

ZPŮSOB OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ PRO STANOVENÍ ZÁKLADU DANĚ Z PŘEVODU NEMOVITOSTÍ (v judikatuře Ústavního soudu)

Významnou složku znalecké činnosti tvoří oceňování staveb (a pozemků) pro účely daně z převodu nemovitostí, a to při stanovení základu této daně. Od 1. 1. 1993 (od data zavedení nové daňové soustavy) doznal zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, řady změn. Ohledně základu daně z převodu nemovitostí v jednotlivých obdobích stanovil (vždy v § 10):

1. Od 1. 1. 1993 do 31. 12. 1993 (ve znění zákona č. 18/1993 Sb.):
Základem daně z převodu nemovitostí je:
 - a) cena nemovitosti zjištěná podle zvláštního předpisu (pozn. dle vyhl. č. 393/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů), platná v den nabytí nemovitosti, popřípadě část ceny zjištěné, připadající na zčásti úplatný převod,
 - b) cena bezúplatně zřízeného věcného břemene.
2. Od 1. 1. 1994 do 31. 12. 1997 (ve znění zákona č. 322/1993 Sb.):
Základem daně z převodu nemovitostí je:
 - a) cena zjištěná podle zvláštního předpisu (pozn. stále dle vyhl. č. 393/1991 Sb. ve znění pozdějších předpisů), platná v den nabytí nemovitosti, a to i v případě, je-li cena nemovitosti sjednaná dohodou nižší než cena zjištěná; rozdíl cen nepodléhá dani darovací. Je-li však cena sjednaná vyšší než cena zjištěná, je základem daně cena sjednaná,
 - b) cena bezúplatně zřízeného věcného břemene nebo jiného plnění obdobného věcnému břemeni,
 - c) v případě vydržení cena zjištěná podle zvláštního předpisu, platná v den sepsání osvědčení o vydržení ve formě notářského zápisu nebo právní moci rozhodnutí soudu o vydržení,
 - d) cena zjištěná podle zvláštního předpisu, platná v den nabytí nemovitosti na základě smlouvy o finančním pronájmu s následnou koupí najaté věci.
3. Od 1.1.1998 do 30.4.2000 (ve znění zákona č. 151/1997 Sb. a zákona č. 227/1997 Sb.):
Základem daně z převodu nemovitostí je:
 - a) cena zjištěná podle zvláštního předpisu (pozn. podle zákona č. 151/1997 Sb.), platná v den nabytí nemovitosti, a to i v případě, je-li cena nemovitosti sjednaná dohodou nižší než cena zjištěná; rozdíl cen nepodléhá dani darovací. Je-li však cena sjednaná vyšší než cena zjištěná, je základem daně cena sjednaná,
 - b) cena bezúplatně zřízeného věcného břemene nebo jiného plnění obdobného věcnému břemeni,
 - c) v případě vydržení cena zjištěná podle zvláštního předpisu, platná v den sepsání osvědčení o vydržení ve formě notářského zápisu nebo právní moci rozhodnutí soudu o vydržení,
- d) cena zjištěná podle zvláštního předpisu, platná v den nabytí nemovitosti na základě smlouvy o finančním pronájmu s následnou koupí najaté věci.
4. Od 1. 5. 2000 do 30. 6. 2000 (ve znění zákona č. 27/2000 Sb.):
Základem daně z převodu nemovitostí je:
 - a) cena zjištěná podle zvláštního předpisu (pozn. stále dle zákona č. 151/1997 Sb. platná v den nabytí nemovitosti, a to i v případě, je-li cena nemovitosti sjednaná dohodou nižší než cena zjištěná; rozdíl cen nepodléhá dani darovací. Je-li však cena sjednaná vyšší než cena zjištěná, je základem daně cena sjednaná,
 - b) cena bezúplatně zřízeného věcného břemene nebo jiného plnění obdobného věcnému břemeni,
 - c) v případě vydržení cena zjištěná podle zvláštního předpisu, platná v den sepsání osvědčení o vydržení ve formě notářského zápisu nebo právní moci rozhodnutí soudu o vydržení,
 - d) cena zjištěná podle zvláštního předpisu, platná v den nabytí nemovitosti na základě smlouvy o finančním pronájmu s následnou koupí najaté věci,
 - e) v případě vydražení nemovitosti při výkonu rozhodnutí nebo ve veřejné dražbě je základem daně cena dosažená vydražením. Daň se nevyměří, je-li navrhovatelem dobrovolné dražby osoba osvobozená od daně z převodu nemovitostí.
5. Od 1. 7. 2000 do 30. 4. 2001 (ve znění zákona č. 103/2000 Sb.):
Základem daně z převodu nemovitostí je:
 - a) cena zjištěná podle zvláštního předpisu (pozn. nadále dle zákona č. 151/1997 Sb.), platná v den nabytí nemovitosti, a to i v případě, je-li cena nemovitosti sjednaná dohodou nižší než cena zjištěná; rozdíl cen nepodléhá dani darovací. Je-li však cena sjednaná vyšší než cena zjištěná, je základem daně cena sjednaná,
 - b) cena bezúplatně zřízeného věcného břemene nebo jiného plnění obdobného věcnému břemeni,
 - c) v případě vydržení cena zjištěná podle zvláštního předpisu, platná v den sepsání osvědčení o vydržení ve formě notářského zápisu nebo právní moci rozhodnutí soudu o vydržení,
 - d) cena zjištěná podle zvláštního předpisu, platná v den nabytí nemovitosti na základě smlouvy o finančním pronájmu s následnou koupí najaté věci,
 - e) v případě vydražení nemovitosti při výkonu rozhodnutí nebo ve veřejné dražbě je základem daně cena dosažená vydražením. Daň se nevyměří, je-li navrhovatelem dobrovolné dražby osoba osvobozená od daně z převodu nemovitostí,
 - f) cena sjednaná, jde-li o převod nemovitosti z vlastnictví obce.

