



ČESKÁ REPUBLIKA

## ROZSUDEK JMÉNEM REPUBLIKY

Nejvyšší správní soud rozhodl v senátu složeném z předsedy JUDr. Karla Šimky a soudkyň Mgr. Sylvy Šiškeové a JUDr. Miluše Doškové v právní věci žalobkyně: **ORCA FINE s. r. o.**, se sídlem Konečná 512, Držovice, zastoupené Mgr. Michalem Novákem, advokátem se sídlem Fibichova 1141/2, Olomouc, proti žalovanému: **Odvolací finanční ředitelství**, se sídlem Masarykova 427/31, Brno, ve věci žaloby proti rozhodnutí žalovaného ze dne 13. 2. 2019, č. j. 6473/19/5100-31461-701836, v řízení o kasační stížnosti žalobkyně proti rozsudku Krajského soudu v Ostravě – pobočka v Olomouci ze dne 20. 5. 2020, č. j. 65 Af 11/2019 - 54,

### t a k t o :

- I. Kasační stížnost **s e z a m í t á .**
- II. Žalobkyně **n e m á** právo na náhradu nákladů řízení o kasační stížnosti.
- III. Žalovanému **s e n e p ř i z n á v á** náhrada nákladů řízení o kasační stížnosti.

### O d ů v o d n ě n í :

#### I. Vymezení věci

[1] Žalobkyně (stavebník), jejímž jednatelem je JUDr. Radek Švalbe, a vlastník pozemku (JUDr. Radek Švalbe) uzavřeli dne 8. 4. 2016 smlouvu o zřízení práva stavby se smlouvou o zřízení služebnosti. Žalobkyně a vlastník pozemku zřídili právo stavby k pozemku parcelní číslo st. 765 v katastrálním území Držovice na Moravě (dále jen „pozemek“) za účelem stavby haly pro provozování autosalonu. Smluvní strany se dohodly, že v případě zániku práva stavby je podle rozhodnutí vlastníka pozemku stavebník buď povinen stavbu odstranit do 30 dnů od zániku práva, nebo stavbu vlastníkovi předat v den zániku práva; pro tento případ se dohodly na náhradě, kterou bude vlastník pozemku povinen uhradit, a to ve výši tržní ceny stavby.

[2] Smluvní strany poté podepsaly souhlasné prohlášení o zániku práva určené katastru nemovitostí, podle nějž smlouva o zřízení práva stavby se smlouvou o zřízení práva služebnosti ze dne 8. 4. 2016 zanikla v reakci na odstoupení od smlouvy vlastníkem pozemku pro nezaplacení stavebního platu. Vlastník pozemku požadoval po žalobkyni navrátit pozemek ve stavu, v jakém

se nacházel v době uzavření smlouvy, tj. odstranit stavbu. Strany následně uzavřely dohodu o narovnání, v níž žalobkyně mj. navrhla uzavření nové smlouvy o zřízení práva stavby k totožnému pozemku, zahrnující oprávnění mít na pozemku víceúčelovou stavbu.

[3] Dne 7. 3. 2017 uzavřeli žalobkyně a vlastník pozemku novou smlouvu o zřízení práva stavby se smlouvou o zřízení služebnosti, podle které bylo zřízeno právo stavby k pozemku s tím, že žalobkyně na pozemku postavila víceúčelovou stavbu. Katastrální úřad následně vyrozuměl žalobkyni a vlastníka pozemku o provedeném vkladu práva stavby k pozemku ve prospěch žalobkyně.

[4] V návaznosti na smlouvu o zřízení práva stavby se smlouvou o zřízení služebnosti ze dne 7. 3. 2017 podala žalobkyně dne 17. 7. 2017 příznání k dani z nabytí nemovitých věcí ve výši 1 480 Kč. Finanční úřad pro Olomoucký kraj (dále jen „správce daně“) vyzval žalobkyni k odstranění pochybností o správnosti příznání k dani. Poté provedl úřední ocenění, v němž byla zohledněna stavba haly. Dospěl přitom k výsledné ceně práva stavby ve výši 6 304 440 Kč. Na základě vlastního ocenění práva stavby pro neodstranění pochybností ze strany žalobkyně správce daně vydal platební výměr, ve kterém uložil žalobkyni uhradit rozdíl mezi zaplacenou daní z nabytí nemovitých věcí ve výši 1 480 Kč a daní určenou správcem daně ve výši 189 136 Kč, tedy daň ve výši 187 656 Kč.

