



ČESKÁ REPUBLIKA

**ROZSUDEK**  
**JMÉNEM REPUBLIKY**

Nejvyšší správní soud rozhodl v senátu složeném z předsedy JUDr. Radana Malíka a soudců JUDr. Petra Mikeše, Ph.D., a JUDr. Barbary Pořízkové v právní věci žalobce: **JUDr. K. P.**, zast. JUDr. Josefem Mejstříkem, advokátem se sídlem Palackého třída 222, Nymburk, proti žalovanému: **Magistrát hlavního města Prahy**, se sídlem Mariánské nám. 2, Praha 1, proti rozhodnutí žalovaného ze dne 12. 5. 2010, sp. zn.: S-MHMP 231179/2010/OST/Ja, v řízení o kasační stížnosti žalobce proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 27. 11. 2013, č. j. 9 A 153/2010 – 31,

**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.

**O d ů v o d n ě n í :**

**I. Vymezení věci**

[1] Podanou kasační stížností se žalobce (dále jen „stěžovatel“) domáhá zrušení v záhlaví označeného rozsudku Městského soudu v Praze (dále jen „městský soud“), kterým byla výrokem I. zamítnuta jeho žaloba směřující proti rozhodnutí žalovaného specifikovanému v záhlaví, kterým bylo zamítnuto odvolání stěžovatele a potvrzeno rozhodnutí Úřadu městské části Praha 6 – odboru výstavby (dále jen „správní orgán 1. stupně“) ze dne 20. 1. 2010, č. j. MCP6 002868/2010, spis. zn. SZ MCP6/052566/2009/OV/Koc, značka D 161 Př.Kop, P 196/1 Př.Kop (dále jen „rozhodnutí správního orgánu 1. stupně“). Výrokem II. bylo stanoveno, že žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení.

[2] Rozhodnutím správního orgánu 1. stupně byla stěžovateli za správní delikt podle ustanovení § 180 odst. 1 písm. f) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění platném do 31. 12. 2010 (dále jen „stavební zákon“), uložena pokuta podle § 181 písm. b) stavebního zákona ve výši 150.000,- Kč za to, že stěžovatel jako podnikající fyzická osoba bez příslušného územního rozhodnutí provozoval od června roku 2008 nejméně do termínu ústního projednání správního deliktu, tj. do 23. 9. 2009, na pozemku parc. č. 196/1 v k.ú. Přední Kopanina parkoviště pro odstav vozidel. Pozemek byl veden v katastru nemovitostí jako zahrada. Stěžovatel jej však užíval jako parkoviště pro osobní vozidla osob odlétajících z Letiště Praha Ruzyně.

[3] V odvolání proti rozhodnutí správního orgánu I. stupně uplatnil stěžovatel větší množství námitek, které však nejsou pro posouzení kasační stížnosti relevantní. Žalovaný posoudil, že podle § 80 odst. 2 písm. e) stavebního zákona vyžadují rozhodnutí o změně využití území mj. změny druhu pozemku přesahující výměru 300 m<sup>2</sup>, včetně zřízení, rušení a úpravy zahrad, pokud podmínky nejsou stanoveny schválenými pozemkovými úpravami nebo jiným územním rozhodnutím. Využití zahrady rodinného domu pro parkování a odstavování velkého počtu vozidel jako parkovací a odstavné plochy provozované na základě živnostenského oprávnění nebo v souvislosti s živnostenským oprávněním stěžovatele bylo novým způsobem užívání pozemku. Předmětný pozemek tak byl užíván v rozporu s druhem pozemku tak, jak je zapsán v katastru nemovitostí, a došlo proto ke spáchání daného správního deliktu.

[4] Proti rozhodnutí žalovaného podal stěžovatel žalobu k městskému soudu. V ní bylo opět uplatněno vícero námitek, které nejsou podstatné pro posouzení kasační stížnosti. Žalobní námítku, podle které vyhrazená plocha pro účely odstavení vozidel nepřesahovala výměru 300 m<sup>2</sup> a nejednalo se tak o nový způsob využívání pozemku podle § 80 odst. 2 stavebního zákona, posoudil městský soud jako nedůvodnou. Stěžovatel v průběhu správního řízení a ani v řízení před soudem ničím nedoložil, že by pro účely provozování parkoviště pro odstav vozidel užíval jen část pozemku parc. č. 196/1 v k.ú. Přední Kopanina. Z fotodokumentace založené ve správním spisu je naopak zřejmé, že k odstavu vozidel byl využíván prakticky celý tento pozemek, jehož výměra činí 969 m<sup>2</sup>. Městský soud proto dovodil, že správní orgány postupovaly řádně, jestliže vycházely z informace o výměře pozemku parc. č. 196/1 v k.ú. Přední Kopanina uvedené v katastru nemovitostí.

