



**ČESKÁ REPUBLIKA  
ROZSUDEK  
JMÉNEM REPUBLIKY**

Nejvyšší správní soud rozhodl v senátě složeném z předsedy JUDr. Petra Příhody a soudců JUDr. Michala Mazance a Mgr. Jana Passera, v právní věci žalobce R., spol. s r. o., zastoupeného JUDr. Janem Vydrou, advokátem se sídlem Černošice, Mokropeská 688, proti žalovanému Finančnímu ředitelství pro hlavní město Prahu, Praha 1, Štěpánská 28, v řízení o kasačních stížnostech žalobce proti rozsudkům Městského soudu v Praze ze dne 28. 1. 2005, čj. 5 Ca 217/2003 – 29, ze dne 1. 12. 2004, čj. 5 Ca 203/2003 – 30, ze dne 1. 12. 2004, čj. 5 Ca 210/2003 – 30, ze dne 28. 1. 2005, čj. 5 Ca 230/2003 – 30, ze dne 29. 11. 2004, čj. 5 Ca 188/2003 – 30, ze dne 1. 12. 2004, 5 Ca 205/2003 – 30, ze dne 1. 12. 2004, čj. 5 Ca 201/2003 – 30, ze dne 1. 12. 2004, čj. 5 Ca 211/2003 – 30, ze dne 28. 1. 2005, čj. 5 Ca 239/2003 – 30, ze dne 1. 12. 2004, čj. 5 Ca 200/2003 – 30 a ze dne 1. 12. 2004, čj. 5 Ca 192/2003 – 30,

t a k t o :

- I. **Kasační stížnosti se zamítají.**
- II. **Žalovanému se nepřiznává náhrada nákladů řízení o kasačních stížnostech.**

O d ů v o d n ě n í :

Žalobu podanou u Městského soudu v Praze se žalobce (dále též „stěžovatel“) mimo jiné domáhal zrušení rozhodnutí žalovaného ze dne 11. 6. 2003, čj. FŘ - 4411/14/03, FŘ - 4397/14/03, FŘ - 4404/14/03, FŘ - 4424/14/03, FŘ - 4382/14/03, FŘ - 4399/14/03, FŘ - 4395/14/03, FŘ - 4405/14/03, FŘ - 4433/14/03, FŘ - 4394/14/03 a FŘ - 4386/14/03.

V žalobě stěžovatel především uvedl, že zbudoval a zkolaudoval bytový dům v Praze. Prohlášením vlastníka vymezil ve smyslu zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům

a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (též „zákon o vlastnictví bytů“) v uvedeném domě bytové a nebytové jednotky, které pak následně prodal jejich nynějším vlastníkům jako nabyvatelům, a to smlouvami o převodech vlastnictví k bytovým, respektive nebytovým jednotkám a smlouvami o převodech spoluvlastnictví nebytové jednotky. Stalo se tak v období roku 1999. Správce daně mu poté nesprávně vyměřil daň z převodu pozemků. Podle § 20 zákona č. 72/1994 Sb. totiž spoluvlastnický podíl na společných částech domu i pozemku za splnění stanovených podmínek na nabyvatele jednotky přechází.