[5] Odvolání žalobkyně zamítl žalovaný svým rozhodnutím. Neztotožnil se s oceněním práva stavby bez přihlédnutí ke zřízené stavbě. Odstoupením od původní smlouvy o zřízení práva stavby vlastníkem pozemku došlo k zániku práva stavby od počátku a stavba se stala součástí pozemku ve vlastnictví JUDr. Radka Švalbeho. Jelikož se tak stalo přímo ze zákona, nebylo pro věc rozhodné smluvní ujednání žalobkyně a vlastníka pozemku. Žalovaný dále uvedl, že zásada materiální publicity chrání třetí osoby. Ne vždy je však zápis v katastru nemovitostí v souladu se skutečností, což musí výklad daňových předpisů zohledňovat. V projednávané věci zápis v katastru nemovitostí skutečnému stavu neodpovídá, neboť stavba haly se stala součástí pozemku a jejím vlastníkem je vlastník pozemku.

[6] Žalobkyně se proti rozhodnutí žalovaného bránila žalobou u Krajského soudu v Ostravě – pobočka v Olomouci. Zdůraznila, že vlastník pozemku od smlouvy o zřízení práva stavby odstoupil. Žalobkyně toto odstoupení akceptovala a v návaznosti na souhlasné prohlášení stran právo stavby zaniklo. Krajský soud dospěl k závěru, že zánikem práva stavby v důsledku odstoupení od smlouvy stavba připadla vlastníkovu pozemku a bylo na stavebníkovi a vlastníkovu pozemku, jak své nároky vypořádají. V tomto případě proto není rozhodná deklarovaná vůle stran smluvního vztahu o vlastnictví stavby ani zápis v katastru, neboť ten nebyl v souladu s faktickým stavem. Pro stanovení daně z nabytí nemovitých věcí je rozhodující stav skutečný.

## II. Kasační stížnost žalobkyně a vyjádření žalovaného

[7] Žalobkyně (dále jen „stěžovatelka“) v kasační stížnosti uplatnila důvod podle § 103 odst. 1 písm. a) zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní (dále jen „s. ř. s.“). Namítla, že souhlasila s odstoupením od smlouvy o zřízení práva stavby. V návaznosti na souhlasné prohlášení stran zaniklo právo stavby ke dni 14. 10. 2016. K tomu stěžovatelka poukázala na ujednání ve smlouvě o zřízení práva stavby.

[8] Vlastník pozemku po odstoupení od smlouvy sdělil stěžovatelce jako stavebníkovi svůj záměr postupovat podle první z ujednaných možností. Požadoval tedy odstranění stavby a navrácení pozemku v ujednané lhůtě ve stavu, v jakém se nacházel v době uzavření smlouvy o zřízení práva stavby s přihlédnutím k běžnému opotřebení. Strany se poté dohodly, že vlastník

pokračování

pozemku nemá zájem stát se vlastníkem stavby. V návaznosti na tuto skutečnost strany k výzvě katastrálního úřadu sdělily, že si nepřejí, aby se v souvislosti se zánikem práva stavby dotčená stavba stala součástí pozemku. Katastrální úřad následně provedl zápis v souladu se sdělením.

[9] Stěžovatelka dále poukázala na skutečnost, že právo stavby představuje jednu z výjimek ze zásady *superficies solo cedit*. Není možné, aby se stavba stala při zániku práva stavby odstoupením od smlouvy bez dalšího součástí pozemku, na němž byla jako součást práva stavby vybudována, není-li vlastník pozemku totožný s vlastníkem stavby. Odstoupení od smlouvy o zřízení práva stavby, jejíž plnění spočívá v nepřetržité činnosti, zakládá účinky pouze do budoucna. Nelze tedy konstatovat, že zánikem smlouvy o zřízení práva stavby odstoupením zaniklo právo stavby od počátku, že tedy vůbec nevzniklo. Stěžovatelka upozornila také na skutečnost, že § 1255 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, hovoří o zániku práva stavby uplynutím doby, nikoliv např. dohodou nebo odstoupením od smlouvy.

