



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK JMÉNEM REPUBLIKY

Nejvyšší správní soud rozhodl v senátu složeném z předsedy Zdeňka Kühna, soudkyně Sylvy Šiškeové a soudce Ondřeje Mráky v právní věci žalobkyně: **MARTIŇÁK s. r. o.**, Nezamyslova 110/6, Praha 2, zastoupené advokátem JUDr. Alanem Vitoušem, Dukelských hrdinů 406/23, Praha 7, proti žalovanému: **Magistrát hlavního města Prahy**, Mariánské náměstí 2/2, Praha 1, proti rozhodnutí žalovaného ze dne 2. 4. 2020, čj. MHMP 497895/2020, sp. zn. S-MHMP 2194102/2019/STR, v řízení o kasační stížnosti žalobkyně proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 24. 2. 2021, čj. 14 A 63/2020 - 46,

t a k t o :

- I. Kasační stížnost **s e z a m í t á .**
- II. Žádný z účastníků **n e m á** právo na náhradu nákladů řízení.

Odůvodnění:

[1] Úřad městské části Praha 14 (stavební úřad) zahájil v září 2015 řízení o odstranění stavby postavené bez povolení nebo jiného opatření stavebního úřadu. Žalobkyně vzápětí požádala o dodatečné povolení stavby označené jako *zahrádkářská chata s kůlnou*, která se nachází na pozemcích p. č. 1423/3 a 1423/4 v katastrálním území Dolní Počernice. Pozemky byly v době rozhodování správních orgánů v katastru nemovitostí evidovány jako *zahrada*; navíc se nachází v nezastavitelném a nezastavěném území. Podle stavebního úřadu stavba funkčním využitím neodpovídá zahrádkářské chatě ani objektu postavenému pouze za účelem péče o pěstební plochy. Z předložené dokumentace plyne, že stavba svými vlastnostmi a způsobem využívání odpovídá objektu k rekreaci či k bydlení s kuchyní, čtyřmi pokoji, dvěma koupelnami a dvěma toaletami, s technickou místností a dvěma šatnami. Stavební úřad proto žádost o dodatečné povolení stavby zamítl. Žalovaný poté zamítl odvolání žalobkyně a rozhodnutí stavebního úřadu potvrdil.

[2] Proti rozhodnutí žalovaného podala žalobkyně žalobu, kterou městský soud zamítl. Správní orgány podle soudu prokázaly, že posuzovaná stavba je novou stavbou; původní stavba byla zbourána. Stavbu, která po odstranění původní stavby vznikla na pozůstatku její základové konstrukce, přitom nelze považovat za změnu dokončené stavby. Zanikla-li původní stavba umístěná na pozemku, bylo ke zbudování nové stavby potřeba nové stavební povolení. Soud zdůraznil, že správní orgány rozhodovaly podle skutkového a právního stavu ke dni vydání svých rozhodnutí. Ve vztahu k projektové dokumentaci soud poznamenal, že žalobkyně v odvolacím řízení předložila účelově pozměněnou dokumentaci, která měla deklarovat soulad stavby s územním plánem. Rozhodující se však faktický stav. Městský soud dále nepřisvědčil námitce zpochybňující skutečnost, že se dotčené pozemky nacházejí v nezastavitelném a nezastavěném území. Soud se neztotožnil ani s námitkou týkající se prokazování a odůvodnění závěru, že posuzovanou stavbu nelze považovat za zahrádkářskou chatu, nýbrž za rodinný dům nebo stavbu pro rodinnou rekreaci. Nebylo proto třeba, aby si správní orgány k posouzení povahy stavby vyžádaly znalecký posudek.

[3] Rozsudek městského soudu napadla žalobkyně (stěžovatelka) kasační stížností. Podle stěžovatelky soud nesprávně vyložil pojem *nezastavitelné území*. Na území, do něhož spadají mj. její dva pozemky, se nachází velké množství rekreačních a jiných objektů. Stěžovatelka koupila pozemky spolu s objektem, který byl s evidenčním číslem zapsán do katastru nemovitostí. Z výpisu z katastru je přitom zřejmé, že na pozemcích byla řádně zapsána rekreační chata s přiděleným číslem evidenčním. Bez dalšího tedy nelze dospět k závěru, že v době vydání rozhodnutí žalovaného katastrální úřad na těchto pozemcích žádnou stavbu neevidoval. Městský soud neprovedl důkaz výpisem z katastru nemovitostí, stanoviskem Městské části Praha – Dolní Počernice ani dalšími listinami obsaženými ve správním spisu. Pokud bylo v minulosti stavbě přiděleno číslo evidenční, nemohlo se (podle tehdejších předpisů) jednat o neoprávněnou stavbu. Stěžovatelka podotkla, že katastrální úřad provedl výmaz stavby z katastrálního operátu, aniž ji o tom informoval.

