



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Brně rozhodl v senátě složeném z předsedkyně senátu JUDr. Zuzany Bystřické a soudců Mgr. Petra Pospíšila a JUDr. Kateřiny Mrázové, Ph.D., v právní věci žalobkyně **L. H.**, zastoupené JUDr. Jarmilou Pospíšilovou, advokátkou se sídlem v Prostějově, Havlíčkova 22, proti žalovanému **Krajskému úřadu Jihomoravského kraje**, se sídlem v Brně, Žerotínovo nám. 3/5, za účasti I) P. S. a II) I. S., oba zast. Mgr. Čestmírem Sekaninou, advokátem se sídlem v Boskovicích, Hybešova 17, v řízení o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 12. 11. 2012, č. j. JMK 89562/2012, sp. zn. S–JMK 89562/2012 OUPSŘ,

t a k t o :

- I. Rozhodnutí Krajského úřadu Jihomoravského kraje ze dne ze dne 12. 11. 2012, č. j. JMK 89562/2012, sp. zn. S–JMK 89562/2012 OUPSŘ, **se z r u š u j e** a věc se vrací žalovanému k dalšímu řízení.
- II. Žalovaný je povinen zaplatit žalobkyni na náhradě nákladů řízení částku 16 342 Kč do třiceti dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám její advokátky JUDr. Jarmily Pospíšilové, se sídlem v Prostějově, Havlíčkova 22.
- III. Osoby zúčastněné na řízení **n e m a j í** právo na náhradu nákladů řízení.

O d ů v o d n ě n í

I. Vymezení věci a obsah správních rozhodnutí

[1] V záhlaví označeným rozhodnutím žalovaný částečně změnil předchozí prvostupňové rozhodnutí Městského úřadu v Boskovicích, odboru výstavby a územního plánování, ze dne 6.6.2012, č.j. DMBO 6691/2012, sp. zn. SMBO 4732//2012/STAV/horec, kterým byla na žádost stavebníků Ing. P. a Mgr. I. S. dodatečně povolena stavba „Stavební úpravy dvorní části obytného domu č.p. 944 Boskovice“ na pozemku p.č. 1913 v k.ú. Boskovice. Žalovaný prvostupňové rozhodnutí ve výroku I. změnil tak, že nahradil znění: „*III. Vydává podle § 129 odst. 3 a § 115 stavebního zákona a § 5 a 6 vyhl.č. 526/2006 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona ve věcech stavebního řádu, stavební povolení na stavbu: Stavební úpravy dvorní části obytného domu č.p. 944 Boskovice (dále jen „stavba“) na pozemku p.č. 1913 v k.ú. Boskovice, kterým stavbu dodatečně povoluje*“ novým zněním: „I. Stavební úřad v souladu s § 129 odst. 3 stavebního zákona s použitím § 115 stavebního zákona a § 5 a 6 vyhl.č. 526/2006 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona ve věcech stavebního řádu, dodatečně povoluje stavbu „Stavební úpravy dvorní části obytného domu č.p. 944 Boskovice“ (dále jen „stavba“) na pozemku p.č. 1913 v k.ú. Boskovice. Žalovaný fakticky (obsahově) potvrdil prvostupňové rozhodnutí o dodatečném povolení stavby, jen vyslovení tohoto závěru stavebním úřadem ve výroku I. uvedl do souladu se zákonem.

[2] Odbor výstavby a územního plánování Městského úřadu Boskovice zjistil při výkonu stavebního dozoru dne 15.9.2011, že stavebník (Ing. P. S. a Mgr. I. S.) provádí stavbu bez rozhodnutí nebo opatření stavebního úřadu. Dne 4.4.2012 oznámil zahájení řízení o odstranění stavby podle § 129 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“). Dne 13.4.2012 podali manželé S. žádost o dodatečné povolení stavby „Stavební úpravy dvorní části obytného domu č.p. 944 Boskovice“ na pozemku p.č. 1913 v k.ú. Boskovice. Stavební úřad proto dne 7.5.2012 přerušil dosavadní řízení o odstranění stavby a oznámil zahájení řízení podle § 129 odst. 3 stavebního zákona o dodatečném povolení stavby a současně nařídil ústní jednání. Součástí žádosti o dodatečné povolení stavby byla projektová dokumentace stavby, požárně bezpečnostní řešení stavby a stanoviska dotčených orgánů (Hasičského záchranného sboru Jihomoravského kraje, Krajské hygienické stanice Jihomoravského kraje, Městského úřadu Boskovice). Původní majitel nedokončil stavební práce, provedl jen stavební úpravy stropní konstrukce, a noví majitelé tak chtěli stavební úpravy dokončit, aby mohli objekt užívat k původním účelům. Stavební úřad žádost přezkoumal z hledisek uvedených v § 111 stavebního zákona, projednal ji s účastníky řízení a dotčenými orgány, ověřil soulad projektové dokumentace s územně plánovací dokumentací a vzhledem k tomu, že zjistil, že nejsou ohroženy zájmy chráněné stavebním zákonem a jinými předpisy, a současně, že stavebník prokázal, že stavba není v rozporu s § 129 odst. 2 stavebního zákona, dospěl k závěru, že stavbu lze dodatečně povolit. Podle územního plánu města Boskovice se stavba nachází v lokalitě s funkčním využitím bydlení, s funkčním typem Br – individuální bydlení v nízkopodlažních objektech. Závazná část územního plánu obsahuje grafickou a textovou část ve formě regulativů. Dle těchto regulativů je pro funkci bydlení přípustné: plochy pro bydlení, veřejnou i soukromou zeleň, parkování, technické vybavení, integrované zařízení – sídla firem, včetně nerušících provozoven, maloobchod do 200 m² prodejní plochy, stravovací zařízení, menší ubytovací zařízení, církevní, zdravotnická a správní zařízení. Podle § 2 vyhl.č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění vyhl.č. 22/2010 Sb., je stavbou ubytovacího řízení

mimo jiné i ubytovna, koleje, svobodárny, internáty, kempy a skupiny chat nebo bungalovů, vybavených pro poskytování přechodného ubytování. Jelikož v regulativech územního plánu není stanovena kapacita „menšího ubytovacího zařízení“, dospěl stavební úřad k závěru, že posuzovaná stavba je v porovnání s ostatními ubytovacími zařízeními ve městě menším ubytovacím zařízením. Stavební záměr tak posoudil za souladný s územně plánovací dokumentací. Zkoumáním úplnosti předložené projektové dokumentace stavby dospěl stavební úřad k závěru, že splňuje obecné technické požadavky na stavby, je úplná a zpracována oprávněnou osobou, v odpovídající míře řeší obecné požadavky na výstavbu (ve smyslu přílohy č. 1 vyhl.č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb). K „pohodě bydlení“ stavební úřad jen obecně uvedl, že „povolování staveb se děje ve vazbě na ochranu sousedů, je vždy třeba respektovat a zabezpečit splnění požadavků, které jsou kladeny na umístění staveb tak, aby negativní účinky stavby na okolí byly minimalizovány, a aby příliš nenarušily stávající úroveň bydlení (tzv. pohodu bydlení), přičemž jde o souhrn činitelů a vlivů, přispívajících k tomu, aby bydlení bylo zdravé a vhodné pro všechny kategorie uživatelů, tj. aby byla vytvořena vhodná atmosféra klidu, určitá úroveň exhalace, zápachu, hluku apod. Stavební úřad však musí dbát na vyváženou ochranu práv všech účastníků řízení, tedy i žadatele o dodatečné povolení stavby“. Při posuzování záměru stavebníků v daném území vycházel stavební úřad při zkoumání hledisek ochrany životního prostředí a veřejného zdraví obyvatelstva či dalších veřejných zájmů z vyjádření dotčených orgánů, chránících jednotlivé zájmy dle zvláštních předpisů, přičemž pak zajistil vzájemný soulad závazných stanovisek dotčených orgánů a zahrnul je do podmínek rozhodnutí.