[10] Žalovaný se ve vyjádření ke kasační stížnosti ztotožnil se závěry krajského soudu. Uvedl, že zánikem práva stavby (odstoupením od smlouvy o zřízení práva stavby) se stavba stala součástí pozemku, a tím i vlastnictvím vlastníka pozemku, a to přímo ze zákona. Jedná se o kogentní ustanovení občanského zákoníku; strany nemohou projevem vůle ovlivnit, zda se stavba stane součástí pozemku, či bude ve vlastnictví stavebníka jako samostatná nemovitá věc. Jelikož došlo k odstoupení od smlouvy o zřízení práva stavby, závazek se od počátku zrušil. K otázce provedeného zápisu v katastru nemovitostí žalovaný dodal, že ne vždy zápis odpovídá skutečnému právnímu stavu věci. Katastrálnímu úřadu přitom nenáleží nalézat právo a smí činit jen jednoduché právní úvahy vycházející z obsahu předložených listin. Správce daně proto byl oprávněn se spornou otázkou vlastnictví dotčených nemovitostí zabývat jako předběžnou otázkou a zápis v katastru pro něj nemusel být závazný.

### III. Posouzení věci Nejvyšším správním soudem

[11] Kasační stížnost je podána včas, osobou k tomu oprávněnou a míří proti rozhodnutí, proti kterému je kasační stížnost přípustná.

[12] Kasační stížnost není důvodná.

[13] Podstatou sporu je otázka, zda se stavba víceúčelové haly stala součástí pozemku poté, co vlastník pozemku odstoupil od původní smlouvy o zřízení práva stavby ze dne 8. 4. 2016, a zda je tak součástí nově zřízeného práva stavby, z něhož je stěžovatelka povinna zaplatit daň z nabytí nemovitých věcí.

[14] Podle § 2 odst. 1 písm. b) zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, účinného do 26. 9. 2020, „*předmětem daně z nabytí nemovitých věcí je úplatné nabytí vlastnického práva k nemovité věci, která je právem stavby, jímž zatížený pozemek se nachází na území České republiky*“. Podle § 3 odst. 1 písm. b) bod 2 téhož zákonného opatření, „*za nabytí vlastnického práva k nemovité věci se pro účely daně z nabytí nemovitých věcí považuje také nabytí stavby, která se stane součástí pozemku a která byla součástí práva stavby*“.

[15] Podle § 1242 občanského zákoníku platí, že „*právo stavby je věc nemovitá. Stavba vyhovující právu stavby je jeho součástí, ale také podléhá ustanovením o nemovitých věcech*“.

[16] Podle § 1255 občanského zákoníku, „*není-li nic jiného ujednáno, dá vlastník stavebního pozemku stavebníkovi při zániku práva stavby uplynutím doby, na kterou bylo zřízeno, za stavbu náhradu. Náhrada činí polovinu hodnoty stavby v době zániku práva stavby, ledaže si strany ujednají jinak*“.

[17] Podle § 506 odst. 1 občanského zákoníku je součástí pozemku „*prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech*“. Občanský zákoník tedy vychází ze zásady *superficies solo cedit*, neboli „povrch je součástí pozemku“ a z principu, že součástí pozemku je i prostor nad a pod ním. Právo stavby představuje dílčí výjimku z této zásady, neboť umožňuje, aby stavebník měl ve svém vlastnictví stavbu na cizím pozemku, aniž by stavba připadla vlastníkovu pozemku. Uvedené platí pochopitelně pouze po dobu trvání práva stavby, které lze vždy zřídit jen jako dočasné. Na stavbu je proto třeba nahlížet odlišně za doby trvání práva stavby a po jeho zániku.

[18] Krajský soud vyšel ze skutečnosti, že vlastník pozemku odstoupil od smlouvy o zřízení práva stavby, které bylo k pozemku zřízeno za účelem výstavby víceúčelové haly. Odstoupením od smlouvy závazek v souladu s § 2004 odst. 1 občanského zákoníku zanikl od počátku.

[19] Ustanovení § 1255 občanského zákoníku, na něž poukazuje stěžovatelka, upravuje způsob vypořádání práv mezi stavebníkem a vlastníkem pozemku v případě zániku práva stavby uplynutím doby, na kterou je zřízeno. Právo stavby může podle § 1249 občanského zákoníku zaniknout rovněž před uplynutím doby. Právní úprava výslovně nestanoví možnost zániku práva stavby odstoupením od smlouvy. Strany si však mohou tento způsob zániku závazku ujednat, například právě pro případ prodloužení stavebníka s plněním stavebního platu. V takovém případě si strany musí sjednat také pravidla vzájemného vypořádání. Tak ostatně stěžovatelka a vlastník stavby učinili.