[4] Městský soud dále při hodnocení důkazů nesprávně zhodnotil, že posuzovaná stavba je novou stavbou, která nahradila původní zbouranou stavbu. Podle stěžovatelky původní stavba nebyla nikdy zbourána, ale pouze postupně přestavována. Současná stavba s odchylkou kopíruje původní půdorys stavby. Stěžovatelka nesouhlasí s tím, že stavba, která na pozemcích stála dříve, neodpovídá rozměry ani tvarem nové stavbě. Městský soud tento závěr učinil z historických snímků, které jsou nepřesné a nečitelné. Takto by podle stěžovatelky mohl věc zhodnotit pouze soudní znalec, který by posoudil skutečný stav. Vyjádřil by se také k tomu, zda se stavba nachází na původních půdorysech a zda se jedná o stavbu původní s provedenou rekonstrukcí, nebo o stavbu novou. Stěžovatelka se dále ohradila proti místnímu šetření, které proběhlo pouze formálně. Správní orgány ani městský soud nezjistily skutečný stav věci a opomenuly fakt, že se na území nachází řada staveb, které byly v minulosti postaveny se souhlasem tehdejších správních orgánů. Je přitom třeba přihlídnout k tomu, za jakých okolností stavba na pozemcích vznikla, zda byla tehdy povolena a zda bylo povoleno její užívání.

[5] Žalovaný se ve vyjádření ke kasační stížnosti ztotožnil s městským soudem. Podle aplikace WEBGIS (archiv v roce 2003) se na pozemku nacházela stavba, avšak zcela jiných rozměrů než současná stavba. Pozemky jsou v katastru nemovitostí vedeny jako

pokračování

zahrada. Stavba nebyla v katastru nemovitostí zapsána. Z fotodokumentace i historických snímků z aplikace WEBGIS je zřejmé, že původní stavba byla odstraněna a byla vybudována nová stavba s odlišným půdorysem. Pozemky, na kterých stavba stojí, nejsou zahrnuty do zastavitelné plochy a ani nejsou zastavěny. K námitce, že se jedná pouze o rekonstrukci původní stavby, žalovaný odkázal na judikaturu a zdůraznil změnu půdorysu. K tvrzení, že původní stavba byla zkolaudována, náleželo jí evidenční číslo a do roku 2010 byla evidována v katastru nemovitostí, žalovaný podotkl, že správní orgány rozhodují podle skutkového a právního stavu ke dni vydání rozhodnutí. Stěžovatelka se proto nemůže dovolávat toho, že v minulosti byla na pozemcích evidována stavba.

[6] Kasační stížnost není důvodná.

[7] NSS se nejprve zabýval kasační námitkou, podle níž městský soud neprovedl důkaz některými listinami. Jak stěžovatelka sama uvedla, jedná se o listiny založené ve správním spisu. Podle judikatury NSS se však obsahem správního spisu zpravidla – neučiní-li žalobce určitou část spisu spornou – nedokazuje (rozsudky ze dne 27. 9. 2006, čj. 7 Afs 39/2005 - 53, ze dne 29. 1. 2009, čj. 9 Afs 8/2008 - 117, nebo rozsudek rozšířeného senátu ze dne 18. 12. 2018, čj. 4 As 113/2018 - 39, č. 3836/2019 Sb. NSS). Není proto pochybením, pokud městský soud neprovedl důkaz čtením konkrétních listin ze správního spisu. Z rozsudku plyne, že se městský soud s obsahem správního spisu seznámil.

