



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Městský soud v Praze rozhodl v senátě složeném z předsedy Štěpána Výborného a soudců Karly Cháberové a Jana Kratochvíla ve věci

žalobce: **MARTIŇÁK s.r.o.**, IČO: 28255810
sídlem Nezamyslova 110/6, Praha 2
zastoupen advokátem JUDr. Alanem Vitoušem
sídlem Dukelských hrdinů 23, Praha 7

proti
žalovanému: **Magistrát hlavního města Prahy**
sídlem Mariánské náměstí 2, Praha 1

o žalobě proti rozhodnutí žalovaného 2. 4. 2020, č. j. MHMP 497895/2020, sp. zn. S-MHMP 2194102/2019/STR,

takto:

- I. Žaloba se zamítá.
- II. Žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení.

Odůvodnění:

I. Vymezení věci a průběh řízení před správním orgánem

Shodu s prvopisem potvrzuje X

1. Žalobce se podanou žalobou domáhá přezkoumání v záhlaví uvedeného rozhodnutí, kterým Magistrát hlavního města Prahy (dále jen „žalovaný“) zamítl jeho odvolání proti rozhodnutí Úřadu městské části Praha 14, Odbor výstavby (dále jen „stavební úřad“), ze dne 23. 9. 2019, č. j. UMCP14/19/38670/OV/BARK, sp. zn. UMCP14/15/35650/OV/BARJ, kterým byla zamítnuta žádost žalobce o dodatečné povolení stavby „Zahrádkářská chata s kůlnou“ (dále jen „stavba“), která se nachází na pozemcích p. č. X/X, Y/Y v k. ú. D.
2. Ze správního spisu soud zjistil následující, pro věc podstatné skutečnosti.
3. Stavební úřad zahájil dne 3. 9. 2015 řízení o odstranění stavby postavené bez povolení nebo jiného opatření stavebního úřadu.
4. Dne 14. 9. 2015 podal žalobce žádost o dodatečné povolení stavby.
5. Dne 30. 10. 2017 stavební úřad usnesením sp. zn. UMCP14/15/35650/OV/BARJ, č. j. UMCP14/17/45197/OV/BARJ, řízení o dodatečném povolení stavby zastavil.
6. K odvolání žalobce žalovaný toto usnesení zrušil a věc vrátil stavebnímu úřadu k novému projednání s právním názorem, že stavba není v souladu s územním plánem a stavební úřad měl podle § 51 odst. 3 správního řádu žádost o dodatečné povolení zamítnout.
7. Na den 16. 7. 2019 nařídil stavební úřad ústní jednání spojené s ohledáním na místě. Stavební úřad z ústního jednání spojeného s ohledáním na místě vyhotovil protokol, jehož součástí je fotodokumentace. Na tomto jednání stavební úřad zjistil, že stav stavby je shodný s předloženou projektovou dokumentací.
8. Shora označeným rozhodnutím stavební úřad zamítl žádost žalobce o dodatečné povolení stavby. Stavební úřad uvedl, že dle aplikace WEBGIS, vrstvy archiv v roce 2003, se zde původně nacházela stavba úplně jiných rozměrů, než je předmětná novostavba. Nelze tvrdit, že stavba je postavena na původních základech. Je tedy vedeno řízení o dodatečném povolení nové stavby. K tomu uvedl, že podle platného územního plánu stavba stojí na pozemku s funkčním využitím PZO - zahrádky a zahrádkové osady a současně v území celoměstského systému zeleně. V monofunkčních plochách zeleně, které jsou součástí celoměstského systému zeleně, je přípustné umísťovat pouze stavby a zařízení související s provozem a údržbou těchto ploch. Realizovaný objekt však funkčním využitím neodpovídá zahrádkářské chatě ani objektu realizovanému pouze za účelem péče o pěstební plochy. Z předložené dokumentace lze zjistit, že stavba „zahrádkářské chaty“ svými stavebně technickými vlastnostmi a uvedeným způsobem využívání jednotlivých prostorů odpovídá objektu k rekreaci či k bydlení s kuchyní, 4 pokoji, dvěma koupelnami a dvěma WC, s technickou místností a dvěma šatnami. Navíc se pozemky stavby nachází v nezastavitelném území a rovněž nezastavěném území. Z uvedeného vyplývá, že stavbu nelze dodatečně povolit, protože není v souladu s platným územním plánem. Stavební úřad dodal, že neexistují žádné důvody, aby v případě tzv. „černého stavebníka“, který stavbu provádí bez veřejnoprávního titulu, bylo postupováno odlišně a aby stavební úřad vyčkával změny územního plánu a v řízení nerozhodl.
9. K odvolání žalobce žalovaný nyní napadeným rozhodnutím potvrdil rozhodnutí stavebního úřadu.
10. Žalovaný ve shodě se stavebním úřadem uvedl, že z fotodokumentace, která je součástí spisového materiálu, a z historických snímků aplikace WEBGIS je zřejmé, že původní stavba byla odstraněna a byla vybudována nová stavba. Případné ponechání základů není