## II. Obsah kasační stížnosti, vyjádření žalovaného

[5] Proti rozsudku městského soudu podal stěžovatel kasační stížnost, a to z důvodu nezákonnosti spočívající v nesprávném posouzení právní otázky soudem v předcházejícím řízení a vad řízení spočívajících v tom, že skutková podstata, z níž správní orgán v napadeném rozhodnutí vycházel, je v rozporu se spisy a pro tuto vadu měl soud ve věci rozhodující napadené rozhodnutí správního orgánu zrušit, tedy z důvodů podle § 103 odst. 1 písm. a) a b) zákona č. 150/2002 Sb., soudního řádu správního, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „s. ř. s.“).

[6] Podle přesvědčení stěžovatele nebylo nezbytné územní rozhodnutí o změně využití území. Pro změnu územního rozhodnutí by musel využívat plochu o výměře větší než 300 m<sup>2</sup>, a to doposud nikdy v takovém rozsahu nevyužíval. Opačná tvrzení nemají oporu v provedených důkazech. Na místě byly provedeny dvě kontroly ze strany stavebního úřadu a jedna ze strany živnostenského úřadu. V prvním případě bylo na předmětném pozemku zadokumentováno blíže neurčené množství parkujících automobilů označené jako větší počet, avšak bez bližšího určení. Toto označení je zcela neurčité. Ve druhém případě bylo na místě zjištěno 24 a ve třetím 18 osobních automobilů. Pro zaparkování běžného vozidla o délce 3,5 m a šířce 1,8 m je potřeba plochy o celkové výměře 6,3 m<sup>2</sup>. Pokud se k této výměře připočte dalších 2,5 m<sup>2</sup> plochy mezi stojícími vozidly, je zřejmé, že k zaparkování jednoho vozidla je zapotřebí cca 9 m<sup>2</sup>. Za tohoto stavu by k naplnění plochy o výměře 300 m<sup>2</sup> bylo zapotřebí nejméně 33 parkujících vozidel. Takový počet vozidel však kontrolami zjištěn nebyl.

[7] Na předmětném pozemku jsou zejména objekty a zařízení plnící běžnou funkci zahrady u rodinného domu. Kromě domu č. p. 161 je na pozemku kolna na náradí, zahradní bazén, přístupová cesta na pozemek a prostranství sloužící jako dvorek mezi domem a veřejnou komunikací. Na zahradě jsou též ovocné a okrasné stromy, záhony květin a zatravněná plocha. Prostor pro parkování vozidel představuje při maximálním využití parkovací plochy přibližně ¼ celkové výměry pozemku, tj. přibližně 240 m<sup>2</sup>. Fotodokumentace založená ve spise nedokládá, že je prakticky celý pozemek užíván k parkování vozidel, jak tvrdí městský soud. Většina fotodokumentace zachycuje pouze vždy část pozemku a nelze z ní bezpečně zjistit skutečný počet

parkujících vozidel, ale ani čas jejího pořízení. Z fotodokumentace ve spisu je naopak zřejmé, že stěžovatel využíval pouze část pozemku.

[8] Soud rozhodl na základě nedostatečně zjištěného skutkového stavu věci a ve svém rozhodnutí se opíral o tvrzení, která nebyla řádně zjištěna a zadokumentována. Pokud by stěžovatel porušil ustanovení § 80 odst. 2 písm. e) stavebního zákona, pak by muselo za předpokladu běžného parkování vozidel v řadě na pozemku parkovat daleko více vozidel, než bylo při provedených kontrolních prohlídkách zjištěno. Takový počet nebyl nikdy dokumentován v období od června 2008 do 23. 9. 2009 žádným kvalifikovaným způsobem.

[9] Z uvedených důvodů navrhuje Nejvyššímu správnímu soudu, aby napadený rozsudek zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení.

