

září 2021

Obraťte se na nás!

Naše advokátní kancelář se intenzivně věnuje právní problematice týkající se koronavirové krize. Jsme připraveni Vám pomoci s uplatněním nároku na náhradu škody nebo Vám právně poradit ohledně čerpání příspěvků ze státních zdrojů (program Antivirus apod.).

Další informace naleznete na našich webových stránkách:

www.tschopl.cz

Zde také najdete způsoby, jak se s námi co nejrychleji spojit.

Vážení klienti,

jako každý měsíc Vám i tentokrát přinášíme oběžník naší advokátní kanceláře plný právních novinek a zajímavostí.

V prvním článku informujeme o nedávném rozhodnutí Nejvyššího správního soudu k problematice černých staveb s přesahem do otázek náhrady újmy.

Druhý článek upozorňuje na novou slevu na dani v souvislosti s novelizací exekučního řádu a zastavováním neúspěšných exekucí.

Poslední článek se pak zabývá způsobem zdanění příjmů z krátkodobého pronájmu nemovitostí, jakým je zejména služba Airbnb.

Za celou naši kancelář Vám přejeme mnoho slunečných podzimních dnů.

Tým advokátní kanceláře Tschöpl & Partner



září 2021

Testy na covid-19 před příjezdem do ČR

Ministerstvo zdravotnictví zveřejnilo nové ochranné opatření, které upravuje povinnost neočkovaných osob podstoupit před příjezdem z rizikových zemí do ČR v takové zemi antigenní či PCR test.

Na základě rozhodnutí Městského soudu v Praze upustilo v novém opatření od vymezení zdravotnických zařízení, které tento test mohou v zahraničí provádět a stanovilo pouze obecnou podmínku, aby šlo o osobu oprávněnou tento test provádět v dané zemi.

České subjekty jsou z možnosti testy provádět vyloučeny, neboť mají vzhledem k zásadě teritoriality oprávnění poskytovat zdravotní služby pouze na území ČR.

Změna přístupu správních soudů k tzv. „černým“ stavbám

Rozšířený senát Nejvyššího správního soudu (NSS) svým nedávným rozsudkem prolomil svoji dosavadní judikaturu týkající se černých staveb, v důsledku čehož získali dotčení vlastníci zcela nový nástroj v boji proti černým stavbám.

Dle stavebního zákona platí, že řízení o odstranění stavby se zahajuje pouze z moci úřední, tzv. *ex officio*. Na zahájení řízení o odstranění stavby tudíž neexistuje právní nárok a záleží tak výhradně na úvaze příslušného stavebního úřadu, zda řízení o odstranění stavby zahájí či nikoliv, ať už na základě podnětu dotčené osoby, nebo z vlastní iniciativy.

V případě nečinnosti stavebních úřadů správní soudy podané žaloby pravidelně odmítaly s odůvodněním, že nezahájením řízení z moci úřední (řízení o odstranění stavby) nedošlo k zásahu do tzv. **veřejných subjektivních práv**. Tato praxe se však s nově vydaným rozsudkem NSS ze dne 26. 3. 2021, č. j. 6 As 108/2019 – 39, mění, jelikož NSS dosavadní judikaturu shledal vnitřně rozpornou a příliš kategorickou.

Ochrana subjektivních hmotných práv vlastníků a sousedů

Soud se nově rozhodl rozlišovat případy, kdy podnět k zahájení řízení podává **osoba přímo dotčená na svých hmotných právech** protiprávním stavem, k jehož odstranění má řízení zahajované z moci úřední sloužit, oproti případům, kdy podnět podávají jiné osoby.

Podá-li totiž podnět stavebnímu úřadu k zahájení řízení o odstranění „černé“ stavby vlastník pozemku, na němž stavba stojí, nebo vlastník pozemku sousedícího, který může nepovolená stavba zatěžovat nejrůznějšími imisemi (hluk, zápach, stín etc.), chrání tito vlastníci také svá **subjektivní hmotná práva**.

září 2021

Jinak řečeno, pokud se v územním obvodu stavebního úřadu nachází „černá“ stavba a stavební úřad zůstává nečinný, pak svou nečinností zasahuje do veřejných subjektivních práv osob, které jsou přímo dotčeny prováděním, existencí či užíváním dané stavby.

Podle NSS tím totiž stavební úřad spornou stavbu fakticky „mlčky“ legalizuje a dotčeným osobám bere jejich právo účastnit se řízení o její umístění a povolení a v tomto řízení hájit svá práva způsobem, který stavební zákon předvídá.