Shodu s prvopisem potvrzuje X

pro posouzení stavby jako stavby nové relevantní. Je zcela zjevné, že byl změněn půdorys původní stavby.

11. Žalovaný konstatoval, že součástí odvolání je i výkresová část projektové dokumentace s rozdílnou tabulkou místností. Tabulky jsou upraveny tak, aby byl prokázán soulad předmětné stavby s platným územním plánem. K tomu však žalovaný uvedl, že pokud by se mělo jednat o změnu dokumentace, nemůže tuto otázku projednat odvolací orgán. Navíc pokud by stavba měla skutečně obsahovat místnosti s funkční náplní: předsíně, chodby, WC, technické místnosti, přípravy - zázemí, sušárny ovoce a zeleniny, skladu nářadí a přípravy surovin, a podkroví sestává z chodby, skladu potravin, umývači místnosti, místnosti pro převlečení, skladu ovoce, skladu zeleniny a skladu obilovin, musely by tyto prostory být v souladu s § 52 vyhlášky č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby (dále jen „vyhláška o technických požadavcích na stavby“), což v tomto případě nejsou.
12. Žalovaný zopakoval, že dotčené pozemky jsou v nezastavitelném a zároveň i v nezastavěném území. V daném území lze postavit pouze zahrádkářskou chatu, která je v souladu s funkčním využitím dle platného územního plánu hl. m. Prahy. Vyhláška Ministerstva pro místní rozvoj č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území (dále jen „vyhláška č. 501/2006 Sb.“) pojem zahrádkářská chata nezná, je tudíž na stavebním úřadu, aby posoudil a odůvodnil, zda se jedná o zahrádkářskou chatu ve smyslu územního plánu či nikoliv (může přitom vycházet z již neplatné vyhlášky č. 83/1976 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu). Z předložené dokumentace lze zjistit, že stavba svým stavebně technickými vlastnostmi a uvedeným způsobem využívání jednotlivých prostorů neodpovídá zahrádkářské chatě, ale objektu k rekreaci či k bydlení. Dle účelu a parametrů místností, které se v objektu nacházejí, se jedná o obytné místnosti, neboť splňují požadavky na obytné místnosti dle vyhlášky o technických požadavcích na stavby.
13. Žalovaný dále uvedl, že ve spise je založeno nesouhlasné závazné stanovisko z hlediska ochrany přírody a krajiny a nesouhlasné vyjádření z hlediska územního rozvoje. Žalovaný zopakoval, že v roce 2003 se zde nacházela stavba, ale úplně jiných rozměrů, než je předmětná novostavba. Rovněž v katastru nemovitostí nebyla stavba zapsána, v katastru je pozemek veden jako zahrada. Pokud v místě byla realizována stavba, byla odstraněna.