[10] Žalovaný ve svém vyjádření uvedl, že s výpočtem prostoru nutného k zaparkování jednoho vozidla nelze souhlasit. Jak vyplývá z katastrální mapy a fotodokumentace založené ve správním spise, předmětný pozemek je ve tvaru písmene U a má celkovou rozlohu 969 m<sup>2</sup>. Z fotodokumentace vyplývá, že stěžovatel užíval pro provozování parkoviště prakticky celou plochu tohoto pozemku. Pro účely změny využití pozemku nelze započítávat pouze tu plochu, na které by mohl být umístěn jeden automobil, a plochu mezi automobily a tuto vynásobit počtem parkovaných automobilů. Je třeba počítat celou plochu užívanou za účelem parkování automobilů, tedy například včetně příjezdové komunikace. Ze spisu vyplývá, že automobily byly umístěny i kolem bazénu a skladu. Převažujícím účelem pozemku tak nebyla zahrada, ale parkování vozidel. Pozemek nebyl rozdělen a změna v jeho užívání by musela být povolena pro celý pozemek. O takovou změnu žádal i stěžovatel. S ohledem na uvedené navrhl kasační stížnost zamítnout pro její nedůvodnost.

### III. Posouzení věci Nejvyšším správním soudem

[11] Nejvyšší správní soud nejprve posoudil formální náležitosti kasační stížnosti a konstatoval, že kasační stížnost je podána včas, jde o rozhodnutí, proti němuž je kasační stížnost přípustná, a stěžovatel je zastoupen advokátem (§ 105 odst. 2 s. ř. s.). Poté přezkoumal napadený rozsudek městského soudu v rozsahu kasační stížnosti a v rámci uplatněných důvodů, ověřil při tom, zda napadený rozsudek netrpí vadami, k nimž by musel přihlídnout z úřední povinnosti (§ 109 odst. 3, 4 s. ř. s.), a dospěl k závěru, že kasační stížnost není důvodná.

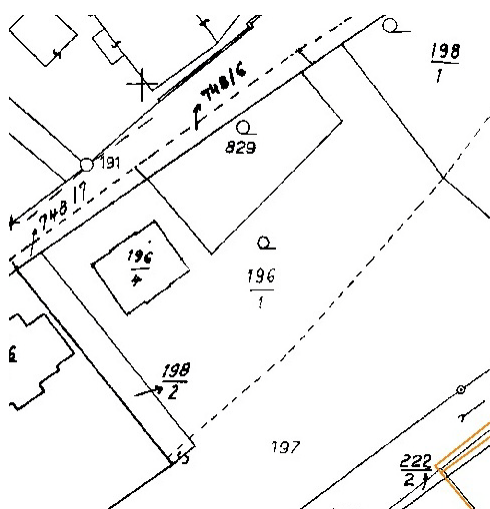
[12] Stěžovatel namítá, že nebyl povinen žádat o vydání územního rozhodnutí o změně využití území, neboť plocha, kterou využíval pro odstavení vozidel, byla menší než 300 m<sup>2</sup>. Ustanovení § 80 odst. 2 písm. e) stavebního zákona znělo: „*Rozhodnutí o změně využití území vyžadují ... e) změny druhu pozemku přesahující výměru 300 m<sup>2</sup>, zejména zřízení, rušení a úpravy vinic, chmelnic, lesů, parků, zahrad a sadů, pokud podmínky nejsou stanoveny schválenými pozemkovými úpravami nebo jiným územním rozhodnutím, ...*“

[13] Nejvyšší správní soud považuje za podstatné v této souvislosti vymezit, zda se pojem výměra uvedený v § 80 odst. 2 písm. e) stavebního zákona vztahuje k výměře pozemku v podobě parcely v katastru nemovitostí nebo k výměře plochy dotčené změnou. Pokud by se mělo vycházet pouze z výměr parcel podle katastru nemovitostí, pak by nevyžadovaly vydání rozhodnutí změny ve využití ploch nad 300 m<sup>2</sup>, pokud by se nacházely na velké parcele, vůči které by se jednalo o její menšinové využití, nebo pokud by se nacházely na více menších parcelách, které by jednotlivě nepřesahovaly výměru 300 m<sup>2</sup>. Rozhodnutí by naopak vyžadovaly i takové změny, které nedosahují 300 m<sup>2</sup>, avšak představují většinu parcely, která má výměru více jak 300 m<sup>2</sup>. Takový výklad vede ke zjevně nerozumným závěrům, když výměra parcel v katastru nemovitostí nemá

sama o sobě žádný vztah k tomu, jak mohou být změnou dotčeny zájmy chráněné stavebním zákonem. Ustanovení § 80 odst. 2 písm. e) stavebního zákona tak bylo třeba ohledně výměry vykládat tak, že se jedná o změnu skutečně dotčenou plochu, bez ohledu na uspořádání parcel a jejich výměru v katastru nemovitostí.