[20] Právo stavby se řadí mezi věcná práva k cizím věcem. Z pohledu systematiky občanského práva se jedná o absolutní majetkové právo, které upravuje část třetí občanského zákoníku. Od ustanovení této části se přitom „*lze odchýlit ujednáním s účinky vůči třetím osobám, jen připouští-li to zákon*“ (§ 978 občanského zákoníku). Současně platí, že v důsledku zániku práva stavby stavba přestává být součástí práva stavby a stává se součástí pozemku [viz Švestka, J., Dvořák, J., Fiala, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III (§ 976 až 1474)*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014, komentář k § 1255]. Návěti § 1255 občanského zákoníku („*není-li nic jiného ujednáno*“) dává stranám smluvního vztahu možnost vypořádat následně „*nároky*“ z tohoto vztahu jinak, např. tak, že stavebník je povinen pozemek uvést do původního stavu (dočasnou stavbu na něm zřízenou odstranit), nikoli však upravit odchýlně podstatu samotného institutu práva stavby. Ujednání stran, že vlastník pozemku nemá zájem se stát vlastníkem stavby, proto nemůže působit vůči třetím osobám.

[21] Jak krajský soud správně uvedl, stavba podle občanského zákoníku může být buď součástí pozemku, nebo součástí práva stavby. Zánikem práva stavby zaniká toto právo jako nemovitá věc, stavba samotná se však nemůže dostat do právního vzduchoprázdna. Přestane-li stavba být součástí práva stavby, stává se součástí pozemku, a tudíž připadne do vlastnictví vlastníka pozemku. Taková stavba tedy nemůže být samostatným předmětem vlastnictví, a to i s ohledem na zákonné vymezení nemovitých věcí a superficiální zásadu. Stavba v tomto ohledu nemůže existovat odděleně od práva stavby nebo od pozemku. Občanský zákoník nepřipouští možnost stavby jako samostatné nemovité věci, nejedná-li se o podzemní stavbu se samostatným účelovým určením nebo dočasnou stavbu ve smyslu § 506 odst. 1 občanského zákoníku. Neobstojí proto ani námitka, že odstoupení od smlouvy v tomto případě zakládá účinky jen do budoucna, a proto by snad stavba měla existovat právně samostatně, odděleně od pozemku.

pokračování

[22] Jelikož za trvání smlouvy o zřízení práva stavby ze dne 8. 4. 2016 došlo na pozemku k výstavbě haly, dospěl krajský soud k závěru, že zřízená stavba po zániku práva stavby ze zákona připadla vlastníkově pozemku. S tímto posouzením se Nejvyšší správní soud ztotožnil. Správce daně proto byl oprávněn zohlednit nesoulad mezi skutečným vlastníkem stavby a vlastníkem zapsaným v katastru nemovitostí. Pro stanovení daně je rozhodující skutečný stav věci, nikoliv katastrální evidence (rozsudky Nejvyššího správního soudu ze dne 3. 2. 2005, č. j. 2 Afs 94/2004 - 50, č. 979/2006 Sb. NSS, a ze dne 21. 11. 2018, č. j. 7 Afs 351/2018 - 32). Jinak řečeno, správní orgány nepochybily, pokud při stanovení daně z nabytí nemovitých věcí zohlednily hodnotu stavby, která byla součástí původně ujednaného práva stavby, a která se v důsledku odstoupení od původní smlouvy o zřízení práva stavby stala součástí pozemku.

#### IV. Závěr a náklady řízení

[23] S ohledem na shora uvedené dospěl Nejvyšší správní soud k závěru, že kasační stížnost není důvodná, a proto ji podle § 110 odst. 1 věty poslední s. ř. s. zamítl.

[24] O nákladech řízení o kasační stížnosti Nejvyšší správní soud rozhodl podle § 60 odst. 1 s. ř. s. ve spojení s § 120 s. ř. s., neboť stěžovatelka ve věci neměla úspěch a žalovanému jako úspěšnému účastníku řízení v řízení o kasační stížnosti nevznikly žádné náklady nad rámec běžné úřední činnosti.

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

V Brně dne 23. června 2021

JUDr. Karel Šimka  
předseda senátu