II. Obsah žaloby

14. Žalobce v žalobě namítá, že správní orgány dospěly k nesprávným skutkovým a právním závěrům.
15. Dle žalobce není pravdivý závěr žalovaného o tom, že v průběhu správního řízení bylo dohledáno, že se na předmětných pozemcích dříve nacházela stavba jiných rozměrů. Současná stavba nejenom že kopíruje původní stavbu, nýbrž původní stavba je součástí stávající stavby: veškeré základy a stejně tak obvodové zdi zůstaly po původní zahrádkářské chatě. Není tak pravdivé tvrzení žalovaného, že by původní stavba byla odstraněna a byla vybudována nová stavba. Z napadeného rozhodnutí není zřejmé, na základě jaké fotodokumentace žalovaný dospěl k tomuto závěru. K tomu žalobce dodává, že v průběhu roku 2010 katastrální úřad bez bližšího vysvětlení původní stavbu z katastru nemovitostí vymazal, a to bez jakékoliv informace vlastníku předmětné nemovitosti. Správní orgány tedy měly přihlédnout ke skutečnosti, že na předmětném pozemku se nacházela zkolaudovaná stavba, již bylo přiděleno číslo evidenční.

Shodu s prvopisem potvrzuje X

16. Žalobce odmítá závěry správních orgánů ve vztahu k předložené projektové dokumentaci. Žalobce uvádí, že předložil správnímu orgánu spolu s návrhem na dodatečné povolení stavby projektovou dokumentaci, která byla zpracována v červnu 2016 obchodní korporací Prins. Žalobci není zřejmé, v čem je tato projektová dokumentace chybná. Závěr, že tato projektová dokumentace měla být pozměněna oproti projektové dokumentaci, která byla založena do spisu, považuje za nesprávný, nesmyslný a nemající oporu ve skutečném stavu věci. Dle žalobce je tato projektová dokumentace v naprostém souladu se stavbou, která se nachází na předmětných pozemcích, přičemž jakékoliv spekulace správního orgánu ohledně rozporu těchto prostor s § 52 vyhlášky o technických požadavcích na stavby jsou čistě spekulativní, nemající oporu v provedených důkazech a nemající oporu v předložené projektové dokumentaci.
17. Žalobce odmítá, že pozemky, na kterých se nachází předmětná stavba, se nacházejí v nezastavitelném území a současně mimo zastavěné území. Nelze tvrdit, že se jedná o nezastavitelné území, pokud na předmětných pozemcích byla v minulosti řádně vystavěna rekreační stavba, které bylo podle tehdy platných právních předpisů přiděleno číslo evidenční a tato stavba byla řádně zkolaudována. Žalobce opakuje, že pokud v minulosti katastrální úřad bez právního důvodu provedl výmaz stavby z příslušného listu vlastnictví, učinil tak bez jakéhokoliv právního důvodu a bez toho, že by předmětnou věc řešil s tehdejším vlastníkem předmětných nemovitostí (žalobce viní budoucí developerské projekty). Obdobné platí též o objektu č. p. X v k. ú. D. I přes výmaz platí, že tato původní stavba byla řádnou stavbou. Za této situace nemůže připadat v úvahu argumentace žalovaného o tom, že se předmětné stavby nacházely v nezastavitelném území a současně mimo zastavěné území.
18. Žalobce konečně tvrdí, že stavba odpovídá zahrádkářské chatě. Pokud v daném území je možné postavit zahrádkářskou chatu, pak předmětný objekt bez dalšího splňuje charakteristiku a požadavky na zahrádkářskou chatu. Podle názoru žalobce není na stavebním úřadu, aby posoudil a zdůvodnil, zda se jedná o zahrádkářskou chatu ve smyslu územního plánu či nikoliv. Takovýmto právem stavební úřad není vybaven a podle názoru žalobce se jedná o překročení pravomocí stavebního úřadu. Podle názoru žalobce jediným, kdo by mohl odpovědět na tuto otázku, je soudní znalec.

III. Vyjádření žalovaného

19. Žalovaný ve vyjádření k žalobě odkazuje na odůvodnění žalobou napadeného rozhodnutí. Uvádí, že ze spisového materiálu je zřejmé, že stavba má zcela jiný půdorys a rozměry, než stavba, která se na pozemku nacházela v roce 2003. Žalovaný konstatuje, že součástí odvolání byla jednak textová část a jednak i výkresová část, a to v podobě dvou příložených výkresů. Tyto výkresy jsou sice kresebně totožné s výkresy, které byly předloženy stavebnímu úřadu v rámci stavebního řízení o dodatečném povolení stavby, ale jsou rozdílné v tabulkách místností. Tabulky jsou upraveny tak, aby byl prokázán soulad stavby s platným územním plánem. Žalovaný dodává, že pokud se mělo jednat o změnu dokumentace, nemohl tuto otázku projednat žalovaný jakožto odvolací orgán. Žalovaný také dodává, že pokud by tato stavba měla skutečně obsahovat místnosti s takovou funkční náplní, musely by tyto prostory být v souladu s § 52 vyhlášky o technických požadavcích na stavby, což nejsou.