[8] Stěžovatelka dále namítla, že městský soud nesprávně vyložil pojem *nezastavitelné území*. Podle oddílu 6 přílohy č. 1 obecně závazné vyhlášky č. 32/1999 Sb. hl. m. Prahy, o závazné části územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy, jsou do nezastavitelných území zahrnuty plochy krajinné a městské zeleně, pěstební plochy včetně orných půd, vodní plochy, suché nádrže, těžba surovin, urbanisticky významné plochy – veřejná prostranství a plochy oddechu. Posuzovaná stavba se podle územního plánu nachází na pozemcích, které mají být využity jako zahrádky a zahrádkové osady. Pozemky současně spadají do území celoměstského systému zeleně. Skutečnost, že se v dané lokalitě nachází řada jiných rekreačních objektů, na tom nic nemění, respektive nemá vliv na správnost výkladu tohoto pojmu.

[9] Stěžovatelka opakovaně zmiňuje, že stavbě (rekreační chatě) bylo v minulosti přiděleno číslo evidenční a že byla zaznamenána v katastru nemovitostí. NSS přisvědčil městskému soudu, že tvrzení o dřívější evidenci stavby neodpovídá skutkovému stavu zjištěnému ke dni rozhodování správních orgánů. Tato argumentace postrádá význam i proto, že stěžovatelka tvrzení o dřívější kolaudaci a evidenci stavby ve správním ani v soudním řízení neprokázala. Proti tvrzenému výmazu z katastru nemovitostí se stěžovatelka (případně původní vlastník) mohla bránit v řízení před katastrálním úřadem; tato otázka však není předmětem tohoto řízení.

[10] NSS považuje skutkový stav za dostatečně prokázaný. K jeho zjištění přispělo řádně provedené místní šetření i podklady z aplikace WEBGIS, přičemž snímky z ní opatřené jsou čitelné a zcela postačují k prokázání změny půdorysu. NSS proto nepřisvědčil ani námitce, že si správní orgány měly opatřit znalecký posudek. Podle § 56 správního řádu je zapotřebí ustanovit znalce tehdy, *závisí-li rozhodnutí na posouzení skutečností, k nimž je třeba odborných znalostí, které úřední osoby nemají, a jestliže odborné posouzení*

skutečností nelze opatřit od jiného správního orgánu. Znalec se proto nepřibírá, pokud má sám správní orgán potřebné odborné znalosti (rozsudek NSS ze dne 12. 5. 2010, čj. 1 Afs 71/2009 - 113). Správní orgány byly v této věci bezpochyby způsobilé posoudit, zda stavba svým funkčním využitím odpovídá zahrádkářské chatě či nikoli. Nevystala ani otázka natolik odborná, že by ji správní orgány nemohly samy posoudit.

[11] Rovněž v případě námitky, že původní stavba nebyla zbourána, ale pouze postupně rekonstruována či přestavována, se NSS ztotožnil s posouzením městského soudu. Správní orgány i soud srozumitelně vyložily, že stěžovatelčina tvrzení o rekonstrukci a postupných stavebních úpravách neobstojí. Změna půdorysu oproti původní stavbě je zjevná z podkladů obsažených ve správním spisu. K otázce užití částí nebo jen fragmentů původní stavby lze odkázat na judikaturu citovanou správními orgány a městským soudem (např. rozsudek NSS ze dne 28. 1. 2009, čj. 8 As 31/2007 - 165, č. 2722/2012 Sb. NSS).

[12] Stěžovatelka zdůraznila také potřebu, aby správní orgány a soud při posuzování žádosti přihlížely k tomu, za jakých okolností stavba vznikla a zda byla tehdy řádně povolena. I zde se NSS ztotožnil s městským soudem v tom, že pro správní orgány je rozhodující skutkový a právní stav v době jejich rozhodování. Územní plán platný v době rozhodování správních orgánů neumožňoval vybudování stavby. Stejně tak v době jejich rozhodování nebyla původní stavba zapsána v katastru nemovitostí. Na tom nemůže nic změnit ani opakovaný odkaz stěžovatelky na to, že se v okolí nachází velké množství dalších rekreačních staveb.

[13] S ohledem na výše uvedené NSS zamítl kasační stížnost jako nedůvodnou (§ 110 odst. 1 věta poslední s. ř. s.).

[14] O náhradě nákladů řízení soud rozhodl podle § 60 odst. 1 s. ř. s. za použití § 120 s. ř. s. Stěžovatelka nemá právo na náhradu nákladů řízení o kasační stížnosti, neboť ve věci neměla úspěch; žalovanému náklady řízení nad rámec běžné úřední činnosti nevznikly.

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

V Brně dne 12. května 2022

Zdeněk Kühn
předseda senátu