

Č. 11063.

Dávka z přírůstku hodnoty nemovitostí: * Vyměřovací úřad není oprávněn vzít za základ pro zjištění přírůstku hodnoty na újmu strany nabývací hodnotu (cenu) částkou nižší, nežli kterou vzal za základ jako hodnotu (cenu) zcizovací při posledním rozhodném převodu.

(Nález ze dne 12. února 1934 č. 5590/32.)

Prejudikatura: srov. Boh. A 4304/25, 5388/26.

Věc: Anglo-československá a Pražská úvěrní banka v Praze proti zemskému úřadu v Praze o dávku z přírůstku hodnoty nemovitostí.

Výrok: Nař. rozhodnutí se zrušuje pro nezákonnost.

Důvody: Trhovou smlouvou z 21. listopadu 1930 zcizila st-lka dům č. p. . . . v Praze. V přiznání udána nabývací hodnota částkou 1,000.000 Kč, kterou stanovena byla na základě dohody zcizovací hodnota při nabývacím převodu ze 17. února 1922 platebním příkazem N 2423/24951. Platebním příkazem ze 7. března 1931 předepsána st-lce dávka z přírůstku hodnoty nemovitostí na podkladě nabývací ceny 620.000 Kč podle smlouvy ze 17. února 1922.

Odvolání domáhající se toho, aby dávka byla vyměřena na podkladě nabývací hodnoty 1,000.000 Kč, bylo v pořadí stolic nař. rozhodnutím zamítnuto s tímto odůvodněním: Strana nemá nároku na to, aby vyměřující úřad vzal za základ pro vyměření dávky na místo zjištěné ceny nabývací obecnou hodnotu nemovitosti v době nabytí, a to ani v tom případě, když dávka z předcházejícího převodu byla vyměřena na základě zjištěné hodnoty, neboť podle dávkových pravidel provádí se při každém převodu vyměřování dávky samostatně bez ohledu na průběh a výsledek v případě předcházejícím. Z toho vyplývá, že strana nemůže s úspěchem žádati, aby vyměřující úřad vzal za základ pro vyměření dávky jako nabývací hodnotu částku, která byla při posledním dávce podrobeném převodu úřadem vzata jako hodnota zcizovací. Právě tak bezdůvodnou jest námitka dvojího zdanění, poněvadž není jiného platebního rozkazu, který by zpoplatňoval přírůstek hodnoty nastalý v době rozhodné pro výpočet tohoto přírůstku, t. j., v daném případě v době od 17. února 1922 do 21. listopadu 1930.

O stížnosti nss uvážil:

Legislatorní myšlenka, která zavedením dávky z přírůstku hodnoty nemovitostí byla uskutečněna, spočívá v tom, postihnouti daní přírůstek hodnoty nemovitosti, který nastal bez zásluhy držitele. Podle systému přijatého v našich zemích a uzákoněného posléze v dávk. prav. vl. nař. č. 143/1922 Sb., nezjišťuje se tento přírůstek hodnoty v pravidelných obdobích, nýbrž zachycuje se při převodu nemovitostí. Časovým základem pro zjišťování přírůstku hodnoty je tu období mezi dvěma převody nemovitostí. V tom smyslu § 5 prav. definuje přírůstek hodnoty jako rozdíl mezi zcizovací hodnotou nemovitostí, t. j. hodnotou při převodu,

který jest podnětem k vyměření dávky a mezi hodnotou nabývací, t. j. hodnotou při posledním převodu dávce podrobeném nebo ve smyslu §§ 2 a 3 od dávky osvobozeném. Zcizovací hodnota značí horní hranici onoho rozdílu a vyjadřuje přírůstek hodnoty, který tu je v době převodu, jenž je podnětem k vyměření dávky; dávka na základě této hodnoty vyměřená postihuje a zpoplatňuje přírůstek až do té doby nastalý.

Z této úpravy vyměřovacího základu po stránce časové plyne zásada, že při pozdějším převodu může býti — správně vzato — předmětem zdanění pouze přírůstek hodnoty, který vznikl po onom převodu dřívějším. Je-li však přírůstek nastalý až do onoho převodu předchozího vyjádřen co do své horní hranice zcizovací hodnotou, zjištěnou při onom převodu, pak nutně tato horní hranice tvoří zároveň dolní hranici přírůstku, který spadá do vyměřovacího období pozdějšího a je předmětem zdanění při převodu následujícím. Jinak vyjádřeno, nabývací hodnota při pozdějším převodu zásadně nemůže býti nižší nežli zcizovací hodnota při rozhodném převodu předchozím, ježto by jinak přírůstek spadající do dřívější ukládací periody a v této periodě již zdaněný zdaňoval se aspoň z části znovu v periodě následující, což by odporovalo principu § 5 prav., podle něhož každé období mezi dvěma převody tvoří samostatný podklad zdanění.