20. Co do otázky souladu předmětné stavby s územním plánem žalovaný konstatuje, že při posuzování předmětné stavby vycházel z platného územního plánu a odkazuje na odůvodnění uvedené v napadeném rozhodnutí.
21. Žalovaný žádá, aby soud žalobu zamítl.

IV. Argumentace při jednání

22. Žalobce při jednání setrval na podané žalobě a v ní obsažené argumentaci. Zdůraznil, že správní orgány dostatečně nezjistily skutkový stav věci. Podotkl, že chybně nezadaly vypracování znaleckého posudku. Uvedl také, že tehdejší územní plán nezakazoval vytvoření dané stavby. Připomněl, že na daném místě je více zkolaudovaných staveb a že obec Dolní Počernice proti stavbě žádné námitky nevznesla.
23. Žalovaný při jednání zopakoval dříve uvedené.

V. Posouzení žaloby Městským soudem v Praze

24. Soud dle § 75 s. ř. s. přezkoumal žalobou napadené rozhodnutí, jakož i řízení, které předcházelo jeho vydání, v rozsahu žalobou tvrzených bodů nezákonnosti, kterými je vázán, podle skutkového a právního stavu ke dni vydání žalobou napadeného rozhodnutí, a dospěl k závěru, že žaloba není důvodná.
25. Podle § 129 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), stavební úřad zahájí řízení o odstranění stavby uvedené v odstavci 1 písm. b). V oznámení zahájení řízení vlastníka nebo stavebníka poučí o možnosti podat ve lhůtě 30 dnů od zahájení řízení žádost o dodatečné povolení stavby. Byla-li žádost o dodatečné povolení podána před zahájením řízení o odstranění stavby, má se za to, že byla podána v okamžiku zahájení řízení o odstranění stavby. Pokud stavebník nebo vlastník stavby požádá ve stanovené lhůtě o její dodatečné povolení, stavební úřad přeruší řízení o odstranění stavby a vede řízení o podané žádosti. Jde-li o stavbu vyžadující stavební povolení, žadatel předloží podklady předepsané k žádosti o stavební povolení. Jde-li o stavbu vyžadující pouze územní rozhodnutí, žadatel předloží podklady předepsané k žádosti o územní rozhodnutí. V řízení o dodatečném povolení stavby stavební úřad postupuje přiměřeně podle § 90 a § 110 až 115; ohledání na místě je povinné.
26. Podle § 129 odst. 3 stavebního zákona lze stavbu dodatečně povolit, pokud stavebník nebo její vlastník prokáže, že a) není umístěna v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, politikou územního rozvoje, s územně plánovací dokumentací a s územním opatřením o stavební uzávěře nebo s územním opatřením o asanaci území nebo s předchozími rozhodnutími o území, b) není prováděna či provedena na pozemku, kde to zvláštní právní předpis zakazuje nebo omezuje, c) není v rozporu s obecnými požadavky na výstavbu nebo s veřejným zájmem chráněným zvláštním právním předpisem.
27. Řízení o dodatečném povolení stavby je specifickým prostředkem navázaným na řízení o odstranění stavby, pomocí něhož lze zabránit odstranění stavby. Řízení o odstranění stavby je řízením prvotním, obligatorním, které musí být, jsou-li pro to splněny zákonné podmínky, zahájeno vždy. Řízení o dodatečném povolení stavby je naproti tomu řízením fakultativním, neboť záleží pouze na žádosti stavebníka (a splnění dalších zákonných podmínek), zda bude zahájeno a vedeno. Při vydání dodatečného stavebního povolení ve smyslu § 129 odst. 3 stavebního zákona stavební úřad postupuje podle § 111 až 115 tohoto zákona; podle § 115 odst. 1 stavebního zákona pak ve stavebním povolení stavební úřad