[3] Stavební úřad se v rozhodnutí vypořádal s námitkami žalobkyně, přičemž k námitce nekompletnosti projektové dokumentace uvedl, že rozsah jednotlivých částí dokumentace není právním předpisem přesně stanoven a je věcí projektanta určit rozsah jím zpracovávané dokumentace, když pak za její správnost, celistvost a úplnost odpovídá. Vzhledem k tomu, že jde o stávající objekt, na kterém se pouze dokončují určité stavební úpravy, byla předložená dokumentace dostačující. Stavební úřad dále potvrdil neuvedení názvu, sídla a IČ stavebního podnikatele v žádosti o dodatečné stavební povolení. Jelikož není dosud znám stavební podnikatel, který bude stavební úpravy dokončovat, nemohl tam být uveden. Nejde však o relevantní informaci pro předmětné řízení a jakkoliv se nedotýká vlastnického práva žalobkyně. K námitce rozporu informací uvedených jednak v žádosti o dodatečné povolení a jednak v oznámení zahájení řízení, spočívajících v záměně označení stavby jako dvorního traktu jinde jako dvorní části, žalovaný uvedl, že řízení o dodatečném povolení stavby podle § 129 odst. 3 stavebního zákona je řízením návrhovým, tedy řízením o podané žádosti, v níž předmět řízení vymezuje sám žadatel a stavební úřad je tímto obsahem a rozsahem žádosti vázán. Avšak pojem „dvorní trakt“ je synonymem pojmu „dvorní část“, a na obsahu žádosti se tak nic nezměnilo.

[4] Námitku žalobkyně k nejasnému účelu stavby stavební úřad rovněž odmítl s tím, že žalobkyně již při nahlížení do dokumentace stavby zjistila, že jde o ubytovací zařízení (viz souhrnná technická zpráva a technická zpráva). K její námitce, že dotčené orgány se vyjadřují jednak k ubytovně a jiné k dvornímu traktu na přechodné ubytování, stavební úřad uvedl, že se stále jedná o ubytovací zařízení. K námitce rozporu uvažované stavby se schváleným územním plánem, neboť lokalita je určena jen k bydlení v rodinných domech, stavební úřad odkázal na předchozí část odůvodnění svého rozhodnutí s tím, že záměr je zcela v souladu s územně plánovací dokumentací. Stavební úřad připustil, že v minulosti vyvstaly kolem

stavby otázky, zda je stavbou ubytovacího zařízení a stavbou bez stavebního povolení. Jelikož se nedochovala dokumentace skutečného provedení stavby, stavební úřad rozhodnutím ze dne 6.2.2012 nařídil vlastníkům stavby pořízení pasportu stavby. V uvedené situaci totiž platí, že nejsou-li zachovány doklady, z nichž by bylo možné zjistit účel, pro který byla stavba povolena, platí, že stavba je určena k účelu, pro který je svým stavebně technickým uspořádáním vybavena. Stavebníci pasport pořídili a stavební úřad jej ověřil. Při ověřování zjednodušené dokumentace stavební úřad vycházel jednak ze svědecké výpovědi předchozích vlastníků nemovitosti a též ze znaleckého posudku Ing. J. K. ze dne 2.10.2005, v němž je nemovitost na str. 7 popisována jako Budova bývalého internátu. Internát spadá pod výčet ubytovacích zařízení (základních pojmů) uvedených ve vyhl.č. 501/2006 Sb. Uvedené bylo podpořeno i výpověďmi svědků, manželů F. a V. P., kteří nemovitost obývali před manželky S. Stavební zákon nestanoví, že u staveb, u nichž je nutné vydat kolaudační souhlas, nestačí zjednodušená dokumentace stavby – pasport stavby. Stavba má určený účel užívání po celou dobu své existence, dokud o jeho změnu nepožádá vlastník, přitom na účel užívání nemá vliv uživatelnost stavby.

[5] Žalovaný v odvolacím řízení prvostupňové rozhodnutí stavebního úřadu změnil tak, že upravil výrok I. tak, že se předmětná stavba povoluje. Žalobkyně v odvolání namítala nesprávnost pořízení pasportu stavby (s konkrétními námitkami), odmítala nesprávně provedené výsledky svědků V. a F. P., na jejichž základě, jako jediných důkazů, měl stavební úřad dovodit provozování ubytování v minulosti. P. se v protokolu vyjadřovali v množném čísle a není zřejmé, kdo z nich jaké skutečnosti pozoroval. K existenci dvorní přístavby se vyjadřovali jen okrajově, přičemž nemohli potvrzovat její ubytovací účel, neboť v době jejich nastěhování do domu byla přístavba ve špatném stavu. Žalobkyně dále namítala nekompletnost projektové dokumentace, nejasný účel stavby, rozpor s územním plánem a rozpor se zápisem v katastru, kde je nemovitost zapsána jako rodinný dům a nebylo požádáno o změnu užívání. Ve dvorní přístavbě stavebníci již ubytovací služby poskytují, je zde ubytováno 15 osob, v případě navýšení kapacity o 4 dvoulůžkové pokoje, tedy o 8 osob, bude ubytovací kapacita 23 osob, což již není „menším ubytovacím zařízením“. Stavební úřad sice obecně uvedl, že ubytovací kapacitu porovnával s jinými ubytovacími zařízeními ve městě, ale jakkoliv nesdělil, jak tyto kapacity byly porovnávány a s jakým zařízením. Podle žalobkyně napadené rozhodnutí spočívalo na nesprávně zjištěném skutkovém stavu a nesprávně hodnocených důkazech, což vedlo k nesprávným právním závěrům.

[6] Žalovaný přezkoumal námitky žalobkyně a u pasportu stavby odkázal na § 125 stavebního zákona, podle něhož je vlastník stavby povinen uchovávat po celou dobu trvání stavby ověřenou dokumentaci odpovídající jejímu skutečnému provedení podle vydaných povolení. Nedochovala-li se dokumentace (u povolené stavby), je vlastník povinen pořídit dokumentaci skutečného provedení stavby. Není-li nezbytná úplná dokumentace, stavební úřad uloží pouze pořízení zjednodušené dokumentace, tzv. pasportu stavby. Není-li třeba jej upravit, stavební úřad ho ověří a zašle vlastníku stavby a obecnímu úřadu. Nejsou-li zachovány doklady, z nichž lze zjistit účel povolené stavby, platí, že stavba je určena k tomu účelu, pro který je stavebně technickým uspořádáním vybavena. Stavebník předložil dostačující zjednodušenou dokumentaci stavby, a proto ji stavební úřad ověřil. O ověření pasportu stavby není vedeno žádné správní řízení. Stavební úřad si jen před ověřením pasportu stavby zajistil dostatek podkladů pro zjištění stavebně technického stavu stavby a jejího využití tak, aby mohl fundovaně posoudit, zda předložený pasport stavby odpovídá

všem skutečnostem, což uvedl stavební úřad i ve svém prvostupňovém rozhodnutí. Žalovaný v napadeném rozhodnutí také zdůraznil, že přezkoumání pasportu stavby nebylo předmětem tohoto řízení.

[7] K námitce nekompletnosti projektové dokumentace stavebních úprav, předložené k žádosti o dodatečné povolení stavby, žalovaný uvedl, že rozsah jednotlivých částí dokumentace příslušné stavby není žádným právním předpisem stanoven. Je věcí projektanta, jaký rozsah dokumentace zvolí, a následně povinností stavebního úřadu posoudit dostatečnost dokumentace. Žalovaný se ztotožnil s hodnocením stavebního úřadu, že projektová dokumentace je dostatečná vzhledem k rozsahu stavby, jejímu druhu, významu a vlivu na okolí. Účel předmětné stavby plyne nejen z obsahu stavby na úvodní straně prvostupňového rozhodnutí, ale i z vyjádření dotčených orgánů a doložené projektové dokumentace, do níž mohla žalobkyně po celou dobu řízení nahlížet. Účel stavby je uveden v souhrnné technické zprávě i technické zprávě.

[8] Žalovaný se neztotožnil s tvrzením žalobkyně, že se prvostupňový stavební úřad nevypořádal s jejími námitkami uplatněnými v průběhu řízení. S námitkami žalobkyně ze dne 29.5.2012 se stavební úřad vypořádal na str. 5 jeho rozhodnutí a s námitkami žalobkyně ze dne 25.4.2012 se vypořádal na str. 6 svého rozhodnutí. K námitkám proti jinému řízení – o odstranění stavby žalovaný uvedl, že se netýkaly nyní posuzovaného řízení, a stavební úřad tak neměl zákonný důvod se jimi zabývat.