6. Od 1. 5. 2001 do 31. 12. 2003 (ve znění zákona č. 120/2001 Sb.):
Základem daně z převodu nemovitostí je:

- a) cena zjištěná podle zvláštního předpisu (nadále dle zákona č. 151/1997 Sb.) platná v den nabytí nemovitosti, a to i v případě, je-li cena nemovitosti sjednaná dohodou nižší než cena zjištěná; rozdíl cen nepodléhá dani darovací. Je-li však cena sjednaná vyšší než cena zjištěná, je základem daně cena sjednaná,
- b) cena bezúplatně zřízeného věcného břemene nebo jiného plnění obdobného věcnému břemeni,
- c) v případě vydržení cena zjištěná podle zvláštního předpisu, platná v den sepsání osvědčení o vydržení ve formě notářského zápisu nebo právní moci rozhodnutí soudu o vydržení,
- d) cena zjištěná podle zvláštního předpisu, platná v den nabytí nemovitosti na základě smlouvy o finančním pronájmu s následnou koupí najaté věci,
- e) v případě vydražení nemovitosti při výkonu rozhodnutí, při exekuci nebo ve veřejné dražbě je základem daně cena dosažená vydražením. Daň se nevyměří, je-li navrhovatelem dobrovolně dražby osoba osvobozená od daně z převodu nemovitostí,
- f) cena sjednaná, jde-li o převod nemovitosti z vlastnictví obce.