Shodu s prvopisem potvrzuje X

stanoví podmínky pro provedení stavby, a pokud je to třeba, i pro její užívání, a rozhodne o námitkách účastníků řízení. Nelze přitom tvrdit, že by řízení o dodatečném povolení stavby znamenalo zlehčení oproti „klasickému“ řízení o vydání stavebního povolení. Platí totiž, že dodatečně povolit lze pouze stavbu, která mimo jiné není v rozporu s obecnými požadavky na výstavbu a územně plánovací dokumentací (viz § 129 odst. 3 písm. a) a c) stavebního zákona).

28. K jednotlivým námitkám žalobce soud uvádí následující.
29. Žalobce v žádosti o dodatečné povolení stavby uvedl, že stavba byla postavena na původních základech a kopíruje tvar původní stavby. Dle soudu však správní orgány jednoznačně prokázaly, že nyní posuzovaná stavba je novou stavbou a původní stavba byla zbourána. K tomu soud připomíná, že nadzemní stavba zaniká a přestává být věcí ve smyslu práva tehdy, není-li již patrné dispoziční řešení prvního nadzemního podlaží (viz např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 7. 7. 2015, č. j. 4 As 106/2015-55). Stavbu, která po odstranění původní stavby vznikla na pozůstatku její základové konstrukce, přitom nelze považovat za změnu dokončené stavby. Uvedené nastalo v případě žalobce, neboť z historických snímků WEBGIS z roku 2003, které jsou součástí spisového materiálu i prvoinstančního rozhodnutí, jednoznačně vyplývá, že jakkoli se na uvedeném pozemku dříve nacházela stavba, tak tato původní stavba rozměrově ani tvarově neodpovídá nově postavené stavbě. Na základě těchto snímků správní orgány prokázaly, že předmětnou stavbu je nutno považovat za stavbu novou. Neobstojí tudíž tvrzení žalobce, že nebylo prokázáno, že se na předmětných pozemcích dříve nacházela stavba jiných rozměrů, naopak dle soudu správní orgány dostatečně zjistily skutkový stav věci, a to mj. také při místním šetření konaném dne 16. 7. 2019. A jestliže původní stavba umístěná na určeném pozemku byla odstraněna (zanikla), bylo třeba k postavení nové stavby nové stavební povolení.
30. Pokud žalobce namítá, že součástí stávající stavby jsou veškeré základy a obvodové zdi původní zahrádkářské chatě, připomíná soud závěry judikatury, že odstranění převážné většiny původní stavby a následnou realizaci nové stavby s využitím několika fragmentů stavby původní nelze hodnotit jako stavební úpravu (rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 28. 1. 2009, č. j. 8 As 31/2007 – 165). Neboli jak uvedl Městský soud v Praze v rozsudku ze dne 22. 2. 2006, č. j. 9 Ca 257/2004 – 48, při ubourání převážné většiny původní stavby a následné realizaci nové stavby s využitím zbylých částí stavby původní, nelze hovořit o tom, že původní stavba byla zachována; jedná se o zhotovení nové stavby, do níž byly toliko zakomponovány zachované prvky původní, jinak z valné části odstraněné stavby. Na hodnocení předmětné stavby jako nové stavby tedy nemá žádný vliv, pokud žalobce jako stavebník stavbu postavil zčásti na základech původní zahrádkářské chaty či při stavbě zčásti využil i původní zdivo, neboť nadále platí, že původní stavba zanikla a vznikla stavba nová.
31. K námitce žalobce, že původní stavba byla zkolaudována, disponovala evidenčním číslem a až do roku 2010 byla zaznamenána v katastru nemovitostí, soud uvádí, že správní orgány rozhodují podle skutkového a právního stavu ke dni vydání rozhodnutí. Přestože správní řád neobsahuje konkrétní ustanovení, jež by tuto zásadu zakotvovala, tak implicitně tato zásada plyne z § 96 odst. 2, § 90 odst. 4 nebo § 82 odst. 4 správního řádu (viz rozsudek Krajského soudu v Praze 30. 10. 2018, č. j. 48 Ad 25/2017 – 98). V době vydání žalobou napadených rozhodnutí přitom katastrální úřad žádnou stavbu na předmětných pozemcích neevidoval, jak vyplývá z výpisu z katastru nemovitostí založeného ve správním spise