[9] K námitce žalobkyně, že objekt je veden v katastru nemovitostí jako rodinný dům, žalovaný připomněl rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 11.12.2001, č.j. 30 Ca 180/2001-30, podle něhož lze stavbu nebo její část užívat jen k účelu určenému v kolaudačním rozhodnutí, popř. ve stavebním povolení. Podle žalovaného má i takto stanovený účel užívání svoji variabilitu. Realizuje-li se v prostoru stavby účel užívání, který oproti účelu stanovenému v kolaudačním rozhodnutí nevyžaduje změnu v jeho stavebně technickém uspořádání, nemůže ohrozit zdraví a život nebo životní prostředí, pak ke změně v užívání není třeba rozhodnutí stavebního úřadu o povolení změny v užívání stavby. Je-li rodinný dům stavbou pro bydlení, pak tento účel nemůže být porušen tím, že je v něm určitý omezený počet osob ubytován, byť jen dočasně a za úplatu. Využívání části rodinného domu k ubytovacím službám ještě nemění stanovený účel užívání, resp. není s ním v rozporu. Rozhodujícím ukazatelem využití nemovitosti není zápis v katastru nemovitostí, ale její účel užívání vymezený v kolaudačním rozhodnutí.

[10] K námitce žalobkyně týkající se definice „menšího ubytovacího zařízení“ žalovaný konstatoval, že stavební zákon ani jeho prováděcí vyhlášky uvedený pojem neznají. Obecně odkázal na § 2 vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění platném pro projednávanou věc, v němž jsou uvedeny druhy kategorií ubytovacích zařízení: 1. hotel – s nejméně 10 pokoji pro hosty k přechodnému ubytování a poskytování služeb s tím spojených; 2. motel – s nejméně 10 pokoji pro hosty k přechodnému ubytování a poskytování služeb s tím spojených pro motoristy; 3. penzion – s nejméně 5 pokoji pro hosty s omezeným rozsahem služeb, avšak s ubytovacími službami srovnatelnými s hotelem; 4. ostatní ubytovací zařízení - zejména ubytovny, koleje, svobodárny, internáty, kempy a skupiny chat nebo bungalovů, vybavené pro poskytování přechodného ubytování.

[11] Žalovaný předmětnou stavbu upřesnil jako přízemní, nepodsklepený objekt obdélníkového tvaru s pultovou střechou, sloužící k přechodnému krátkodobému ubytování dělníků, zaměstnaných u místních firem s tím, že obsahuje chodbu, sociální zázemí (dvakrát záchod, dvakrát sprchový kout, dvakrát umyvadlo), kuchyňku, čtyřikrát dvoulůžkový pokoj, technickou místnost a garáž. Pojem „menší ubytovací zařízení“ byl zmíněn jen v odůvodnění prvostupňového správního rozhodnutí při posuzování souladu stavby s platnou územně plánovací dokumentací – územním plánem města Boskovice, jenž schválilo zastupitelstvo města dne 3.2.2000. Žalovaný k tomu v napadeném rozhodnutí uvedl, že dotčený pozemek se dle územního plánu nachází v plochách bydlení určených pro individuální bydlení v nízkopodlažních objektech (rodinných domech), popř. v nájemních vilách se soukromou zelení, přičemž nové objekty nesmí být vyšší než 2 nadzemní podlaží. Přípustnými tak zde jsou plochy pro bydlení, veřejnou i soukromou zeleň, technické vybavení a integrované zařízení – sídla firem, včetně nerušících provozoven, nepřesahující význam daného území – maloobchod do 200 m² prodejní plochy, dále stravovací zařízení, menší ubytovací zařízení a církevní a správní zařízení. V těchto plochách je třeba respektovat i tradiční charakter zástavby – hmotovou strukturu, výškovou hladinu a způsob zastřešení, a také stavební čáru. Podle žalovaného stavba nebyla v rozporu s uvedenými regulacemi. Jde o přízemní objekt, jehož objem se povolenými úpravami nijak nemění, tvar střechy zůstává stejný a nemění se ani výšková hladina. Dvorní objekt nezasahuje ani do uliční čáry. Žalovaný tak neshledal rozpor stavby s platnou územně plánovací dokumentací, který by bránil dodatečnému povolení stavby. Rozhodnutí stavebního úřadu obsahovalo náležitosti požadované v § 68 a § 69 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“).

II. Shrnutí žalobních argumentů

[12] Včas podanou žalobou žalobkyně brojila proti rozhodnutí žalovaného s tím, že bylo zasaženo do jejích subjektivních veřejných práv jednak nesprávným vyhodnocením jejích námitek, které žalovaný z části pominul, a jednak technickým provedením stavby zasahujícím do jejího práva. Žalobkyně namítala nesprávnost tzv. pasportu stavby a jeho pořízení. Pasport dokumentuje současný stav stavby (včetně prvků vybudovaných bez stavebního povolení, které měly být teprve předmětem zkoumání, zda bude stavba dodatečně povolena). Stavební úřad legalizoval stavbu již ověřením uvedené dokumentace.

[13] Dle žalobkyně je stav objektu v době nabytí vlastnictví manžely S. zjiitelný ze znaleckého posudku Ing. K., který byl správním orgánům k dispozici. Z posudku dle žalobkyně plyne, že ve dvorní přístavbě nejsou příčky a stropy jsou v havarijním stavu. Místnosti v posudku popsány nejsou, a tedy nebyly v době vypracování posudku vybudovány. Ostatní místnosti byly v posudku popsány konkrétně. Dále bylo rozporováno užívání stavby jako ubytovny, neboť je to v rozporu s územním plánem. V dané lokalitě je přípustné pouze tzv. „menší ubytovací zařízení“, avšak tento pojem není vysvětlen ve správních rozhodnutích ani v územní dokumentaci. Při hodnocení tohoto parametru je dle žalobkyně třeba vyjít z místních podmínek. Obytné místnosti v domě již nyní manželé S. provozují jako ubytovací zařízení s kapacitou 15 osob. Ve dvorní přístavbě mají stavbou vzniknout 4 další pokoje o kapacitě 8 osob. Stavba nebyla nikdy zkolaudována, pouze napadeným rozhodnutím povolena, přesto vlastníci objektu zde ubytovnu již provozují, což je stavebnímu úřadu známo z místního šetření. Navýšením o 8 osob vznikne zařízení o kapacitě celkem cca 23 osob, což

není na poměry Boskovic a zejména části, v níž se přístavba nachází, menším ubytovacím zařízením.

[14] Provoz ubytovny v těsném sousedství obydlí žalobkyně, kdy její obytná část domu i místnosti posuzované dvorní přístavby jsou situovány do dvorů zrcadlově proti sobě ve vzdálenosti mezi nimi jen asi 8 m. Na hranici pozemků je zděný plot do výšky 170 cm. Běžný provoz ubytovny ruší komfort bydlení a soukromí žalobkyně, a to i v situaci, kdy se ubytovaní lidé nechovají v rozporu s pravidly občanského soužití. Žalobkyně je tak obtěžována hlukem, který způsobují odchody, příchody, hovor, ruch spojený s bydlením většího počtu osob na malém místě, dále pachy z kuchyně atd. Obdobná ubytovací kapacita je v Boskovicích obvyklá pouze v hotelích, popř. v ubytovnách nacházejících se v okrajových částech města. Žalovaný ani prvostupňový správní orgán neprováděli žádné dokazování v tomto směru. V rozhodnutích nebylo uvedeno, jak porovnávali ubytovací kapacity s jinými zařízeními, přičemž žalobkyně tímto argumentovala od počátku. Žalobkyně dále v odvolacím řízení namítala, že se prvostupňový správní orgán opíral o výsledky svědků J. a H. L. a V. a F. P., ač byly pořízeny v rozporu s procesními požadavky správního řádu, neboť nebylo zřejmé, co který z vyslychaných skutečně svými smysly pozoroval a o čem vypovídal (v podrobnostech žalobkyně odkázala na text odvolání). Žalovaný sice námitku žalobkyně pojal do odůvodnění rozhodnutí, avšak vůbec se jí nezabýval.