7. Od 1. 1. 2004 (zatím dosud):

Základem daně z převodu nemovitostí je

- a) cena zjištěná podle zvláštního právního předpisu (pozn. nadále podle zákona č. 151/1997 Sb.), platná v den nabytí nemovitosti, a to i v případě, je-li cena nemovitosti sjednaná dohodou nižší než cena zjištěná; rozdíl cen nepodléhá dani darovací. Je-li však cena sjednaná vyšší než cena zjištěná, je základem daně cena sjednaná,
- b) v případě vydržení cena zjištěná podle zvláštního právního předpisu (pozn. též podle zákona č. 151/1997 Sb.), platná v den sepsání osvědčení o vydržení ve formě notářského zápisu nebo právní moci rozhodnutí soudu o vydržení,
- c) cena bezúplatně zřízeného věcného břemene nebo jiného plnění obdobného věcnému břemeni,
- d) cena zjištěná podle zvláštního právního předpisu (pozn. také podle zákona č. 151/1997 Sb.), platná v den nabytí nemovitosti na základě smlouvy o finančním pronájmu s následnou koupí najaté věci nebo na základě smlouvy o zajišťovacím převodu práva,
- e) v případě vydražení nemovitosti při výkonu rozhodnutí, při exekuci nebo ve veřejné dražbě cena dosažená vydražením,
- f) cena sjednaná, jde-li o převod nemovitosti z vlastnictví územního samosprávného celku,
- g) v případě zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví soudem, náhrada určená soudem nebo podíl na výtěžku z prodeje nemovitosti určený soudem,
- h) v případě zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví dohodou, rozdíl cen uvedených v písmenu a) před zrušením a vypořádáním podílového spoluvlastnictví a po zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví,
- i) v případě vkladu nemovitosti do společnosti s ručením omezeným nebo do akciové společnosti, hodnota určená posudkem znalce podle obchodního zákoníku.

Podaný přehled vývoje konstrukce základu daně z převodu nemovitostí dokumentuje význam tzv. ceny zjištěné platné ke dni

nabytí nemovitosti, a to podle příslušného cenového předpisu. Aplikace předepsaného postupu v praxi finančních úřadů byla spojena s některými interpretačními neshodami. Ve druhé polovině 90. let šlo především o možnost použití ocenění výnosovým způsobem podle § 21 vyhl. č. 297/1997 Sb., jestliže nabyvatelem byl dosavadní nájemce. Argumentace finančních úřadů byla založena na názoru, že dnem nabytí nemovitosti je den, kdy vznikly právní účinky vkladu do katastru nemovitostí, a proto považovaly za den rozhodný pro ocenění den, kdy k těmto právním účinkům došlo. Za rozhodné správci považovali fakt, že nabyvatelé se stali vlastníky nemovitosti a tím došlo k zániku původního nájemního vztahu, a tudíž nemohla být akceptována cena zjištěná zohledňující existenci nájmu (např. kombinací výnosového a nákladového způsobu), protože pro tento způsob nebyl dán základní předpoklad, tj. že nejméně 80% podlahových ploch bylo pronajato ke dni ocenění, a proto bylo třeba cenu nemovitosti určit nákladovým způsobem (pozn. tento názor vycházel z původního znění vyhl. č. 279/1997 Sb., v jiných mutacích a variantách se s ním lze setkat také po následujících novelizacích). Spory mezi správcem daně a poplatníky byly, kromě jiného, předmětem přezkoumání soudu (v souladu s tehdejší úpravou zařazenou do V. části obč. soudního řádu), a protože krajské soudy vesměs s uvedenou argumentací souhlasily, byla podána řada ústavních stížností. Také Ústavní soud nejprve ústavní stížnosti, jako zjevně neopodstatněné, usnesením odmítl, když nezjistil porušení základních práv nebo svobod stěžovatelů.

Na počátku roku 2003 však Ústavní soud rozhodl ve věci poprvé nálezem (sp. zn. IV. ÚS 500/01). Nález byl uveřejněn v různých pramenech, s ohledem na jeho význam považují za žádoucí, aby byl publikován v celém znění také v periodiku určeném pro znalce.

Ústavní soud rozhodl v senátě ve věci ústavní stížnosti města Č. K., proti rozsudku Krajského soudu v Českých Budějovicích z 13.6.2001 č.j. 10 Ca 94/2001-33, takto:

Rozsudek Krajského soudu v Českých Budějovicích z 13. 6. 2001, č.j. 10 Ca 94/2001-33, se zrušuje.