Městský soud v Praze po vyloučení věci jednotlivých správních rozhodnutí k samostatnému řízení, shora uvedenými rozsudky žalobu stěžovatele zamítl. V odůvodnění rozsudků uvedl zejména, že smlouvami o převodech jednotek byly v jednotlivých případech převedeny i spoluvlastnické podíly na pozemcích ve smlouvách uvedených. Převod spoluvlastnického podílu na pozemcích nebyl bezúplatný, jednalo se o převod úplatný, protože cena spoluvlastnického podílu na pozemcích byla podle oceňovacích předpisů pro účely ocenění připočtena k ceně bytu nebo nebytového prostoru. Ze skutečnosti, že pro účely ocenění byla k ceně bytu nebo nebytového prostoru připočtena i cena spoluvlastnického podílu pozemku, nelze dovozovat, že pozemek přestal být samostatnou nemovitostí (§ 119 odst. 2 občanského zákoníku), samostatným předmětem vlastnických vztahů, a že převod spoluvlastnického podílu pozemku vůbec dani z převodu nemovitostí nepodléhal nebo že byl od této daně osvobozen. Jako nedůvodnou soud označil i námitku, že žalovaný odmítl aplikovat na daný případ § 8 odst. 3 a odst. 4 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (též „zákon o oceňování majetku“). Při stanovení předmětu daně je nutno vycházet z daňového zákona, neboť ten stanoví jak předmět daně, tak i případy osvobození od daně. Zákon o oceňování majetku upravuje pouze způsoby oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot a služeb, mimo jiné i pro účely stanovené daňovými předpisy; sám však daňovým předpisem není, nestanoví co je předmětem konkrétní daně, ani co je od daně osvobozeno. Je proto nutno odmítnout právní výklad žalobce, že zákon o oceňování majetku mění daňový zákon a odlišně stanoví, co je předmětem daně a co je od daně osvobozeno.

Stěžovatel napadl výše uvedené rozsudky kasačními stížnostmi, opírajícími se o důvod uvedený v § 103 odst. 1 písm. a) a d) zákona č. 150/2002 Sb. a domáhal se jejich zrušení. Má za to, že rozsudky spočívají na nesprávném posouzení právní otázky soudem v předcházejícím řízení a proto jsou nezákonné. Není správný soudem provedený výklad § 20 zákona ČNR č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, týkající se osvobození od daně z převodu nemovitostí, v návaznosti na znění § 8 odst. 3 a odst. 4 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů a znění § 20 a § 21 zákona č. 72/1994 Sb. Soud nesprávně při posouzení osvobození od daně z převodu nemovitostí upřednostnil užití zákona ČNR č. 357/1992 Sb. a uzavřel, že § 20 tohoto zákona umožňuje, za splnění zde uvedených podmínek, osvobodit pouze převod stavby (či zde jednotek bytových i nebytových); pozemku, který se pod nimi nachází se již, dle názoru soudu, osvobození netýká. Soud také nesprávně nepřihlédl při posouzení předmětu daně k § 20 a § 21 zákona o vlastnictví bytů, v nichž bylo uvedeno, že s převodem nebo přechodem vlastnictví k jednotce přechází i spoluvlastnický podíl pozemku. Z ustanovení § 8 odst. 4 věta

poslední zákona č. 151/1997 Sb. pro potřeby daní vyplývá, že zákonný přechod vlastnického práva ke spoluvlastnickému podílu pozemku byl v rozhodné době přechodem bezúplatným.

Podle názoru stěžovatele, jestliže § 8 zákona o oceňování majetku stanoví, že cena spoluvlastnického podílu pozemku se započte do ceny stavby (potažmo do ceny bytové nebo nebytové jednotky), platí tento příkaz pro všechny účely zákonů, uvedených v § 1 odst. 1 a v části čtvrté až deváté tohoto zákona. Je proto nemožné, aby nebyl aplikován s poukazem, že neupravuje předmět jednotlivých daní. Pokud jde o základ daně, je tento zákon předpisem, který deroguje ustanovení daňových zákonů. Tomu odpovídá i odkaz na tento zákon, uvedený v § 10 písm. a) zákona ČNR č. 357/1992 Sb., zde je uvedeno, že základem daně z převodu nemovitostí je cena zjištěná podle zákona o oceňování majetku. Podle § 8 odst. 4 zákona o oceňování majetku má být cena spoluvlastnického podílu pozemku pro potřeby daně z převodu nemovitostí zahrnuta do ceny stavby. Je zde tedy uložena povinnost převodce zvýšit o cenu spoluvlastnického podílu pozemku cenu stavby a tedy zvýšit o tuto cenu zdaňovací základ, pokud jde o převod bytových a nebytových jednotek. Zákon takto vylučuje, aby se v případech, kdy jde o převod spoluvlastnictví podílu pozemku na nabyvatele bytové či nebytové jednotky podle zákona č. 72/1994 Sb., cena tohoto podílu pozemku stala samostatným základem pro vyměření daně z převodu nemovitostí. Neboli, jestliže zákon uvádí, že pokud jde o přechod spoluvlastnictví pozemku podle § 20 a § 21 zákona č. 72/1994 Sb., nemůže být zjištěná cena spoluvlastnického podílu pozemku samostatným základem pro stanovení daně z převodu nemovitostí a neumožňuje tedy legálně takový základ daně určit. Je-li tedy podle § 20 odst. 7 zákona ČNR č. 357/1992 Sb., převod stavby za zde stanovených podmínek osvobozen od daně z převodu nemovitostí, musí se nutně toto osvobození vztahovat i na tu část základu daně z převodu nemovitostí, která je tvořena započtenou cenou spoluvlastnického podílu pozemku.