[15] Žalobkyně dále namítala, že stavba je rodinným domem a nikdy nebyla zkolaudována k jinému účelu užívání. Odkázala na zápis této stavby v katastru nemovitostí. Žalovaný však zápis v katastru nemovitostí nepovažoval za rozhodný, neboť směrodatný je účel vymezený kolaudačním rozhodnutím. Podle žalobkyně však dvorní přístavba zkolaudována nebyla, a tak se dodatečné povolení stavby opírá jen o nesprávný pasport. Oba správní orgány nevzaly v potaz stav nemovitosti, který byl popsán ve znaleckém posudku (viz výše). S ohledem na výše uvedené žalobkyně soudu navrhla, aby zrušil napadené rozhodnutí žalovaného, jakož i prvostupňové správní rozhodnutí.

III. Vyjádření žalovaného k žalobě

[16] Ve vyjádření k žalobě žalovaný mimo jiné uvedl, že neakceptuje argumenty žalobkyně o tom, že technické provedení dodatečně povolené stavby zasahuje do jejich práv, neboť bylo provedeno v souladu s příslušnými ustanovení stavebního zákona a prováděcích vyhlášek. Stavba stojí plně na pozemku stavebníků a nezasahuje do práv žalobkyně.

[17] Žalobkyně v odvolání uplatnila stejné námitky, jako nyní v žalobě. Například námitku nesprávnosti pořízení pasportu stavby, dle něhož stavební úřad dodatečně povolil stavební úpravy. Námitkou se žalovaný v napadeném rozhodnutí řádně zabýval s tím, že pasport stavby pořizuje vlastník stavby sám a předkládá ji stavebnímu úřadu. Není-li nutno dokumentaci doplnit, změnit nebo přepracovat, stavební úřad ji ověří, aniž by vedl nějaké řízení. Stavební úřad zajistil dostatek podkladů pro zjištění stavebně technického stavu stavby a jejího využití, aby mohl posoudit, zda předložený pasport stavby odpovídá skutečnosti. Jedinou dotčenou osobou, s níž stavební úřad jedná, je vlastník stavby, přičemž dostatečnost a správnost pasportu stavby je oprávněn posoudit pouze stavební úřad.

[18] Žalovaný se řádně zabýval námitkou týkající se pojmu „malé ubytovací zařízení“ v napadeném rozhodnutí. Požadované porovnání kapacity ubytovacích zařízení v dané lokalitě provedl prvostupňový stavební úřad ve svém rozhodnutí.

[19] Žalovaný se řádně vypořádal v napadeném rozhodnutí též s námitkou účelu užívání stavby s tím, že podstatný je účel vymezený kolaudačním rozhodnutím a nikoliv zápis v katastru nemovitostí. Stavba sice dosud kolaudační souhlas nemá, avšak stavební úřad stanovil stavebníkům v podmínkách jejího dokončení povinnost požádat o vydání kolaudačního souhlasu.

[20] K námitce rušení komfortu bydlení žalobkyně provozem předmětného zařízení (hlukem, hovorem, ruchem z pohybu většího počtu osob, pachem z kuchyně atd.) žalovaný uvedl, že pro dodržování provozních podmínek je příslušný správní orgán ochrany veřejného zdraví. Je třeba též dodržovat místní vyhlášky např. o nočním klidu. Kontrola plnění těchto podmínek však nespadá do kompetence stavebních úřadů. Žalovaný soudu navrhl, aby žalobu zamítl jako nedůvodnou.

IV. Další podání žalobkyně

[21] Podáním ze dne 11.4.2013, doručeným krajskému soudu dne 12.4.2013, žalobkyně reagovala na vyjádření žalovaného k žalobě a současně zdůraznila základní body své žalobní argumentace, na níž setrvala.

[22] Žalobkyně od počátku správního řízení, a tedy i v řízení žalobním, namítá nesprávnost pasportu stavby a nesprávnost jeho pořízení. Pasport pořízený v řízení o odstranění stavby totiž dokumentuje současný stav. Zahrnuje tak i ty části stavby, které byly vybudovány bez stavebního povolení. Podle žalobkyně však měl být nejprve zjištěn stavebně technický stav nemovitosti v době před nedovolenými úpravami, a teprve na tomto základě měly být úpravy povoleny či nikoliv. Stav pasportu však tomuto postupu brání. Přitom stav dvorní přístavby před zahájením stavebních úprav byl zjištělný, což je zřejmé ze znaleckého posudku Ing. K., pořízeného pro účely převodu nemovitostí. Zjištělné to je i z výsledku svědků, pokud by byly provedeny procesně správně. Výsledky svědků J. a H. L. a F. a V. P. provedl správní orgán bez účasti žalobkyně, aniž by ji o tom vyrozuměl, přičemž z protokolů o výsledku je zřejmé, že byly vyslýchány vždy dvě osoby společně, což není správné. Není tak zřejmé, co který ze svědků pozoroval svými smysly a k čemu se který z nich vyjadřoval. Protokoly jsou velmi strohé, z čehož plyne, že se správní orgán o stav nemovitosti v době před zahájením úprav příliš nezajímal. Pouze na základě pasportu stavby nelze dle žalobkyně dodatečně povolit předmětné stavební úpravy. Pasportem snad měl být zjištěn stavebně technický stav budovy před zahájením stavebních úprav (tedy bez stropů a příček, jak plyne ze znaleckého posudku). Pro posouzení povolení či odstranění provedených úprav měla být zpracována projektová dokumentace, stejně jako je tomu u žádosti o vydání stavebního povolení, popř. žádosti o kolaudaci, s tím, že by se k tomu vyjádřily i dotčené orgány. Jelikož pasport zachytil stav po úpravách, dochází k obcházení tohoto procesu.

[23] Žalobkyně po celou dobu správního řízení a rovněž i v žalobním řízení brojila proti užívání stavby jako ubytovny, což je v rozporu s územním plánem. Žalovaný se však s námitkou nevypořádal. Stavba nebyla jako ubytovna zkolaudována. Nemovitosti mají být

užívány k účelu, pro které jsou stavebně technicky určeny, popř. zkolaudovány. Pokud i žalovaný poukazoval na to, že pro účel užívání stavby je důležité kolaudační rozhodnutí a nikoliv zápis v katastru nemovitostí, pak žalobkyně upozorňuje právě na to, že předmětná nemovitost nebyla jako ubytovna nikdy zkolaudována. V průběhu řízení o odstranění stavby přitom bylo provedeno místní šetření, podle něhož byla nemovitost užívána, pokoje byly obsazeny a ubytováno bylo nejméně 8 osob.

V. Podání osob zúčastněných na řízení

[24] Podáním ze dne 12.2.2013 oznámil v tomto řízení uplatnění práv osoby zúčastněné na řízení Ing. P. S. prostřednictvím svého zástupce Mgr. Čestmíra Sekaniny. Postavení osoby zúčastněné na tomto soudním řízení jednoznačně dovodil z vlastnictví stavby, o níž bylo v přezkoumávaném řízení jednáno, přičemž rozhodnutími obou správních orgánů byl přímo dotčen na svých právech a povinnostech. Rovněž by na nich byl dotčen případným zrušením napadeného rozhodnutí v tomto soudním řízení.

[25] Podáním ze dne 19.2.2013 oznámila v tomto řízení uplatnění práv osoby zúčastněné na řízení také Mgr. I. S. prostřednictvím svého právního zástupce Mgr. Čestmíra Sekaniny. Postavení osoby zúčastněné na tomto soudním řízení dovodila ze stejných důvodů, jako Ing. P. S. (viz shora).

VI. Posouzení věci Krajským soudem v Brně

[26] Zdejší soud, v souladu s § 51 odst. 1 s.ř.s. bez nařízení jednání, přezkoumal v mezích žalobních bodů napadené rozhodnutí žalovaného, jakož i předcházející rozhodnutí stavebního úřadu, včetně řízení předcházejících jejich vydání, a shledal, že **žaloba je důvodná**.