Odůvodnění

Stěžovatel se včas podanou ústavní stížností domáhá zrušení rozsudku Krajského soudu v Českých Budějovicích ze 13. 6. 2001, č.j. 10 Ca 94/2001-33, jímž byly zamítnuty jeho žaloby proti rozhodnutím Finančního ředitelství v Č. B. z 12. 1. 2001 č.j. 439/140/2001, z 12. 1. 2001 č.j. 442/140/2001, z 12. 1. 2001 č.j. 448/140/2001, z 12. 1. 2001 č.j. 504/140/2001, z 12. 1. 2001 č.j. 505/140/2001 a z 12. 1. 2001 č.j. 506/140/2001. Těmito žalobami se stěžovatel domáhal přezkoumání uvedených rozhodnutí Finančního ředitelství v Č. B., kterými byly potvrzeny platební výměry Finančního úřadu v Č. B. týkající se daně z převodu nemovitostí. Krajskému soudu v Českých Budějovicích stěžovatel vytýká, že zamítnutím žalob, tj. nezrušením rozhodnutí správců daně, mu odepřel právo na soudní ochranu a porušil čl. 36 Listiny základních práv a svobod (dále jen „Listina“) a čl. 90 a čl. 95 odst. 1 Ústavy České republiky (dále jen „Ústava“). V ústavní stížnosti nejprve podrobně rozvedl argumenty, jimiž brojil proti platebním výměrům a potvrzujícím rozhodnutím, zejména konstatoval, že již ve správním

žalobě poukazoval na porušení svého ústavně zaručeného práva v čl. 11 odst. 5 Listiny, a to pochybením správních orgánů v daňovém řízení při aplikaci hmotněprávních ustanovení zákona č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, zejména jeho § 10, a pochybení při procesním postupu, zejména porušení § 44 a 50 zákona č. 337/1992 Sb., o správě daní a poplatků. Ve svých důsledcích tato pochybení pro něj znamenala, že mu byla uložena povinnost uhradit daň z převodu nemovitostí v rozsahu vyšším než zákon č. 357/1992 Sb. připouští. V další části ústavní stížnosti se soustředil na formulaci námitek vůči argumentům, které soud použil v odůvodnění napadeného rozsudku. Přitom, kromě jiného, namítá, že zákon č. 357/1992 Sb. připouští výlučně zdanění převodu nemovitosti, nikoli zdanění nabytí vlastnického práva k nemovitosti, z čehož lze dovést závěr, že převáděná nemovitost má být oceněna s přihlédnutím k charakteristickým znakům, které má jako nemovitost převáděná, a nikoli jako nemovitost nabývaná či nabytá. Názor, že základem pro stanovení daně z převodu nemovitostí byla cena zjištěná nákladovým způsobem, pokládá stěžovatel za rozporný s ustanoveními § 8 a 9 zákona č. 357/1992 Sb. Tvrdí, že výše daňového základu se s ohledem na § 9 zákona č. 357/1992 Sb., účel zákona a výnosový charakter daně z převodu nemovitostí musí odvíjet zásadně a jen od toho, co se prodává (jaký je konkrétní smluvně dohodnutý či úředně zjištěný výnos z úplatného převodu individuálně určené nemovitosti) a nikoli od toho, kdo je nabyvatelem a jak nabyvatel právně nebo stavebnětechnicky s převedenou nemovitostí naloží (byl v den nabytí) nebo jak právní postavení nabyvatele ovlivní charakter nemovitosti z hlediska zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) ve spojení s vyhláškou č. 279/1997 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. V tomto případě bylo prokázáno, že všechny nemovitosti v den nabytí vlastnického práva k nim nabyvatelem, na straně převodce a z hlediska předmětu daně splňovaly znaky stanovené zákonem č. 151/1997 Sb. ve spojení s § 21 odst. 1 vyhlášky č. 279/1997 Sb. (pozn.: v původním znění účinném do 30. 9. 2001), tedy znaky pronájmu 80 % místností v převáděné stavbě, když 100 % všech prostor bylo zatíženo právem nájmu bytu podle § 685 a následujících občanského zákoníku. Základ daně měl být proto zjištěn tzv. kombinovanou metodou, a pokud správní orgány vyměřily daň z jinak zjištěného základu, došlo k vyměření daně v rozporu se zákonem a tedy i v rozporu s ústavním principem obsaženým v čl. 11 odst. 5 Listiny. Tím, že Krajský soud v Českých Budějovicích stěžovatelovy žaloby zamítl, odepřel mu právo na soudní ochranu a porušil čl. 36 Listiny a čl. 90 a čl. 95 odst. 1 Ústavy.