[14] S ohledem na stížnostní důvod se musel Nejvyšší správní soud zabývat tím, zda bylo ve správním řízení dostatečně prokázáno, že plocha dotčená změnou ve využití byla větší než 300 m<sup>2</sup>. Otázce nastolené stěžovatelem v kasační stížnosti se správní orgány výslovně nevěnovaly, když takto formulovaná námitka byla obsažena až v žalobě. Městský soud k této námitce uzavřel, že z fotodokumentace ve správním spisu je zřejmé, že byl fakticky užíván celý pozemek.

[15] Stěžovatel se odvolává zejména na protokoly o kontrolních prohlídkách ze dne 25. 11. 2008 a 4. 6. 2009. Se stěžovatelem lze souhlasit, že pouze z těchto protokolů nelze skutkový stav spolehlivě zjistit. Správní orgán 1. stupně, žalovaný i městský soud však vycházely i z dalších důkazů založených ve spise, ze kterých jejich vzájemným porovnáním lze skutkový stav zjistit. Zejména je třeba vyjít z fotodokumentace, která byla přiložena již k podnětu k zahájení řízení o uložení pokuty, a vytisknuté internetové stránky stěžovatele, ve spojení s katastrální mapou. Pro přehlednost její výřez zahrnuje Nejvyšší správní soud do rozsudku:



Z katastrální mapy vyplývá, že parcela č. 196/1 má přibližně tvar písmene U. Z fotografií je ve spojení s katastrální mapou patrné, že se na předmětný pozemek sjíždělo po pravé části písmene U z pozemní komunikace nacházející se severozápadně od parcely č. 196/1, a to po cestě ze živice (protokol ze dne 25. 11. 2008, fotodokumentace na internetových stránkách stěžovatele a z přílohy podnětu). K samotnému odstavení vozidel zjevně docházelo zejména v jihovýchodní části (spodní část písmene U), která je největší částí parcely, a parkována byla i tam, kde se již v levé části U nachází dům na parcele č. 196/4 (fotodokumentace na internetových stránkách stěžovatele, z kontrolní prohlídky dne 4. 6. 2009 a z přílohy podnětu).

[16] Nejvyšší správní soud se ztotožňuje se žalovaným, že se nelze omezit při výpočtu pouze na plochu potřebnou pro odstavení vozidel a nezbytné mezery mezi nimi, ale je nezbytné zohlednit obslužné plochy nezbytné pro parkování. Parkování není možné bez příjezdové komunikace a bez prostoru pro vyjíždění a zajíždění vozidel z parkovacích stání. Je tak zřejmé, že pro odstavování vozidel byla používána jednoznačně více jak jedna polovina parcely č. 196/1. Vzhledem k tomu, že předmětná parcela má výměru 969 m<sup>2</sup> a polovina tak je 484,5 m<sup>2</sup>, bylo

užíváno jako parkoviště více než 300 m<sup>2</sup>. Lze sice souhlasit se stěžovatelem, že závěr městského soudu o tom, že byl fakticky užíván celý pozemek, není zcela přesný. Z fotodokumentace zejména nevyplývá, že by byla užívána část pozemku odpovídající levé části písmene U bezprostředně související s domem a na ní navazující jihozápadní pruh parcely sousedící s parcelou č. 198/2. Tyto části však tvoří výrazně malou část celé parcely a tato nepřesnost městského soudu proto nemůže mít vliv na závěr, že celková dotčená plocha byla větší než 300 m<sup>2</sup>. Důkazy založené ve správním spise jsou tedy dostatečné pro učinění závěru, že pro změnu užívání pozemku bylo nezbytné získat územní rozhodnutí, nehledě k tomu, že do plochy řešené parcely nelze zahrnovat dům č. p. 61, jak to činí stěžovatel, neboť ten se nachází na samostatné parcele č. 196/4. Drobné stavby a užívání zahrady namítané stěžovatelem se zjevně dotýkají shora uvedených částí pozemku, ke kterým městský soud výslovně nepřihlédl.

#### IV. Závěr a náklady řízení

[17] S ohledem na výše uvedené dospěl Nejvyšší správní soud k závěru, že kasační stížnost není důvodná, a proto ji podle ustanovení § 110 odst. 1 s. ř. s. zamítl. O věci rozhodl bez jednání postupem podle § 109 odst. 2 s. ř. s., dle kterého o kasační stížnosti rozhoduje Nejvyšší správní soud zpravidla bez jednání.

[18] O nákladech řízení rozhodl Nejvyšší správní soud podle § 60 odst. 1 s. ř. s., za použití § 120 s. ř. s. Stěžovatel, který neměl v tomto soudním řízení úspěch, nemá právo na náhradu nákladů řízení. Žalovanému žádné náklady nad rámec jeho 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 10. prosince 2014

JUDr. Radan Malík  
předseda senátu