Zásada tato doznává ovšem změny důsledkem procesuálních předpisů o ukládacím řízení. Ukládací řízení provádí se pro každý převod samostatně a je v něm stranou podle § 13 pouze zcizitel, nikoli nabyvatel. Dávková pravidla stanoví dále v § 17, jakým způsobem se vyhledává hodnota a zajišťují straně při tom součinnost. Z úpravy té plyne, že zcizovací hodnota (cena) zjištěná při předchozím převodu je účinná pouze pro tehdejšího zcizitele, za jehož součinnosti byla zjištěna, nikoli také pro nabyvatele jako zcizitele při převodu pozdějším, a že tedy tomuto nelze upíratí právo, žádati, aby hodnota (cena) nabývací při tomto pozdějším převodu zjištěna byla samostatně a po případě částkou vyšší nežli jakou vzata byla na základě řízení provedeného s jinou stranou hodnota (cena) zcizovací při převodu posledním. V tomto smyslu vyslovil svůj názor nss v nář. Boh. A 4304/25 a 5388/26.

Pokud nepodává se však úchylnka důsledkem uvedené procesuální úpravy ukládacího řízení, platí shora uvedená zásada, z níž plyne pro vyměřovací úřad směrnice, že při pozdějším převodu nesmí zdanění podrobiti přírůstek, který nastal a byl již zdaněn v ukládacím období dřívějším, a že tedy nesmí jako nabývací hodnotu (cenu) stanovití částku nižší, nežli která stanovena byla jako hodnota (cena) zcizovací při rozhodném převodu dřívějším.

Otázkou, zda a za jakých předpokladů mohl by vyměřovací úřad eventuelně nesprávné zjištění zcizovací hodnoty (ceny) při předchozím převodu, zjišťuje nabývací hodnotu (cenu) při převodu pozdějším, corrigovati, nemusel se nss při dnešním sporu zabývatí.

V daném případě byla u příležitosti převodu ze 17. února 1922 hodnota nemovitosti, o kterou jde, dohodou stran stanovena k tomuto termínu částkou 1,000.000 Kč. Vzhledem k předchozím vývodům jest podle § 5 dávk. prav. tuto hodnotu zásadně pokládati pro převod z 21.

listopadu 1930 za hodnotu nabývací, a úřad nebyl oprávněn na újmu poplatníka položit za základ zjištění přírůstku a vyměření dávky nižší nabývací cenu per 620.000 Kč. — — —

Č. 11.064.

Stavební právo (Čechy): Zemský úřad není oprávněn rušiti z moci dozorčí podmínky pravoplatného stavebního konsensu, ani tehdy, jde-li o podmínky, které ukládati přísluší úřadu živn. a nikoliv úřadu stavebnímu.

(Nález ze dne 13. února 1934 č. 2574.)

Prejudikatura: srov. Boh. A 2749/23.

Věc: Městská obec M. (adv. Dr. Kar. Peters z Mar. Lázní) a Josef a Anna R. v M. (adv. Dr. Adolf Kunte z Prahy) proti zemskému úřadu v Praze o zřízení benzinové čerpací stanice.

Výrok: Nař. rozhodnutí se zrušuje pro nezákonnost.

Důvody: Firma Bratři K. a spol. v Praze a Antonín N. sen., majitel hotelu »Emma« v M., požádali městský úřad v M. za stavební povolení k postavení benzinové čerpací stanice před hotelem »Emma«. — Při stavební komisi bylo zjištěno, že celé zařízení má sestávat ze železného tanku zazděného a zasypaného v šachtě, a ze stojanu. Zařízení je projektováno těsně u chodníku, ale přes to výhradně na soukromém pozemku. Zástupce města při komisi prohlásil, že podle dřívějších usnesení městského zastupitelstva není přípustno uvnitř města stavěti benzinové pumpy, sousedé pak Josef a Anna R. namítali, že projektovanou benzinovou stanicí na hlavní třídě bude ohrožena požární a osobní bezpečnost, což blíže odůvodňovali.

Výměrem z 2. května 1930 udělila městská rada v M. Antonínu N. povolení k postavení benzinové stanice ve dvoře podle předloženého plánu, uložila mu však mimo jiné splnění těchto podmínek: 1. Benzinová stanice smí býti postavena jen ve dvoře hotelu »Emma«, nikoliv tedy před domem vedle silně frekventovaného chodníku. Rušení provozu nesmí tím nastati. 5. Před započítím stavby budiž předložena stavebnímu úřadu situace dvora a okolí hotelu »Emma«, v níž přesně vyznačeno jest místo, kde má býti zřízena benzinová stanice.

Dne 18. dubna 1931 bylo komisionelně zjištěno, že projektovaná benzinová stanice je zřizována před domem při chodníku a vedle vjezdu, tedy na místě podle stavebního povolení zakázaném. Podle protokolu o tom sepsaného, jehož podepsání Antonín N. odepřel, bylo tomuto městským stavebním úřadem zakázáno další provádění stavby.

Přípisem z 18. dubna 1931 požádal městský úřad okresní úřad v M., aby exekučně vymohl uposlechnutí tohoto zákazu a dalším výměrem z 27. dubna 1931 vydal demoliční rozkaz ohledně prací proti konsensu prováděných.