Krajský soud v Českých Budějovicích ve vyjádření poukázal na skutečnost, že stěžovatel svou stížnost zakládá pouze na rozdílném právním názoru a polemizuje s výsledkem řízení, a přitom v ní nepřipustným způsobem rozšiřuje rozsah svých žalobních námitek. Konstatuje, že námitkami, které byly uvedeny v žalobě, se zabýval, vysvětlil platnou právní úpravu týkající se projednávané věci i postup správce daně a žalovaného správního orgánu. Svoje závěry řádně odůvodnil, a proto má zato, že právo na soudní ochranu a spravedlivý proces bylo stěžovateli zachováno. K podstatě posuzované věci uvedl, že pro použití kombinované metody byla základní podmínkou skutečnost, že ke dni ocenění je pronajato 80 %

podlahových ploch, což v daném případě (díky tomu, že se kupující stali vlastníky a původní nájemní vztahy zanikly) splněno nebylo. V dalších podrobnostech odkázal na odůvodnění rozsudku a shrnul, že napadeným rozsudkem nebylo zasaženo do základních práv stěžovatele a nebyly porušeny uvedené články Listiny ani Ústavy, a proto navrhl odmítnutí ústavní stížnosti.

Finanční ředitelství v Č. B. v postavení vedlejšího účastníka uvedlo, že dnem nabytí nemovitosti je den, kdy vznikly právní účinky vkladu do katastru nemovitostí, a proto je dnem ocenění den, kdy k těmto právním účinkům došlo. Považuje za rozhodné, že kupující se stali vlastníky nemovitostí a tím došlo k zániku původního nájemního vztahu, tudíž nemohla být akceptována cena zjištěná kombinací výnosového a nákladového způsobu, protože pro tento způsob nebyl dán základní předpoklad, tj. že nejméně 80 % podlahových ploch bylo pronajato ke dni ocenění, a proto bylo třeba cenu nemovitostí určit nákladovým způsobem tak, jak převáděné nemovitosti ocenil správce daně. S poukazem na své argumenty navrhl zamítnutí ústavní stížnosti.

Z předložených podkladů, jakož i z vyžádaných vyjádření účastníka a vedlejšího účastníka, a ze spisu Krajského soudu v Českých Budějovicích sp. zn. 10 Ca 94/2001 učinil Ústavní soud následující zjištění:

Stěžovatel doručil dne 12. 3. 2001 věcně a místně příslušnému soudu žalobu, kterou se domáhal přezkoumání zákonnosti celkem 26 blížie individualizovaných rozhodnutí vedlejšího účastníka, jimiž byla zamítnuta jeho odvolání proti platebním výměrům ukládajícím mu zaplatit daň z převodu nemovitostí. V žalobě stěžovatel zdůvodnil, v čem spatřuje nezákonnost napadených rozhodnutí. Žalobu odůvodnil tvrzením, že byl zkrácen na svých právech a zároveň bylo porušeno ustanovení čl. 11 odst. 5 Listiny. Nesprávnost postupu žalovaného, jakož i správního orgánu prvního stupně spatřoval v aplikaci § 10 zákona č. 357/1992 Sb., což mělo za následek, že mu byla uložena povinnost uhradit daň z převodu nemovitosti ve vyšším rozsahu než připouští zákon o dani z převodu nemovitostí. Zastává názor, že se mělo postupovat podle § 21 odst. 1 vyhlášky č. 279/1997 Sb. z toho důvodu, že převáděné nemovitosti splňovaly v den nabytí vlastnického práva k nim nabyvatelem podle uzavřených kupních smluv znaky předepsané zákonem č. 151/1997 Sb. ve spojení s ustanovením § 21 odst. 1 vyhlášky č. 279/1997 Sb., to znamená, že bylo pronajato nejméně 80% podlahových ploch místností v předmětné nemovitosti. Krajský soud žalobu zamítl, protože námitky neshledal důvodnými. Přitom poukázal na to, že základem daně z převodu nemovitostí je podle § 10 písm. a) zákona č. 357/1992 Sb. cena zjištěná podle zvláštního předpisu platná v den nabytí nemovitosti, a to i v případě, je-li cena nemovitosti sjednána dohodou nižší, než cena zjištěná. Na základě další argumentace tvrdí, že nemůže být pochybnosti o tom, k jakému okamžiku má být cena zjišťována a odkazuje na výslovné ustanovení § 21 vyhlášky č. 279/1997 Sb., neboť je-li podmínkou pro použití metody ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu, že ke dni ocenění je pronajato 80% podlahových ploch a cena musí být platná v den nabytí nemovitosti, neboli splnění této podmínky musí být prokázáno ke dni ocenění, pak v daném případě tato skutečnost naplněna není, neboť k tomuto okamžiku nabytí nemovitosti již nemovitost nesplňovala podmínku stanovenou v § 21 vyhlášky č. 279/1997 Sb. Je tomu tak proto, že kupující se stali vlastníky a jejich původní nájemní vztah zanikl, byl nahrazen právem vlastnickým. Krajský

