. j. 38675/23/5100-00460-705821. O odvolání rozhodlo Generální finanční ředitelství rozhodnutím ze dne 6. 6. 2024 č. j. 22070/24/7700-40121-050343, které jej zamítlo a napadené rozhodnutí potvrdilo. Toto rozhodnutí žalobce napadl žalobou u zdejšího soudu. Krajský soud žalobu zamítl rozsudkem ze dne 26. 11. 2025 pod č. j. 29 Af 30/2024-52.
27. Dne 31. 12. 2023 podal žalobce dodatečné daňové přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí (dále též „DODAP“). Správci daně vznikly pochybnosti o správnosti, průkaznosti a úplnosti DODAP, a to stran uplatněného osvobození od daně z nabytí nemovitých věcí podle § 7 odst. 1 písm. a) zákonného opatření ve vztahu k pozemku p. č. XA, orná půda. DODAP žalobce podal na základě protokolu o výsledku revize údajů katastru nemovitostí č. 514 ze dne 27. 3. 2023, v jehož důsledku mělo dojít k odstranění nesouladu údajů katastru nemovitostí se skutečným stavem. V reakci na výzvu k odstranění pochybností žalobce na své argumentaci setrval. Dodatečným platebním výměrem ze dne 18. 4. 2024, č. j. 1747658/24/3004-70461-708520, byla na základě DODAP žalobci dodatečně doměřena daň z nabytí nemovitých věcí ve výši 0 Kč. Tím nedošlo ke změně původně vyměřené daně ve výši 127 436 Kč. Dodatečně doměřená částka ve výši 0 Kč vyjadřuje, že DODAP neměl na dosavadní výši daňové povinnosti vliv.

28. Žalovaný v odvolacím řízení nahlédl do mapových a fotografických podkladů, z nichž zjistil, že oproti stavu v době vzniku daňové povinnosti došlo na pozemku p. č. XA ke změnám. Za účelem ověření skutečného stavu vyzval Magistrát města Brna, Centrální stavební úřad Brno, Odbor územního plánování a stavebního řádu, Oddělení stavebního úřadu - Obvod VI, k poskytnutí podkladů ve věci přístavby garáže k budově rodinného domu č. p. XC na pozemku p. č. XB. Žalovanému byl jako odpověď zaslán 1. opis projektové dokumentace k ohlášení *přístavby garáže, technické místnosti rodinného domu* č. p. XC, 2. rozhodnutí ÚMČ B. – J.: *Ohlášení změny stavby před dokončením ze dne 4. 7. 2022 spis. zn.: S-MCBJUN/1995/2022*, č. j. *S-MCBJUN/1995/2022 - 225/OZS/Pill.*, kterou *souhlasí se změnou ohlášené stavby – přístavby rodinného domu J. 5a na pozemku p. č. XA k.ú. J. před jejím dokončením*, 3. rozhodnutí ÚMČ B. – J.: *Společný souhlas – společný územní souhlas a souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru nazvaného Přístavba technických místností k rodinnému domu J. 5a na pozemku p. č. XA k. ú. J. v MČ B.-J.*, ze dne 16. 9. 2019 sp. zn.: *S-MCBJUN/1672/2019*, č. j. *S-MCBJUN/1672/2019 - 175/SS/Pill.*
29. Žalobce namítá, že geometrický plán nesloužil k rozdělení pozemku p. č. XA, nýbrž pouze k zaměření stavby rodinného domu za účelem jejího zápisu do katastru nemovitostí. Nešlo proto o stejnou situaci jako v nálezů Ústavního soudu ze dne 25. 4. 2000, sp. zn. I. ÚS 28/99. Podle žalobce měl katastrální úřad změnit druh celého původního pozemku z orné půdy na zastavěnou plochu a nádvoří, nikoli jej rozdělit na dva pozemky. Pokud by byl celý původní pozemek takto evidován, rodinný dům by byl součástí jediného pozemku a převod celého pozemku se stavbou rodinného domu by podléhal osvobození. Žalobce dále tvrdí, že geometrickým plánem nevznikl nový pozemek. Odkazuje na usnesení Ústavního soudu ze dne 27. 9. 2023, sp. zn. I. ÚS 2414/23, a na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 14. 7. 2023, č. j. 7 As 369/2021-65.
30. Předně soud uvádí, že obdobné námitky byly posuzovány již v dřívějším řízení před zdejším soudem, skončeném rozsudkem ze dne 30. 9. 2021, č. j. 29 Af 12/2020-34, jenž byl potvrzen rozsudkem Nejvyššího správního soudu ze dne 12. 10. 2023, č. j. 3 Afs 335/2021-59. Stejný závěr učinil zdejší soud rovněž v rozsudku ze dne 26. 11. 2025, č. j. 29 Af 30/2024-52.
31. Jak bylo zjištěno, před vznikem právních účinků vkladu vlastnického práva byl původní pozemek p. č. XA rozdělen na dva pozemky, které se lišily nejen výměrou, ale i druhem. Z původního pozemku p. č. XA o výměře 338 m², druhu orná půda, byl geometrickým plánem vyčleněn pozemek p. č. XB o výměře 80 m², druhu zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č. p. XC. Zbývá část pozemku p. č. XA o výměře 248 m² zůstala evidována jako orná půda. Podle § 11 odst. 2 písm. a) katastrální vyhlášky může být budova evidována pouze na parcele druhu zastavěná plocha a nádvoří bez vyznačení způsobu využití pozemku.
32. Potvrzením geometrického plánu tak z původního pozemku vznikly dva samostatné pozemky, jež se staly ve smyslu § 489 a § 498 odst. 1 občanského zákoníku existujícími nemovitými věcmi a které mohly být předmětem občanskoprávních vztahů. Tento závěr odpovídá i nálezů Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 28/99. Soud se tak neztotožnil s názorem žalobce, že tento nálezu není na řešenou věc přílehlavý. Původní vlastník oba pozemky následně převedl na žalobce kupní smlouvou, v níž byly pozemky výslovně rozlišeny a pro každý z nich byla sjednána samostatná kupní cena. Smluvní strany tedy vymezení pozemků podle geometrického plánu akceptovaly.