[27] V daném případě žalobkyně učinila předmětem soudního přezkumu rozhodnutí o dodatečném povolení stavby nazvané „Stavební úpravy dvorní části obytného domu č.p. 944 Boskovice“ na pozemku p.č. 1913 v k.ú. Boskovice.

[28] Žalobkyně brojila proti dodatečnému povolení stavebních úprav dvorní části sousedního obytného domu stejnými žalobními námitkami, které uplatnila v odvolání proti rozhodnutí stavebního úřadu. Namítala především rozpor dodatečně povolené stavby s územním plánem města Boskovic, podle něhož v posuzované lokalitě přichází v úvahu jen tzv. „menší ubytovací zařízení“. Termín však není blíže specifikován a správní orgány jej v rozhodnutích nevysvětlily. Při hodnocení tohoto parametru je třeba dle žalobkyně vyjít z místních podmínek. Stavebníci v sousedním domě již ubytovací zařízení o kapacitě 15 osob provozují, dvorní přístavbou bude tato kapacita navýšena o další 4 pokoje – o 8 osob, celkem na kapacitu 23 osob, což není menším ubytovacím zařízením vzhledem k poměrům Boskovic a lokalitě, v níž se stavba nachází. Vlastníci S. ubytovnu již fakticky provozují i bez kolaudace. Provoz ubytovny se nachází v těsném sousedství obydli žalobkyně a ruší komfort jejího bydlení a soukromí. Žalobkyně je obtěžována hlukem (z odchodů, příchodů a hovorů), ruchem spojeným s bydlením většího počtu osob na malém místě, a též pachy z kuchyně atd. Obdobná ubytovací kapacita je v Boskovicích jen v hotelích, popř. v ubytovnách v okrajových částech města. Oba správní orgány však v tomto směru neprováděly žádné

dokazování a v rozhodnutích neuvedly, jak porovnávaly ubytovací kapacity s jinými zařízeními. Přitom tímto žalobkyně argumentuje od prvopočátku.

[29] Krajský soud v Brně musí rozsáhlé žalobní námitce přisvědčit. Nejprve však považuje za podstatné popsat zákonný postup správních orgánů při dodatečném povolení stavby.

[30] Podle § 129 odst. 1 písm. b) stavebního zákona nařídí stavební úřad vlastníku stavby odstranění stavby prováděné nebo provedené bez rozhodnutí nebo opatření stavebního úřadu vyžadovaného tímto zákonem anebo v rozporu s ním. Stavbu uvedenou v § 129 odst. 1 písm. b) stavebního zákona však lze dodatečně povolit, pokud stavebník nebo její vlastník prokáže, že dle písm. a) není umístěna v rozporu se záměry územního plánování, zejména s územně plánovací dokumentací a s územním opatřením o stavební uzávěře nebo s územním opatřením o asanaci území, nebo písm. b) není prováděna či provedena na pozemku, kde to zvláštní právní předpis zakazuje nebo omezuje, anebo písm. c) není v rozporu s obecnými požadavky na výstavbu nebo s veřejným zájmem chráněným zvláštním právním předpisem.

[31] Podle § 129 odst. 3 stavebního zákona u stavby provedené bez rozhodnutí stavebního úřadu vyžadovaného tímto zákonem anebo v rozporu s ním, stavební úřad zahájí řízení o jejím odstranění. Pokud půjde o stavbu podle § 129 odst. 1 písm. b) stavebního zákona (prováděnou bez rozhodnutí nebo opatření stavebního úřadu), stavebník nebo vlastník požádá o její dodatečné povolení a předloží doklady ve stejném rozsahu jako k žádosti o stavební povolení. Stavební úřad přeruší řízení o odstranění stavby a vede řízení o podané žádosti; přičemž v řízení postupuje podle § 111 až 115 stavebního zákona. Bude-li stavba dodatečně povolena, řízení o odstranění stavby zastaví.

[32] V ust. § 111 až 115 stavebního zákona je upraven zákonný postup stavebního úřadu a účastníků stavebního řízení ve stavebním řízení za účelem vydání stavebního povolení. Podle § 111 stavebního zákona mimo jiné stavební úřad zkoumá podanou žádost a připojené podklady, zejména sleduje, zda projektová dokumentace je v souladu s územněplánovací dokumentací, a dále, zda je zpracována oprávněnou osobou, je úplná, v odpovídající míře řeší požadavky na výstavbu a zda veškeré podklady vyhovují požadavkům dotčených orgánů. Stavební úřad rovněž zkoumá účinky budoucího užívání stavby. Nesplňuje-li projektová dokumentace shora uvedené požadavky, stavební úřad vyzve stavebníka k jejich odstranění. Stavební úřad dále oznámí účastníkům řízení zahájení stavebního řízení, a to nejméně 10 dnů před ústním jednáním. Současně vyzve dotčené orgány a účastníky řízení, že mohou uplatňovat stanoviska a námitky, a to nejpozději při ústním jednání. Řešení námitek účastníků řízení je zakotveno v § 114 stavebního zákona a obsah stavebního povolení v § 115 stavebního zákona. Obsah žádosti o stavební povolení a připojených dokladů pak stanoví § 110 stavebního zákona.

[33] Z výše uvedené dikce příslušných ustanovení stavebního zákona vyplývá, že rozhodnutí o dodatečném povolení stavby nepodléhá správnímu uvážení stavebního úřadu, a jsou-li splněny zákonné podmínky pro dodatečné povolení stavby, má stavební úřad povinnost takové rozhodnutí vydat (viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 14.7.2011, č.j. 1 As 67/2011-108). Splnění podmínek pro možnost dodatečného povolení stavby však musí být v řízení prokázáno nepochybně a důkazní břemeno nese v těchto otázkách stavebník nebo vlastník stavby (žadatel o dodatečné povolení). V posuzované věci bylo tedy třeba posoudit,

zda naplnění uvedených podmínek vlastníci stavby (a zároveň stavebníci) – osoby zúčastněné na řízení, skutečně prokázaly.

[34] Jak bylo výše citováno, dotčenou stavbu, provedenou bez příslušného rozhodnutí stavebního úřadu, bylo možno dle § 129 odst. 2 stavebního zákona dodatečně povolit, pokud stavebníci (vlastníci) mimo jiné prokázali, že stavba není v rozporu se záměry územního plánování, zejména s územněplánovací dokumentací. Stavebníci byli současně povinni požádat o dodatečné povolení stavby a předložit podklady ve stejném rozsahu, jako k žádosti o stavební povolení. V řízení o dodatečném povolení stavby museli stavebníci (manželé S.) nést důkazní břemeno a byli povinni shora uvedené podmínky splnit.

[35] Oba správní orgány se splněním těchto podmínek zabývaly. Z jejich rozhodnutí plyne, že soulad stavby posuzovaly s platnou územněplánovací dokumentací - Územním plánem města Boskovic, schváleným zastupitelstvem města dne 3.2.2000. Z této územněplánovací dokumentace plyne, že pozemek dotčený stavbou se nachází v plochách pro bydlení (funkční typ Br), určených pro individuální bydlení v nízkopodlažních objektech (rodinných domech), popř. v nájemních vilách se soukromou zelení. Závazná část územního plánu s jeho grafickou a textovou částí, obsahuje regulativy pro funkci bydlení, přičemž pro tuto funkci jsou přípustné plochy pro bydlení, veřejná i soukromá zeleň, technické vybavení, integrovaná zařízení – sídla firem, včetně nerušících provozoven, nepřesahujících rámec a význam daného území – maloobchod do 200 m² prodejní plochy, stravovací zařízení, **menší ubytovací zařízení**, církevní a správní zařízení. Stavební úřad k těmto předpokladům ve svém rozhodnutí nic bližšího neuvedl, žalovaný ve svém rozhodnutí k uvedené citaci jen připomněl prostorovou regulaci ploch, podle níž musí být respektován tradiční charakter zástavby – hmotová struktura, výšková hladina a způsob zastřešení, stavební čára a u nové obytné zástavby výška max. do 4 nadzemních podlaží. Žalovaný k těmto podmínkám doplnil, že povolovaná stavba s nimi není v rozporu, protože jde o přízemní objekt, jehož objem se úpravami nemění a tvar střechy i výšková hladina zůstávají stejné. Požadavek na dodržení uliční čáry označil za bezpředmětný, neboť dvorní objekt do uliční čáry nezasahuje. S tímto hodnocením se krajský soud ztotožnil, avšak za nedostatečné považuje posouzení souladu stavby s územněplánovací dokumentací a kvalifikaci „menšího ubytovacího zařízení“ v dané věci.