Shodu s prvopisem potvrzuje X

(pozemky byly vedeny pouze jako zahrada). Za této situace se žalobce nemůže dovolávat toho, že v minulosti zde byla evidována stavba, neboť toto jeho tvrzení již neodpovídá skutkovému stavu zjištěnému ke dni rozhodování správních orgánů. A navíc toto své tvrzení žalobce v řízení před správními orgány ani v řízení před soudem nikterak neprokázal. Námitky žalobce směřující vůči výmazu původní stavby z katastru nemovitostí pak nejsou v tomto řízení rozhodné. Žalobce či původní vlastník se mohl proti tomuto výmazu bránit v řízení před katastrálním úřadem, pokud však tak neučinil, vyšly správní orgány správně z toho, že na předmětných pozemcích nebyla ke dni rozhodování žádná stavba evidována.

32. K námitkám žalobce ohledně předložené projektové dokumentace soud předně rekapituluje, že žalobce původně (na počátku řízení) předložil projektovou dokumentaci z června 2016, která se ve výkresové části plně shodovala se stavební dokumentací předloženou žalobcem v průběhu odvolacího řízení, avšak s výjimkou označení názvu jednotlivých místností. Dle soudu tedy nemůže žalobce tvrdit, že by se výkresová část projektové dokumentace předložená v průběhu odvolacího řízení plně shodovala s výkresovou částí původní projektové dokumentace.
33. Soud přitom připomíná, že podle § 82 odst. 4 správního řádu k novým skutečnostem a k návrhům na provedení nových důkazů, uvedeným v odvolání nebo v průběhu odvolacího řízení, se přihlédne jen tehdy, jde-li o takové skutečnosti nebo důkazy, které účastník nemohl uplatnit dříve. Žalobce však nijak netvrdil ani neprokázal, že by pozměněnou projektovou dokumentaci nemohl předložit již v průběhu řízení před stavebním úřadem. Proto se žalovaný nově předloženou změnou projektové dokumentace nezabýval. Jestliže žalovaný přesto konstatoval, že deklarované prostory nejsou v souladu s § 52 vyhlášky o technických požadavcích na stavby, nepostupoval dle soudu nesprávně či nesmyslně, jak tvrdí žalobce. Žalovaný takto žalobce nad rámec informoval, že jím podaná žádost o dodatečné povolení stavby by nemohla být úspěšná ani tehdy, pokud by již na počátku řízení předložil pozměněnou projektovou dokumentaci. Uvedené konstatování bylo dle soudu na místě, neboť upozorňovalo žalobce, že jím prezentovaná stavba nemůže naplňovat parametry stavby pro posklizňovou úpravu a skladování produktů rostlinné výroby, které jsou definovány v § 52 vyhlášky o technických požadavcích na stavby. A s ohledem na nemožnost posuzování nově předložených změn v projektové dokumentaci se nejednalo o závazný právní názor, k němuž by měl žalovaný činit rozsáhlé dokazování, nýbrž se jednalo o pouhou doušku nad rámec již uvedeného. Soud k tomu dodává, že změny v projektové dokumentaci byly ze strany žalobce zjevně učiněny pouze účelově tak, aby byl deklarován soulad stavby s územním plánem. Není však rozhodné označení místností v projektové dokumentaci, nýbrž jejich faktický stav. A takto žalobcova stavba nadále svými parametry odpovídala rodinnému domu či domu určenému k rekreaci a nikoli objektu realizovanému pouze za účelem péče o pěstební plochy.
34. Žalobce dále zpochybňuje, že pozemky, na kterých se stavba nachází, se nacházejí v nezastavitelném území a v nezastavěném území.
35. Pojem „nezastavitelné území“ definuje oddíl 6 přílohy č. 1 obecně závazné vyhlášky č. 32/1999 Sb. hl. m. Prahy, o závazné části územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy, dle kterého 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. Jestliže dle územního plánu se stavba nachází na pozemcích, které mají být využity jako zahrádky a