33. Odkazy žalobce na usnesení Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 2414/23 a rozsudek Nejvyššího správního soudu č. j. 7 As 369/2021-65 nejsou přílehlivé. Uvedená rozhodnutí se týkala parcel stejného druhu pozemku a stejného způsobu využití, u nichž nebyl důvod k samostatné evidenci. V nyní posuzované věci však v rozhodný okamžik existoval samostatný pozemek druhu zastavěná plocha a nádvoří se stavbou rodinného domu a samostatný pozemek druhu orná půda.
34. Pro přiznání osvobození podle § 7 zákonného opatření musí být zákonem vymezené podmínky splněny ke dni vzniku daňové povinnosti, tj. dne 17. 7. 2018. 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. Předmětem osvobození je proto i nabytí vlastnického práva k pozemku či právu stavby, jejichž součástí je nová stavba rodinného domu. Osvobození se však vztahuje výhradně na pozemek, jehož součástí je dokončená nebo užívaná stavba rodinného domu, nikoli na další současně převáděné pozemky, byť se stavbou tvoří funkční celek. V rozhodný den byla stavba č. p. XC součástí pozemku p. č. XB, nikoli pozemku p. č. XA.
35. Soud se s ohledem na uvedené neztotožňuje se žalobcem, že geometrickým plánem nedošlo k rozdělení pozemku, ale pouze k zaměření stavby rodinného domu za účelem zapsání do katastru nemovitostí a že měl katastrální úřad celý pozemek změnit z orné půdy na zastavěnou plochu a nádvoří. Jak je správně uvedeno v napadeném rozhodnutí, z geometrického plánu nevyplývá, že by pozemek p. č. XA byl zastavěn stavbou rodinného domu č. p. XC. Pozemek p. č. XB byl vyčleněn jako pozemek, jehož součástí je stavba rodinného domu č. p. XC. Oddělením pozemků došlo k oddělení obou pozemků co do druhu pozemku, které představují dle § 2 katastrálního zákona dva samostatné pozemky. Tyto pozemky tak mohly být převedeny i samostatně.
36. Žalobce namítá, že stav evidovaný v katastru nemovitostí ke dni právních účinků vkladu byl vadný a že tento byl napraven protokolem o výsledku revize údajů v katastru nemovitostí. Protokol není rozhodnutím, ale deklaratorním zápisem, který nepůsobí do budoucna a pouze uvádí evidenci do souladu se skutečným stavem. Žalobce v této souvislosti odkazuje na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 11. 2. 2021, č. j. 1 As 78/2020-34, a na rozsudek ze dne 28. 2. 2018, č. j. 7 As 30/2018-22.
37. Soud k tomuto uvádí, že protokol o výsledku revize se týká stavu zjištěného v roce 2023. Tento stav není rozhodný pro posouzení skutkových okolností ke dni vzniku daňové povinnosti, kterým je den právních účinků vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí, tj. 17. 7. 2018. K tomuto dni je nutno posuzovat všechny rozhodné prvky daňověprávního vztahu, včetně případného osvobození od daně.
38. Ke dni 17. 7. 2018 byly v katastru nemovitostí evidovány dva pozemky: pozemek p. č. XA, druhu orná půda, o výměře 248 m², a pozemek p. č. XB, druhu zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 80 m², jehož součástí byla stavba č. p. XC, rodinný dům. Tyto pozemky byly předmětem kupní smlouvy a následně i předmětem zdanění.
39. Jak žalovaný uvedl, nesoulady zjištěné u jednotlivých nemovitostí, způsob jejichž odstranění katastrální úřad projednává podle § 35 odst. 1 katastrálního zákona, se zaznamenávají 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. Z podkladů opatřených