soud považuje postup správce daně za správný, čili uznává, že nebylo možno stanovit cenu kombinací nákladového a výnosového způsobu. Tato metoda bere na zřetel reálně dosažitelné pravidelné příjmy, avšak v tomto případě, vzhledem k tomu, že výnosy ze zaniklých nájemních vztahů neplynou, nelze takový závěr vyslovit. Jestliže nebyla splněna podmínka pro stanovení ceny kombinací nákladové a výnosové metody, byla dopočítána cena převáděné nemovitosti nákladovým způsobem. Správce daně tento způsob použil a doměřil daň z převodu nemovitostí.

Ústavní soud si je vědom skutečnosti, že není vrcholným orgánem soustavy obecných soudů (čl. 81 a čl. 90 a násl. Ústavy), nemůže proto na sebe přebírat právo přezkumného dohledu nad jejich činností. To ovšem pouze za podmínky, že tyto soudy postupují ve své činnosti ve shodě s obsahem hlavy páté Listiny a pokud napadeným rozhodnutím nebylo porušeno základní právo nebo svoboda zaručená ústavním zákonem nebo mezinárodní smlouvou podle čl. 10 Ústavy. Stěžovatel v ústavní stížnosti namítá, že soud porušil jeho právo na soudní ochranu podle čl. 36 Listiny a čl. 90 a čl. 95 odst. 1 Ústavy, přitom v předchozích řízeních uplatnil též námitku porušení svého základního práva zakotveného v čl. 11 odst. 5 Listiny.

Po zvážení všech uvedených skutečností dospěl Ústavní soud k závěru, že podaná ústavní stížnost je důvodná.

Postupem obecného soudu byla porušena zásada spravedlivého procesu, když se správní orgány ani krajský soud ve svých rozhodnutích a jejich odůvodněních přesvědčivě nevyrovnaly se vzniklou situací a jejím právním hodnocením, což v konečném důsledku znamená i porušení práva obsaženého v čl. 11 odst. 5 Listiny. Soud i správní orgány použily při interpretaci § 10 zákona č. 357/1992 Sb. výkladové metody, které popírají smysl a cíl této právní normy. Zákon č. 357/1992 Sb. zatěžuje daní z převodu nemovitostí převáděnou nemovitost, nikoliv nemovitost nabývanou (viz též § 9 tohoto zákona), proto také je poplatníkem daně z převodu nemovitostí převodce, nabyvatel je pouhým ručitelem. V kontextu cílů zákona musí být vedena i aplikace ustanovení § 10 písm. a). Je-li jednoznačně poplatníkem daně z převodu nemovitostí převodce a předmětem daně je úplatný převod nemovitosti a úmyslem zákonodárce je zatížení hodnoty převáděné nemovitosti, tedy převodcem dosažený finanční výnos z prodeje nemovitosti, příp. dosažitelný finanční výnos, je-li dohodnutá cena nižší než zjištěná, pak musí být ocenění vztaženo ke konkrétní převáděné nemovitosti, která je ve vlastnictví toho, kdo je poplatníkem daně, a musí být i při tomto ohodnocení nemovitostí vzat v úvahu právní stav nemovitosti u převodce, nikoli u nabyvatele. Ani argumentace