Shodu s prvopisem potvrzuje X

zahrádkové osady a v území celoměstského systému zeleně, je dle soudu zřejmé, že spadají pod pojem nezastavitelné území. Pod pojem „nezastavěné území“ spadají podle § 2 odst. 1 písm. f) stavebního zákona pozemky nezahrnuté do zastavěného území nebo do zastavitelné plochy. Uvedená podmínka byla v případech pozemků, na kterých stojí stavba, také splněna, neboť, jak již bylo řečeno, tyto pozemky nejsou zahrnuty do zastavitelné plochy a ani nejsou zastavěny. Souad se tedy ztotožňuje se správními orgány, že danou stavbu nebylo možno dodatečně povolit také z tohoto důvodu, že se nachází v nezastavitelném a zároveň nezastavěném území.

36. Jestliže v této souvislosti žalobce opět poukazuje na skutečnost, že dříve se na předmětném pozemku nacházela zkolaudovaná stavba s číslem evidenčním, odkazuje soud již na výše uvedené. Ke dni rozhodování byly veškeré pozemky označeny jako zahrada a v katastru nemovitostí nebyla na těchto pozemcích žádná stavba evidována. Pokud na pozemcích původně nějaká stavba stála, tak tato již byla odstraněna. Samotná existence původní stavby přitom nemůže nic změnit na charakteru předmětných pozemků jako nezastavitelného a nezastavěného území, neboť tato označení vycházejí především z pojetí daného území v územním plánu. A uvedené platí obzvláště za situace, kdy žalobce nic bližšího netvrdí k charakteru původní stavby (vyjma toho, že se jedná o totožnou stavbu se stavbou novou, což však bylo vyvráceno). Na tomto závěru nemohou nic změnit ani poukazy na chybný postup katastrálního úřadu při výmazu nemovitosti z katastru nemovitostí (viz též výše), natož pak v případě sousedních objektů. A stejně tak není rozhodující, zdali se v blízkosti žalobcovy stavby některé zkolaudované stavby nacházejí, kdy navíc uvedené tvrzení žalobce ponechal ve značně obecné rovině.
37. Souad konečně uvádí, že správní orgány také dostatečně prokázaly a odůvodnily, proč posuzovanou stavbu není možno považovat za zahrádkářskou chatu, nýbrž za rodinný dům nebo stavbu pro rodinnou rekreaci podle § 2 písm. a) bod 2. a písm. b) vyhlášky č. 501/2006 Sb. Z předložené projektové dokumentace vyplynulo, že dle účelu a parametrů místností, které se ve stavbě nacházejí, se jedná o obytné místnosti, neboť splňují definici obytné místnosti stanovené v § 3 písm. i) vyhlášky o technických požadavcích na stavby: místnosti splňují požadavky předepsané touto vyhláškou, jsou určeny k trvalému bydlení a mají nejmenší podlahovou plochu 8 m² (kuchyň pak má plochu nejméně 12 m² a má zajištěno přímé denní osvětlení, přímé větrání a vytápění s možností regulace tepla). Z uvedeného mohly správní orgány důkazem opaku dovést, že pokud stavba splňuje parametry rodinného domu nebo stavby pro rodinnou rekreaci, nemůže se jednat o zahrádkářskou chatu. Pokud posuzovaná stavba dle projektové dokumentace zahrnuje kuchyň, 4 pokoje, dvě koupelny, dvě WC, technickou místnost a dvě šatny, tak již z tohoto přehledu dle soudu vyplývá, že se stěží může jednat o zahrádkářskou chatu, kterou by bylo možno vystavět na území, které územní plán vyhrazuje zahrádkám a zahrádkovým osadám.
38. Zároveň soud konstatuje, že uvedeným postupem správní orgány nepřekročily jím dané pravomoci a nebyly povinny si k posouzení této otázky vyžádat znalecký posudek. Znalce je podle § 56 správního řádu třeba ustanovit v případě, že rozhodnutí správního orgánu závisí na posouzení skutečností, k nimž je třeba odborných znalostí, které úřední osoby nemají, a současně nelze takové odborné posouzení skutečností opatřit od jiného správního orgánu. Znalecký posudek své využití nalezne zejména tehdy, nespadá-li otázka, která má být znaleckým posudkem zodpovězena, do věcného rozsahu působnosti správního orgánu (srov. rozsudek ze dne 28. 1. 2009, č. j. 8 As 40/2008 - 170). Naopak znalec se nepřibírá,