žalovaným vyplývá, že po vzniku právních účinků vkladu došlo na pozemku p. č. XA k výstavbě garáže a k jeho postupnému vydělení. Katastrální úřad při revizi provedené v roce 2023 posuzoval tento stav v terénu, přičemž změnil druh pozemku p. č. XA na zastavěnou plochu a nádvoří a následně došlo ke sloučení parcel. Výsledek revize však nemůže zpětně změnit skutkové okolnosti existující v den vzniku daňové povinnosti. Jak už bylo uvedeno, pro daňové řízení ve věci daně z nabytí nemovitých věcí je rozhodující okamžik, kdy nastaly právní účinky vkladu práva do katastru nemovitostí, tj. správce daně vychází ze skutečností relevantních ke dni právních účinků vkladu do katastru nemovitostí. Jinak by mohlo docházet ke změnám při většině prodejů, čímž by mohlo dojít k obcházení zákona. Soud se tak neztotožnil s námitkou, že pro daň z nabytí nemovitých věcí neplatí stav evidovaný v katastru nemovitostí, tedy pozemek p. č. XA orná půda a p. č. XB zastavěná plocha a nádvoří, ale platí stav skutečný. Ze shora uvedeného je zřejmé, že při revizi katastru nemovitostí posuzoval katastrální úřad stav předmětných pozemků ke dni 27. 3. 2023 a nikoliv stav ke dni právních účinků vkladu práva do katastru nemovitostí, tj. ke dni 17. 7. 2018, přičemž přihlédl ke změnám a úpravám pozemku realizovaným již novým vlastníkem, tedy žalobcem. Soud se tak neztotožnil ani s námitkou, že pokud se pozemek p. č. XA jen změnil z orné půdy na zastavěnou plochu a nádvoří, byla stavba rodinného domu součástí jen jednoho pozemku a prodej celého pozemku a stavby rodinného domu byl osvobozen.

40. Žalobcem citovaný rozsudek Nejvyššího správního soudu č. j. 1 As 78/2020-34 řešil zánik vlastnického práva ke stavbě a účinky jejího výmazu z katastru nemovitostí. V uvedené věci byl deklaratorní výmaz zápisu důsledkem zániku stavby a uvedení evidence do souladu se skutečným stavem. V případě žalobce došlo na základě úprav provedených novým vlastníkem (žalobcem) ke změně charakteru pozemku a v rámci revize posuzoval katastrální úřad stav předmětných pozemků, přičemž vycházel ze změněného stavu pozemku v roce 2023. Rozsudek Nejvyššího správního soudu č. j. 7 As 30/2018-22 se pak týkal otázky nečinnosti katastrálního úřadu, což v nynější věci nenastalo. Ani jeden z těchto rozsudků proto nemůže změnit závěr o rozhodném skutkovém stavu ke dni 17. 7. 2018.
41. Žalobce dále namítá, že sloučením parcel nedošlo k nabytí ani pozbytí vlastnického práva, neboť předmětem vlastnického práva je pozemek, nikoli parcela. Pozemek byl nesprávně rozdělen pouze na dvě parcely a rodinný dům byl i nadále součástí celého pozemku. Žalobce zdůrazňuje funkční souvislost obou pozemků. Odlišné vymezení předmětu převodu a samostatné kupní ceny nemůže vést k závěru, že stavba rodinného domu nebyla součástí obou pozemků.
42. Soud k tomuto uvádí, jak správně uvedl žalovaný ve svém vyjádření k žalobě, že žalobce nerozlišuje pojmy *pozemek* a *parcela*. Podle § 2 písm. a) katastrálního zákona může být pozemek od jiného pozemku oddělen nejen hranicí vlastnictví, ale i druhem pozemku nebo způsobem využití. V nyní posuzované věci byl pozemek p. č. XB od pozemku p. č. XA odlišen druhem i způsobem využití. Šlo proto o dva samostatné pozemky.
43. Žalobcem odkazované rozsudky Nejvyššího soudu sp. zn. 20 Cdo 20/99 a sp. zn. 22 Cdo 100/2002 nejsou na nynější věc přílehlavé. Zabývaly se otázkou vlastnictví k pozemku, který nebyl totožný s parcelou evidovanou ve veřejném seznamu, popř. k části parcely. V souzené věci však bylo postaveno najisto, že před rozhodným dnem byly geometrickým plánem vymezeny dva samostatné pozemky odlišené druhem pozemku a způsobem využití. Nejde tedy toliko o evidenční změnu parcelního čísla.