Ve smlouvách o převodu vlastnictví jednotek bylo uvedeno, že předmětná jednotka se převádí spolu s příslušným spoluvlastnickým podílem společných částí domu a příslušným spoluvlastnickým podílem pozemků, titulem pro přechod vlastnického práva k těmto spoluvlastnickým podílům byla dikce § 20 zákona č. 72/1994 Sb., podle něhož v dané době přecházelo spoluvlastnictví společných částí domu a pozemků spolu s převodem či přechodem vlastnického práva k jednotce. Soud dospěl k nesprávnému závěru, že se jednalo o úplatný převod podílů pozemků, neboť tyto byly ve smlouvách pouze zmíněny. Smlouvy však neobsahují žádné ujednání o ceně tohoto spoluvlastnického podílu. V závěru poukázal na porušení řady ústavních práv žalobce a navrhl, aby Nejvyšší správní soud napadené rozsudky Městského soudu v Praze zrušil a věc vrátil tomuto soudu k dalšímu řízení.

Stěžovatel v kasačních stížnostech proti výše uvedeným rozsudkům dále namítá, že městský soud se nevypořádal s existencí zákonné normy obsažené v § 8 odst. 4 zákona č. 151/1997 Sb. z hlediska jejího obsahu. Tuto námitku stěžovatele lze dle obsahu podřadit pod kasační důvod ve smyslu ustanovení § 103 odst. 1 písm. d) s. ř. s., dle kterého lze kasační stížnost podat z důvodu tvrzené nepřezkoumatelnosti spočívající v nesrozumitelnosti nebo nedostatku důvodů rozhodnutí, popřípadě jiné vadě řízení před soudem, mohla-li mít taková vada za následek nezákonné rozhodnutí o věci samé.