Pokud by podnět stavebnímu úřadu podala osoba odlišná od osoby vlastníka pozemku obsahujícího „černou“ stavbu či vlastníka sousední nemovitosti, pak by se jednalo pouze o jakési „informování“ stavebního úřadu o existenci stavby v rozporu s objektivním právem. V takovém případě dochází k porušení objektivního práva, avšak nepovolenou stavbou nedochází k zásahu do žádného subjektivního hmotného práva osoby podávající podnět.

Žalovatelnost nečinnosti stavebního úřadu

Rozšířený senát NSS tak svým rozsudkem umožnil vlastníku pozemku, na němž „černá stavba“ stojí, a vlastníku sousední nemovitosti bránit se proti faktické nečinnosti stavebního úřadu podáním **žaloby na ochranu před nezákonným zásahem** podle § 82 soudního řádu správního (tzv. zásahová žaloba), přičemž žalobcem bude ten, kdo tvrdí, že je pasivitou stavebního úřadu dotčen na svých subjektivních hmotných právech (vlastník pozemku či soused).

Předpokladem pro úspěšné podání zásahové žaloby je však předchozí **uplatnění podnětu** příslušnému stavebnímu úřadu **podle § 42 správního řádu**, kterým podávající osoba stavebnímu úřadu vysvětlí, jak ji nepovolená stavba zkracuje na svých subjektivních hmotných právech. Pokud stavební úřad i přes obdržení podnětu řízení o odstranění stavby nezahájí, vyžaduje úspěšné podání zásahové žaloby rovněž **uplatnění podnětu k opatření proti nečinnosti nadřízenému správnímu orgánu podle § 80 odst. 2 správního řádu**. Výše uvedeným bude splněna subsidiarita, jež zákon u tohoto typu zásahových žalob vyžaduje.

Pokud soud žalobě vyhoví, určí, že nezahájení řízení představuje nezákonný zásah a zároveň přikáže stavebnímu úřadu zahájit řízení o odstranění stavby podle § 129 a násl. stavebního zákona. Rozhodnutí soudu však nikterak **nepředurčuje, jak má stavební úřad v řízení o odstranění stavby rozhodnout**. Ten tedy může buď nařídit odstranění stavby anebo řízení o odstranění stavby zastavit.

září 2021

Náhrada nemajetkové újmy způsobené „černou“ stavbou

V souvislosti s rozhodnutí NSS zmiňujeme také možnost požadovat rovněž **náhradu nemajetkové újmy** způsobené černou stavbou, jak připustil Nejvyšší soud v rozsudku ve věci sp. zn. 25 Cdo 1131/2019 ze dne 20. dubna 2021.

Pokud bylo prováděním, existencí či užíváním nepovolené stavby zasaženo do tzv. **absolutního přirozeného práva**, pak se může dotčená osoba dle ustanovení občanského zákoníku (NOZ) o náhradě újmy domáhat náhrady újmy tímto způsobené. Typicky si lze představit situaci, kdy dojde k narušení práva na soukromí tím, že z „černé“ stavby půjde vidět do bydlí dotčené osoby, čímž dojde k narušení práva na soukromí. Obdobně lze uvažovat o situaci, kdy nepovolená stavba nadmíru zastiňuje pozemek či stavbu dotčené osoby, čímž zasahuje do práva na příznivé životní prostředí dotčené osoby.

Nejvyšší soud ve svém aktuálním rozhodnutí připustil taktéž možnost domáhat se **náhrady za újmu spočívající v osobních útrapách** v souvislosti s realizací nepovolené stavby, v pocitech bezmoci a frustrace z vědomí, že při úspěšném využití legálních prostředků obrany cestou veřejného práva (stavebního zákona) se nepodařilo neoprávněné stavbě zabránit.


Zejména v situaci, kdy by se dotčený vlastník prostřednictvím zásahové žaloby domohl nařízení odstranění černé stavby, by takový vlastník mohl následně úspěšně požadovat náhradu nemajetkové újmy.

-JK-

Sleva na dani z příjmu fyzických a právnických osob v případě bezvýsledných exekucí

Již v červencovém čísle jsme naše čtenáře informovali o novele exekučního řádu týkající se zastavení bezvýsledných exekucí. V souvislosti s tím došlo také k novele zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, která nabývá účinnosti k 1. 1. 2022, a umožňuje v souvislosti se zastavením bezvýsledné exekuce uplatnit slevu na dani.