využívající zpětných účinků vkladu do katastru nemovitostí (s odvoláním na § 133 odst. 2 občanského zákoníku a § 2 odst. 3 zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem) není přípádná. Je totiž nutno mít na zřeteli, že nájemní vztah kupujících existoval po celou dobu vkladového řízení, tj. ode dne podání návrhu na vklad až do dne provedení vkladu. Převodce je po tuto dobu stále vlastníkem, který nadále realizuje všechna práva i povinnosti spojené s vlastnickým právem, včetně daňových povinností (daň z nemovitosti). Teprve provedením vkladu nájem konfusí zanikl, byť s právními účinky ke dni podání návrhu na vklad.

Se zřetelem k uvedeným zjištěním a z nich vyplývajícím závěrům nebyla v této věci převzata argumentace obsažená v dřívějších rozhodnutích Ústavního soudu týkajících se stejné právní problematiky (usnesení z 8. 1. 2002 sp. zn. I. ÚS 473/01, z 15. 1. 2002 sp. zn. III. ÚS 628/01, z 19. 2. 2002 sp. zn. I. ÚS 488/01, z 27. 6. 2002 sp. zn. III. ÚS 500/01, z 18. 7. 2002 sp. zn. IV. ÚS 628/01, z 10. 9. 2002 sp. zn. I. ÚS 502/01, z 24. 9. 2002 sp. zn. I. ÚS 738/01, z 19. 11. 2002 sp. zn. II. ÚS 644/01 a z 19. 11. 2002 sp. zn. II. ÚS 737/01).

Vzhledem k tomu, že jde o usnesení, nepředkládal senát na základě svého odchylného právního názoru tuto otázku k posouzení plénu Ústavního soudu podle § 23 zákona č. 182/1993 Sb., o Ústavním soudu.

Nad rámec této argumentace Ústavní soud připomíná, že na problém reagovala vyhláška č. 338/2001 Sb., kterou se mění vyhláška Ministerstva financí č. 279/1997 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění vyhlášky č. 127/1999 Sb. a vyhlášky č. 173/2000 Sb., již se s účinností od 1. 10. 2001 výrazně změnila konstrukce použití výnosové metody při ocenění.

Z uvedených důvodů Ústavní soud stížnosti vyhověl a napadené rozhodnutí zrušil [§ 82 odst. 3 písm. a) zákona č. 182/1993 Sb.].

V navazující rozhodovací činnosti vycházel Ústavní soud z citovaných závěrů (srov. náleze ve věci sp. zn. II. ÚS 487/01, náleze ve věci sp. zn. III. ÚS 644/01). Jejich využití ve znalecké činnosti je zřejmé, zejména s důrazem na myšlenku, že při oceňování nemovitosti musí být brán zřetel na právní stav nemovitosti u převodce, nikoliv u nabyvatele. Pro využití uvedených nálezů je důležité i připomenutí, že podle čl. 89 odst. 2 Ústavy ČR jsou vykonatelná rozhodnutí Ústavního soudu závazná pro všechny orgány i osoby.

Dokončení ze str. 94

Čl. II

Přechodné ustanovení

Při určení výše paušální odměny za zastupování účastníka advokátem nebo notářem v jednotlivém stupni občanského soudního řízení nebo soudního řízení správního, které nebylo v tomto stupni ukončeno ke dni nabytí účinnosti této vyhlášky, se postupuje podle dosavadní právní úpravy.

Čl. III

Účinnost

Tato vyhláška nabývá účinnosti dnem jejího vyhlášení.

Ministr:

JUDr. Čermák v.r.

Pozn. Alberta Bradáče: částka 34 byla rozeslána (= den nabytí účinnosti) dne 10. 3. 2004.