[36] Územní plán města Boskovic připouští v dotčené lokalitě s funkcí bydlení „menší ubytovací zařízení“. Pojem „menší ubytovací zařízení“ není blíže definován v územním plánu ani ve stavebním zákoně či v dalších předpisech. Není tak upřesněno, jaké ubytovací zařízení lze pod tento pojem podřadit. Z logického výkladu tohoto pojmu je však zřejmé, že by mělo jít o menší zařízení (co do velikosti), poskytující přechodné ubytování pro menší počet osob. Bylo tedy na stavebnících (osobách zúčastněných na řízení), aby prokázali, že stavba, o jejíž dodatečné povolení žádali, je menším ubytovacím zařízením. Žalovaný měl na základě dostatečných skutkových zjištění uvážit a řádně zdůvodnit, zda se v daném případě jedná o „menší ubytovací zařízení“. Oba správní orgány sice odkázaly na § 2 vyhl.č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhl.č. 501/2006 Sb.“), kde je proveden výčet druhů kategorií ubytovacích zařízení, avšak konkrétními skutkovými okolnostmi vůbec nezdůvodnily, proč je dotčená stavba menším ubytovacím zařízením a jak k tomuto závěru dospěly. Podle § 2 cit. vyhl. lze pojmenovat 4 skupiny ubytovacích zařízení, a sice: 1. hotel (s nejméně 10 pokoji pro hosty pro poskytování přechodného ubytování a služeb s tím spojených), 2. motel (s nejméně 10 pokoji pro hosty

pro poskytování přechodného ubytování a služeb s tím spojených pro motoristy), 3. penzion (s nejméně 5 pokoji pro hosty s omezeným rozsahem služeb, avšak s ubytovacími službami srovnatelnými s hotelem), a 4. ostatní ubytovací zařízení, kterými jsou zejména ubytovny, koleje, svobodárny, internáty, kempy a skupiny chat nebo bungalovů, vybavené pro poskytování přechodného ubytování. Podle zjištění krajského soudu žalovaný nedovodil z této obecné citace vyhlášky pro posuzovaný případ žádné konkrétní závěry, pouze prvostupňový stavební úřad uvedl, že v regulativech územního plánu nebyla stanovena kapacita „menšího ubytovacího zařízení“. Tak dospěl k závěru, že posuzovaná stavba je v porovnání s ostatními ubytovacími zařízeními ve městě Boskovice menším ubytovacím zařízením. Z tohoto sdělení však není zřejmé, o jaká skutková zjištění své závěry opřel, podle čeho uvážil, že stavba je skutečně menším ubytovacím zařízením a z jakých informací vycházel při údajném porovnávání této stavby s ostatními ubytovacími zařízeními ve městě. Samotné porovnávání ubytovacích zařízení rovněž nespecifikoval. Závěry správních orgánů o této otázce jsou tak zcela nepřezkoumatelné.

[37] V této souvislosti je třeba i připomenout, že žalobkyně opakovaně upozorňovala na nárůst již existující kapacity 15-ti ubytovaných osob o dalších 8 osob, celkem na kapacitu 23 osob, s čímž se ani jeden ze správních orgánů nevypořádal, resp. touto otázkou se nezabývaly. Ani v této souvislosti tak není zřejmé, zda se stále jedná o „menší ubytovací zařízení“. Soud musí přisvědčit tvrzení žalobkyně, že je třeba vycházet z lokality, v níž se dodatečně povolovaná stavba nachází, a v ní případně porovnávat obdobná ubytovací zařízení příslušné lokality regulované stejnými pravidly platného územního plánu. Jiné podmínky jsou charakteristické pro ubytovny na předměstí, jiné v areálu sportovišť a zcela jiné v centrální obytné zóně města atd. Z rozhodnutí obou správních orgánů nelze seznat, jak dospěly k tomu, že se v posuzovaném případě dotčené stavby skutečně jedná o „menší ubytovací zařízení“, jak naložily s nárůstem kapacity ubytovaných osob a jak porovnávaly toto ubytovací zařízení s ostatními ve městě. Rozhodnutí ve věci tak spočívá na nedostatečně zjištěném skutkovém stavu, což vedlo i k nesprávným a neúplným právním závěrům.

[38] Pokud prvostupňový správní orgán v odůvodnění svého rozhodnutí uváděl, že kapacita „menšího ubytovacího zařízení“ není v právních předpisech a ani v regulativech územního plánu nikde stanovena, pak bylo na správních orgánech, aby v dané věci veškeré parametry ubytovacího zařízení ve vztahu k posuzované lokalitě, ale i města Boskovice, posoudily a upřesnily, proč za konkrétně zjištěných okolností je předmětná stavba „menším ubytovacím zařízením“, a tedy je v souladu s regulativy územního plánu pro danou lokalitu. Není-li vysvětlen pojem „menší ubytovací zařízení“ v územním plánu a ani tato definice nevyplývá z právních předpisů, pak bylo na správních orgánech, aby pojem vysvětlily, zhodnotily jeho kapacitu ve vztahu k dané lokalitě a místním poměrům a zdůvodnily, proč je předmětná stavba, byť s navýšenou kapacitou o 4 dvoulůžkové pokoje, podřaditelná pod pojem „menší ubytovací zařízení“. Prvostupňový správní orgán pouze uvedl, že stavba je v porovnání s ostatními ubytovacími zařízeními ve městě menším ubytovacím zařízením, žalovaný se k tomuto nevyjadřoval a jen doplnil, že stavba není v rozporu s požadavky územního plánu na funkční a prostorovou regulaci, které by bránily dodatečnému povolení stavby. Podle krajského soudu jsou tyto závěry nedostatečné a neposkytující žádnou přezkoumatelnou úvahu a hodnocení dodatečně povolovaného objektu ve smyslu jeho možného podřazení pod pojem „menší ubytovací zařízení“, který je v dané lokalitě ještě přípustným funkčním využitím dle územního plánu. Žalovaný i prvostupňový správní orgán vycházeli

z nedostatečně zjištěného skutkového stavu věci, na základě podkladů předložených stavebníky nebylo možné přezkoumatelně rozhodnout o dodatečném povolení stavby. Případně správní orgány disponovaly potřebným rozsahem skutkových zjištění, avšak toto jakkoliv neprojevily v nyní přezkoumávaných správních rozhodnutích. Soud ponechává na žalovaném, zda a jakým způsobem v dalším řízení doplní dosavadní skutková zjištění v dotčené věci. Přezkoumávaná správní rozhodnutí však postrádají úvahu o tom, zda dodatečně povolovaná stavba je „menším ubytovacím zařízením“ a z jakých konkrétních důvodů. V řízení o dodatečném povolení stavby nesou stavebníci (osoby zúčastněné na řízení) důkazní břemeno a je na nich, aby prokázali splnění zákonem stanovených podmínek pro dodatečné povolení stavby (§ 129 odst. 3 stavebního zákona).

[39] Pokud žalobkyně namítala rozpor dodatečně povolované stavby s územním plánem v tom, že stavba již překračuje parametry tolerovatelné územním plánem (stavebníci již ubytovací služby poskytují pro 15 osob, což je stavebnímu úřadu známo z předchozí činnosti), neboť dochází k navýšení ubytovací kapacity, pak podle názoru soudu v takových případech přichází též v úvahu zkoumání dosavadního skutečného způsobu užívání stavby a fungování takového ubytovacího zařízení v budoucnu. Takový přístup stavebnímu úřadu umožní případně stanovit i konkrétní podmínky pro užívání stavby. Uvedený postup současně přinese závěry o velikosti ubytovacího zařízení, včetně vyhodnocení možných dopadů na okolní zástavbu a kvalitu bydlení v okolí. Pokud správní orgány postupují ve smyslu § 129 odst. 3 stavebního zákona v řízení o dodatečném povolení stavby podle § 111 až 115 stavebního zákona, nelze současně pustit ze zřetele dikci § 115 odst. 1 stavebního zákona, podle něhož stanoví stavební úřad ve stavebním povolení podmínky pro provedení stavby a je-li to třeba i pro její užívání, a rozhodne o námitkách účastníků řízení. Stanovením podmínek pro užívání stavby může být zároveň do budoucna definováno, jak má předmětné ubytovací zařízení fungovat, aby nevznikaly pochybnosti, a současně je předurčen obsah následného kolaudačního souhlasu.