Novela exekučního řádu přináší také změny v oblasti daní, konkrétně u daní z příjmů fyzických a právnických osob. Ve vztahu k bezvýsledným exekucím se jedná mj. o malé pohledávky o maximální výši 1.500 Kč bez příslušenství, jejichž vymáhání začalo v roce 2018 nebo dříve, a na které se nepodařilo v letech 2019 – 2021 nic vymoci.



září 2021

Exekutor v případě zjištění těchto pohledávek do konce března 2022 vyzve oprávněného (věřitele), aby do 30 dnů složil zálohu na náklady exekuce (1 000 Kč na odměnu exekutora a 1 750 Kč na náhradu hotových výdajů + DPH, tedy celkem 3 327,50 Kč). Pokud tak povinný neučiní, exekutor exekuci zastaví.

V případě zastavení takového exekučního řízení, **náleží věřiteli náhrada ve výši 30 % původního dluhu**. Předmětnou náhradu však věřitel neobdrží, jak se říká „na ruku“, ale **bude si jí moci odečíst od daně z příjmu jak fyzických, tak i právnických osob**.

Maximální odpočet z jedné pohledávky tedy činí 450 Kč, což by mohlo být zajímavé např. pro právnické osoby s velkým množstvím drobných pohledávek. Vykáže-li věřitel však např. daňovou ztrátu za ten samý daňový rok, sleva propadá.

-SCK-


Rozhodnutí Městského soudu v Praze – danění příjmů z Airbnb

Rozsudkem Městského soudu v Praze č.j. 6 Af 20/2020-28 ze dne 19. 8. 2021 došlo k ujasnění danění v rámci služeb zprostředkujících krátkodobý pronájem jako je na příklad Airbnb či Booking.com. Městský soud k věci zaujal jasné stanovisko, a to, že veškeré příjmy z provozování těchto služeb mají být daněny jako příjmy z podnikání. V následujících řádcích se pokusíme objasnit co je důvodem a jak soud ve svém rozsudku argumentoval.

V souvislosti se stále rostoucím trendem ubytování v rámci služeb zprostředkujících pronájem jako je na příklad Airbnb vyvstala pro provozovatele z hlediska danění poměrně důležitá otázka, a to jakým způsobem mají být tyto příjmy zdaněny.

Spor týkající se danění těchto služeb se posuzoval Městský soud v Praze. Finanční správa provozovatelce krátkodobého pronájmu doměřila daň z příjmů za rok 2017, neboť z její strany mělo dojít k nesprávnému zdanění. Provozovatelka totiž zdanila předmětné příjmy jako příjmy z pronájmu, ačkoliv je podle správce daně měla zdanit jako příjmy z podnikání.

Soud v tomto se zabýval otázkou, zda je možné klasifikovat pronájem prostřednictvím Airbnb jako nájem či ubytování. V souvislosti s tím, dospěl k závěru, že kdyby se mělo jednat o nájem, pak by muselo docházet k zajištění bytových potřeb nájemce a uvedl, že v případě nájmu nespočívá potřeba bydlení pouze



září 2021

v přenocování, ale v celém komplexu zajišťování potřeb člověka. S ohledem na výše uvedené rozhodl, že v předmětném sporu se **nejedná o nájem bytu, jelikož není uspokojována potřeba bydlení.**

Pronájem přes Airbnb jako podnikání

Soud se dále zabýval otázkou, zda zprostředkování ubytování prostřednictvím Airbnb je podnikáním ve smyslu ustanovení občanského zákoníku. V tomto případě **nebylo pochyb, že se o podnikání jedná**, neboť poskytování ubytování bylo činěno soustavně za účelem dosažení zisku, na vlastní účet a odpovědnost, a jednalo se tedy o příjmy zdanitelné dle zákona o DPH.

Městský soud tedy ve svém rozsudku učinil závěr, že **pronájem přes Airbnb je nutné chápat jako ubytovací službu, proto by mělo docházet k jejímu zdanění ve smyslu zdanění příjmů z podnikání, neboť se jedná o podnikatelskou činnost.** Tím tedy potvrdil dřívější právní názory týkající se zdanění těchto služeb.

Pokud se jedná o ubytovací službu, zdaňují se tyto příjmy jako příjmy ze samostatné činnosti dále podléhají odvodům na sociální a zdravotní pojištění. Zároveň je také zapotřebí mít potřebné živnostenské oprávnění k provozování této činnosti.

-VJ-

září 2021



Nenašli jste v oběžníku odpověď na otázku, kterou potřebujete právně posoudit? Ozvěte se nám, rádi Vám budeme nápomocní!

Kancelář Praha:
Pod Křížkem 428/4
Praha 4 – Braník, 147 00
Tel.: +420 273 136 130

Kancelář Brno
Výstaviště 1
Brno 647 00
Tel.: +420 542 215 356

Kancelář Vídeň
Mooslackengasse 17
Vídeň 1190
Tel.: +43 193 025 3010