44. Pro osvobození není rozhodující, zda se rodinný dům se zahradou nachází na jednom parcelním čísle, ale zda je stavba součástí konkrétního pozemku (viz rozsudek zdejšího soudu č. j. 29 Af 12/2020-34). NSS v rozsudku č. j. 3 Afs 335/2021-59 uvedl: „*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 posouzenou věc je klíčové, že stěžovatel za úplatu nabyl dva pozemky, přičemž toliko na jednom z nich se nachází stavba rodinného domu.*“ V tomto rozsudku NSS dále zdůraznil, že obecné odkazy na judikaturu o rozdílu mezi pozemkem a parcelou jsou nepřiléhavé, neboť vznik nového pozemku vyčleněním z původního pozemku je postaven najisto. Jak již bylo uvedeno, pozemek p. č. XA byl v rozhodný den evidován jako orná půda, kdežto stavba rodinného domu byla součástí pozemku p. č. XB, druhu zastavěná plocha a nádvoří. Funkční souvislost obou pozemků proto nemá na rozsah osvobození vliv.
45. Osvobození podle § 7 zákonného opatření se vztahuje pouze na pozemek, jehož součástí je stavba rodinného domu, nikoli na další pozemek, který s ním tvoří funkční celek. Tento závěr plyne rovněž z právní věty rozsudku Nejvyššího správního soudu 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).*“
46. Odkaz žalobce na rozsudek Krajského soudu v Ostravě – pobočky v Olomouci ze dne 29. 3. 2018, č. j. 65 Af 9/2017-37, a na rozsudek NSS ze dne 2. 8. 2023, č. j. 5 Afs 190/2021-35, není příslušný. Tyto rozsudky se týkají významu skutečného stavu stavby pro posouzení podmínek osvobození. V nynější věci však není sporné, že stavba je rodinným domem, ale zda bylo možné na základě pozdější revize údajů v katastru nemovitostí změnit posouzení rozsahu osvobození ke dni vzniku daňové povinnosti. Osvobození dopadá toliko na objekty přímo určené k bydlení, nikoliv na pozemky, které s těmito objekty nějak funkčně souvisejí. Postup žalovaného tak soud shledal správným, byl navíc aprobován rozsudkem NSS č. j. 3 Afs 335/2021-59. S ohledem na uvedené tak soud neshledal námitky žalobce důvodné.
47. Krajský soud uzavírá, že žalobci nevznikl nárok na osvobození od daně z nabytí nemovitých věcí ve vztahu k pozemku p. č. XA. Revize katastru nemovitostí působí do budoucna a její výsledek nelze zohlednit zpětně ke dni právních účinků vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí. Správní orgány tedy postupovaly správně, pokud dodatečným platebním výměrem stanovily doměřenou daň ve výši 0 Kč, aniž tím změnily původně vyměřenou daňovou povinnost ve výši 127 436 Kč.

VI. Závěr a náklady řízení

48. Krajský soud proto na základě výše uvedeného žalobu dle § 78 odst. 7 s. ř. s. zamítl, neboť není důvodná.
49. 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, protože 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. srpna 2026

Zuzana Bystřická v.r.
předsedkyně senátu