[40] Žalovaný i stavební úřad v rozhodnutích zcela pominuli, že u dotčené stavby došlo k navýšení poskytované ubytovací kapacity, a to o 4 dvoulůžkové pokoje (o 8 osob), což není navýšením zanedbatelným. Úvahy nad porovnáním předchozí a navýšené ubytovací kapacity a zhodnocení tohoto stavu však správní orgány v rozhodnutích neuvedly, byť toto žalobkyně v odvolání namítala. Vedle toho je třeba poukázat na velikost a místní poměry města Boskovice, v němž ubytovací zařízení s kapacitou 23 osob téměř permanentně ubytovaných (dle výroku I. rozhodnutí stavebního úřadu slouží pro ubytování dělníků zaměstnaných u místních firem) může představovat ubytovací zařízení s větším provozem, a tedy s větší zátěží pro okolí, zvláště v lokalitě individuálního bydlení (dle územního plánu).

[41] Územní plán města Boskovice podmíněčně připouští pro danou lokalitu činnosti a zařízení místní správy a též drobné řemeslné činnosti nenarušující susedství a obytnou pohodu. Nepřípustnými v dané lokalitě jsou veškeré činnosti, děje a zařízení, které svou zátěží narušují prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně (zejména provoz a zařízení rušící noční klid), včetně činností chovatelských a pěstitelských, které jednotlivě či v souhrnu překračují stupeň zátěže pro zónu bydlení.

[42] Žalobkyně také namítala, že provoz ubytovny ruší komfort jejího bydlení a soukromí, a to i v situaci, kdy nedochází k porušování pravidel občanského soužití. Žalovaný se v napadeném rozhodnutí nezabýval otázkou pohody bydlení a soukromí žalobkyně, neboť

žalobkyně toto v odvolání nenamítala. Avšak v prvostupňovém rozhodnutí stavebního úřadu (ve správním řízení tvoří jeden celek s rozhodnutím žalovaného o odvolání), bylo v rámci posuzování splnění podmínek pro dodatečné povolení stavby obecně uvedeno k pohodě bydlení, že *„je třeba ve vazbě na ochranu sousedů respektovat a zabezpečit splnění požadavků kladených na umístování stavby tak, aby negativní účinky stavby na okolí byly minimalizovány, a aby příliš nenarušily stávající úroveň bydlení (tzv. pohodu bydlení), čímž je myšlen souhrn činitelů a vlivů, přispívajících ke zdravému a vhodnému bydlení pro všechny kategorie uživatelů, aby byla vytvořena vhodná atmosféra klidu, určitá úroveň exhalace, zápachu, hluku apod. Stavební úřad musí současně dbát na vyváženou ochranu práv všech účastníků řízení, tedy i žadatele o dodatečné povolení stavby“*. Podle krajského soudu z uvedené citace stavebního úřadu však neplyne konkrétní závěr pro nyní posuzovaný případ. Vzhledem k nedostatečným skutkovým závěrům správních orgánů v dané věci ohledně naplnění podmínek „menšího ubytovacího zařízení“ (viz shora) a vrácení věci k dalšímu řízení, by se měl žalovaný zabývat i otázkou zachování pohody bydlení, neboť úzce souvisí s požadavky územního plánu pro danou lokalitu individuálního bydlení. Ten v lokalitě připouští „menší ubytovací zařízení“, avšak při zachování pohody bydlení. Správní orgány se při zkoumání podmínek dodatečného povolení stavby nezabývaly zachováním pohody bydlení v dané lokalitě, stavební úřad uvedl jen obecně platné podmínky, ve vztahu k sousední nemovitosti žalobkyně však neučinil žádné skutkové ani právní závěry.

[43] Žalobkyně dále namítala nesprávnost tzv. pasportu stavby, jenž dokumentuje současný stav stavby, včetně částí vybudovaných „na černo“. Ověřením dokumentace došlo k legalizaci stavby. V době, kdy stavebníci získali nemovitost do svého vlastnictví, nebyly ve dvorní přístavbě vybudovány místnosti a příčky i stropy byly v havarijním stavu (dle znaleckého posudku Ing. K.).

[44] Námitky v předchozím odstavci žalobkyně koncipovala v žalobě jako odkaz na odvolací námitky a nebylo soudu zcela zřejmé, zda je uplatňuje též jako žalobní bod předmětné žaloby. K uvedenému se však soud z opatrnosti dále vyjadřuje, přičemž řádné vypořádání těchto námitek provedl žalovaný již v napadeném rozhodnutí. Podle stavebního zákona je vlastník stavby povinen uchovávat po celou dobu trvání stavby ověřenou dokumentaci, odpovídající jejímu skutečnému provedení podle vydaných povolení. Pokud se dokumentace stavby nedochovala, jak zjistil krajský soud ze správního spisu daného případu, je vlastník stavby povinen pořídit dokumentaci skutečného provedení stavby. Stavební úřad tak v nyní posuzované věci rozhodnutím ze dne 6.2.2012, sp. zn. SMBO 10192/2011/STAV/horec, č.j. DMBO 1759/2012, nařídil vlastníkům stavby pořízení pasportu stavby, tj. zjednodušené dokumentace stavby. Nejsou-li zachovány doklady, z nichž lze zjistit účel, pro který byla stavba povolena, platí, že stavba je určena k účelu, pro který je svým stavebně technickým uspořádáním vybavena. Předloží-li vlastník stavby stavebnímu úřadu zjednodušenou dokumentaci stavby – tzv. pasport stavby a stavební úřad dojde při jejím posuzování k závěru, že je dostatečná, pak ji ověří, což v dané věci stavební úřad učinil. Při ověřování zjednodušené dokumentace stavební úřad vycházel, jak sám uvedl, z výpovědí předchozích vlastníků nemovitosti a ze znaleckého posudku Ing. J. K. ze dne 2.10.2005, v němž je stavba popisována jako Budova bývalého internátu pro ubytování studentů. Internát spadá svým charakterem do typů ubytovacích zařízení. To potvrdili stavebnímu úřadu i manželé P., kteří nemovitost vlastnili před stavebníky (manželé S.).

[45] Žalovaný v souladu se zákonem doplnil, že ve věci ověření pasportu stavby není vedeno žádné správní řízení, v němž by stavební úřad určoval okruh účastníků a s jejichž námitkami by se musel vypořádávat. Podle žalovaného si stavební úřad před ověřením pasportu zajistil dostatek podkladů pro zjištění stavebně technického stavu stavby a jejího využití tak, aby mohl fundovaně posoudit, zda předložený pasport stavby odpovídá všem skutečnostem. Přezkoumání pasportu stavby nebylo předmětem tohoto nyní přezkoumávaného řízení. Krajskému soudu nezbývá, než přisvědčit shora uvedeným závěrům správních orgánů. K tomu soud zdůrazňuje, že předmětem dodatečného povolení byly „stavební úpravy dvorní části obytného domu č.p. 944 v Boskovicích“ a nikoliv celý obytný dům. K žádosti o dodatečné povolení stavby stavebníci předložili projektovou dokumentaci stavebních úprav, vypracovanou oprávněnou osobou - autorizovaným inženýrem pro pozemní stavby Ing. F. S. a též požárně bezpečnostní řešení stavby vypracované Ing. P. V. Dle přílohy č. 1 vyhl.č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, je projektová dokumentace v jednotlivých částech zpracovávána v rozsahu odpovídajícím druhu a významu stavby. Je odpovědností projektanta, určit rozsah jím zpracovávané dokumentace, přičemž dle § 159 odst. 2 stavebního zákona odpovídá za její správnost, celistvost a úplnost. Projektová dokumentace stavby obsahuje části A – F, členěné na jednotlivé položky, přičemž rozsah těchto částí odpovídá druhu a významu stavby, jejímu umístění, stavebně technickému provedení, účelu využití, vlivu na životní prostředí a době trvání stavby. Rozsah těchto částí dokumentace není pro konkrétní stavby právním předpisem přesně stanoven. Rozsah dokumentace určuje projektant (zpracovatel dokumentace) a stavební úřad následně posuzuje její dostatečnost pro konkrétní stavbu.