Shodu s prvopisem potvrzuje X

pokud správní orgán sám potřebnými odbornými znalostmi disponuje (srov. rozsudek ze dne 12. 5. 2010, č. j. 1 Afs 71/2009 - 113). A tato druhá situace nastala v případě žalobce. Správní orgány jsou stavebními úřady, které disponují odbornými znalostmi, na základě kterých mohou posoudit, zda konkrétní stavba svým funkčním využitím odpovídá zahrádkářské chatě či nikoli. Posuzování charakteru staveb jistě spadá do věcného rozsahu působnosti stavebních úřadů, přičemž není myslitelné, aby v každém řízení byly správní orgány povinny přistoupit k vypracování znaleckého posudku. V dané věci nebyla řešená otázka natolik odborného charakteru, aby správní orgány nemohly věc samy posoudit. Bylo tak pouze a jen na stavebním úřadu a žalovaném, aby posoudili a zdůvodnili, zda se jedná v daném případě o zahrádkářskou chatu ve smyslu územního plánu či nikoliv, což také po právu učinili.

39. Pokud pak žalobce při jednání tvrdil, že dřívější územní plán vybudování dané stavby nezakazoval, připomíná soud, že pro správní orgány byl rozhodující územní plán platný v době rozhodování. A ten vybudování uvedené stavby neumožňoval.

V. Závěr

40. Žalobce se svými námitkami tedy neuspěl; jelikož v řízení o žalobě nevyšly najevo žádné vady, k nimž je nutno přihlížet z úřední povinnosti, městský soud zamítl žalobu jako nedůvodnou.
41. O náhradě nákladů řízení rozhodl soud v souladu s § 60 odst. 1 s. ř. s. Žalobce neměl ve věci úspěch, a nemá proto právo na náhradu nákladů řízení; žalovanému pak v řízení o žalobě nevznikly žádné náklady nad rámec běžné úřední činnosti.

Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí lze podat kasační stížnost ve lhůtě dvou týdnů ode dne jeho doručení. Kasační stížnost se podává ve dvou (více) vyhotoveních u Nejvyššího správního soudu, se sídlem Moravské náměstí 6, Brno. O kasační stížnosti rozhoduje Nejvyšší správní soud.

Lhůta pro podání kasační stížnosti končí uplynutím dne, který se svým označením shoduje se dnem, který určil počátek lhůty (den doručení rozhodnutí). Připadne-li poslední den lhůty na sobotu, neděli nebo svátek, je posledním dnem lhůty nejbližší následující pracovní den. Zmeškání lhůty k podání kasační stížnosti nelze prominout.

Kasační stížnost lze podat pouze z důvodů uvedených v § 103 odst. 1 s. ř. s. a kromě obecných náležitostí podání musí obsahovat označení rozhodnutí, proti němuž směřuje, v jakém rozsahu a z jakých důvodů jej stěžovatel napadá, a údaj o tom, kdy mu bylo rozhodnutí doručeno.

V řízení o kasační stížnosti musí být stěžovatel zastoupen advokátem; to neplatí, má-li stěžovatel, jeho zaměstnanec nebo člen, který za něj jedná nebo jej zastupuje, vysokoškolské právnické vzdělání, které je podle zvláštních zákonů vyžadováno pro výkon advokacie.

Soudní poplatek za kasační stížnost vybírá Nejvyšší správní soud. Variabilní symbol pro zaplacení soudního poplatku na účet Nejvyššího správního soudu lze získat na jeho internetových stránkách: www.nssoud.cz.

Shodu s prvopisem potvrzuje X

Praha 24. února 2021

JUDr. PhDr. Štěpán Výborný, Ph.D. v. r.
předseda senátu

Shodu s prvopisem potvrzuje X