Žalovaný ve vyjádření ke kasačním stížnostem důvodnost kasačních námitek popřel, odkázal na setrvání na svém právním názoru uvedeném v odůvodnění žalobou napadených rozhodnutí, jakož i na své vyjádření podané k žalobě městskému soudu. Zopakoval, že § 20 odst. 7 zákona ČNR č. 357/1992 Sb., ve znění tehdy účinném, upravoval pouze podmínky osvobození prvního úplatného převodu vlastnictví ke stavbě. Pozemek je však samostatnou nemovitostí, stavba není součástí pozemku. Ustanovení § 20 zákona o vlastnictví bytů je nutno chápat tak, že dochází-li k převodu bytu nebo nebytového prostoru, je tímto převodem podmíněn i převod pozemku (obdobně jako u § 21 téhož zákona). Zákon tak ukládá vlastníkovu pozemku, aby při převodu stavby (bytu či nebytového prostoru) převedl na nabyvatele i spoluvlastnický podíl pozemku, nestanoví však v žádném případě, že se tak musí stát bezúplatně, eventuelně, že by byl tento převod pozemku osvobozen od daně. Správce daně proto přiznal v souladu s § 20 odst. 7 zákona ČNR č. 357/1992 Sb. osvobození od daně z převodu nemovitostí převodům bytů, nebytových prostorů a k nim náležejícím společným částem a vyměřil daň z převodu nemovitostí za úplatný převod vlastnictví k poměrné části pozemku. Z § 8 odst. 4 zákona o oceňování majetku je zřejmé, že cena příslušenství stavby, které stavebně není její součástí (studna, vedlejší stavby atd.), se pro účely ocenění bytu nebo nebytového prostoru započte do ceny stavby. Jsou-li vlastnické vztahy ke stavbě a pozemku shodné, cena pozemku se rovněž započte do ceny stavby. Způsob ocenění bytu a nebytového prostoru je vymezen § 13 vyhlášky č. 279/1997 Sb., a to tak, že cena příslušenství stavby, které není stavebně její součástí, se pro účely ocenění bytu či nebytového prostoru vypočte podle příslušných ustanovení vyhlášky a k ceně bytu či nebytového prostoru se připočte poměrně podle velikosti spoluvlastnického podílu na společných prostorách domu. Stejně se postupuje u pozemku, jsou-li vlastnické vztahy ke stavbě a pozemku shodné. Z tohoto ustanovení není možné dovozovat, že součet všech těchto hodnot je nedílnou částkou, která je zjištěnou cenou bytu jako takového, ale pouze skutečnost, že zjištěná cena bytu a nebytového prostoru se skládá z ceny bytu a nebytového prostoru, z ceny poměrného podílu na příslušenství stavby a pokud jsou shodná vlastnická práva ke stavbě a pozemku, pak i z ceny příslušného podílu na pozemku. Ze všech důvodů zde uvedených, považuje žalovaný kasační stížnosti za bezdůvodné.

Nejvyšší správní soud přezkoumal důvodnost kasačních stížností v mezích jejich rozsahu a uplatněných důvodů a dospěl k závěru, že kasační stížnosti nejsou důvodné.

Ani v této právní věci není důvod odchytil se od stanoviska vyjádřeného již v rozsudku zdejšího soudu ze dne 1. 2. 2006, čj. 1 Afs 24/2005 – 70 a publikovaného pod č. 888/2006 Sb. NSS. V něm bylo především vysloveno, že pokud se staly předmětem prvního úplatného převodu jak byty, či nebytové prostory, tak i spoluvlastnictví společných částí domu či vedlejších staveb, pak všechny tyto převody podléhaly osvobození od daně z převodu nemovitostí (§ 20 odst. 7 zákona ČNR č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí). Převod spoluvlastnického podílu k pozemku podle § 21 odst. 1 zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, však od daně z převodu nemovitostí není osvobozen.

Protože se jedná o rozsudek ve věci stejných účastníků řízení jako v této věci, navíc se zcela shodnou právní problematikou a v podstatě i se stejným skutkovým základem, je možné na tento rozsudek, který již byl dříve účastníkům řízení doručen, v plném rozsahu odkázat (stejně tak i rozsudek zdejšího soudu ze dne 23. 2. 2007, čj. 5 Afs 185/2006 – 79).

Z těchto důvodů byly kasační stížnosti zamítnuty.

Stěžovatel nebyl v řízení o kasačních stížnostech úspěšný a proto mu právo na náhradu nákladů řízení nepřísluší. Žalovaný pak právo na náhradu nákladů řízení neuplatnil, a jak vyplývá z obsahu spisu, nad rámec jeho běžné úřední činnosti mu náklady spojené s tímto řízením nevznikly (§ 60 odst. 1, § 120 s. ř. s.)

Poučení: Proti tomuto rozsudku nejsou opravné prostředky přípustné.

V Brně dne 20. dubna 2007

JUDr. Petr Příhoda  
předseda senátu