[46] Správní orgány vyhodnotily, že pro dotčený objekt, na němž se jen dokončují určité stavební úpravy (dvorní část objektu), je předložená dokumentace dostatečná. S tímto závěrem se ztotožnil i zdejší soud, když vzhledem k rozsahu stavby a prováděných stavebních úprav lze považovat projektovou dokumentaci za dostatečnou. Účel stavby - ubytovací zařízení (což sama žalobkyně uvádí), plyne jak z rozhodnutí stavebního úřadu tak i z vyjádření dotčených orgánů, a též z rozporované projektové dokumentace (souhrnné technické zprávy a technické zprávy), do níž mohla žalobkyně v průběhu správního řízení nahlížet. K námitkám legalizace černé stavby a částí vybudovaných bez stavebního povolení, kdy ve dvorní přístavbě nebyly místnosti a příčky či stropy byly v havarijním stavu, soud uvádí, že právě proces řízení o dodatečném povolení stavby slouží k řádnému projednání takových staveb, přičemž za splnění zákonem stanovených podmínek je umožněna legalizace takových staveb. K tomu soud připomíná díkci § 129 odst. 1 písm. b) a § 129 odst. 3 stavebního zákona, podle něhož stavební úřad zahájí u stavby prováděné bez rozhodnutí stavebního úřadu řízení o jejím odstranění, avšak prokáže-li stavebník nebo vlastník splnění podmínek v § 129 odst. 2 stavebního zákona (stavba není umístěna v rozporu se záměry územního plánování, není prováděna na pozemku, kde to zvláštní právní předpis zakazuje, není v rozporu s obecnými požadavky na výstavbu nebo s veřejným zájmem), může požádat o dodatečné povolení stavby, přičemž musí předložit podklady ve stejném rozsahu jako k žádosti o stavební povolení (§ 129 odst. 3 stavebního zákona). Řízení o odstranění stavby je pak přerušeno a vede se řízení o podané žádosti k dodatečnému povolení stavby. To se v daném případě naplnilo, jelikož stavba ani stavební úpravy nebyly stavebně povoleny, stavební úřad zahájil řízení o odstranění stavby. To však bylo vzhledem ke splnění podmínek § 129 odst. 3 věty druhé stavebního zákona přerušeno a dále bylo vedeno řízení o podané žádosti. Stavba byla dodatečně povolena, proto řízení o jejím odstranění bylo zastaveno (dle §

129 odst. 3 věty poslední stavebního zákona). Výše popsany postup správních orgánů je zdokumentován ve správním spise a soud jej pokládá za souladný s právními předpisy.

[47] Pokud žalobkyně namítala nesprávnost provedení výsledků svědků J. a H. L. a V. a F. P., pak soud k tomu uvádí, že výpovědi těchto osob byly prvostupňovým stavebním úřadem zmíněny jen okrajově v souvislosti s ověřením poznatků ze znaleckého posudku Ing. J. K. o původním charakteru objektu jako budovy bývalého internátu. Manželé P., jako předchozí vlastníci objektu (před manželky S.) měly tento charakter objektu potvrdit, nemělo to však přímou souvislost s dodatečným povolením stavebních úprav. Jako původní vlastníci se mohli pouze vyjádřit v tom rozsahu, k čemu byl objekt dříve užíván, avšak na současné stavebníky a prováděné stavební úpravy to nemělo vliv. Ačkoliv žalobkyně po právu namítá procesně nesprávné provedení svědeckých výpovědí (jak plyne ze správního spisu, svědci nebyly předem řádně poučeni, vypovídali oba současně apod.), výpovědi namítaných osob neměly další vliv na nyní přezkoumávané rozhodnutí.

[48] K námitce kolaudace dotčené stavby (stavebních úprav dvorní části obytného domu č.p. 944) soud uvádí, že v podmínkách provedení této stavby je v rozhodnutí stavebního úřadu pod bodem 10. stanoveno, že stavebník je po ukončení stavby povinen dle § 122 stavebního zákona požádat odbor výstavby a územního plánování o vydání kolaudačního souhlasu. V době vydání dodatečného povolení stavby tak stavba neměla kolaudační souhlas a stavební úřad stavebníkům uložil povinnost požádat o vydání kolaudačního souhlasu k dotčené stavbě. Soud se ztotožnil se závěrem správních orgánů o tom, že účel užívání stavby je vymezen v kolaudačním rozhodnutí (kolaudačním souhlasu) a nikoliv v katastru nemovitostí. V případě změny v užívání stavby dle kolaudačního rozhodnutí (kolaudačního souhlasu) je vlastník nemovitosti povinen oznámit takovou změnu katastrálnímu úřadu a záznam v katastru nemovitostí uvést do souladu s tímto rozhodnutím. Pokud tak vlastník nemovitosti neučiní, není to chybou stavebního úřadu či žalovaného.

VII. Závěr a náklady řízení

[49] Z výše uvedených důvodů soud shledal rozhodnutí žalovaného za nepřezkoumatelné pro nedostatek důvodů. Pro vady řízení jej tak zrušil a věc vrátil žalovanému k dalšímu řízení (§ 78 odst. 1, 4 s.ř.s.). V něm bude žalovaný vázán právním názorem vysloveným v tomto rozsudku (§ 78 odst. 5 s.ř.s.).

[50] O náhradě nákladů řízení bylo rozhodnuto podle § 60 odst. 1 s.ř.s., podle něhož nestanoví-li tento zákon jinak, má účastník, který měl ve věci plný úspěch, právo na náhradu nákladů řízení před soudem, které důvodně vynaložil proti účastníkovi, který ve věci úspěch neměl.

[51] Žalobkyně dosáhla v řízení o žalobě plného úspěchu, a proto má právo na náhradu nákladů řízení vůči žalovanému. Odměna advokátky žalobkyně a náhrada hotových výdajů byla stanovena podle vyhl.č. 177/1996 Sb., o odměnách advokátů a náhradách advokátů za poskytování právních služeb (advokátní tarif). V daném případě se jednalo o tři úkony právní služby (převzetí a příprava zastoupení, sepis žaloby, sepis repliky) a tři režijní paušály, tedy ve výši 3x 3 100 Kč a 3x 300 Kč [§ 7, § 9 odst. 3 písm. f), § 11 odst. 1 písm. a), d), § 13 odst. 3 advokátního tarifu], tedy celkem 10 200 Kč. Protože advokátka žalobkyně je plátcem daně

z přidané hodnoty, zvyšují se náklady řízení o částku 2 142 Kč, odpovídající dani, kterou je povinna z odměny za zastupování a z náhrad hotových výdajů odvést podle zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty (§ 57 odst. 2 s.ř.s.).

[52] Žalobkyni dále přísluší náhrada za zaplacený soudní poplatek za žalobu ve výši 3 000 Kč a za návrh na přiznání odkladného účinku žalobě ve výši 1 000 Kč. V dané věci soud návrh na přiznání odkladného účinku žalobě zamítl. Zdejší soud se ztotožnil s názorem vysloveným Krajským soudem v Praze v rozsudku ze dne 29.1.2014, č.j. 45 A 11/2012-61, že neúspěšné podání návrhu na přiznání odkladného účinku žalobě bez dalšího neznamená, že náklady vynaložené v souvislosti s tímto úkonem jsou náklady nedůvodnými ve smyslu § 60 odst. 1 věty první s.ř.s. Využití možnosti podat návrh na přiznání odkladného účinku žalobě jako institutu výslovně upraveného v soudním řádu správním, aniž by šlo o zjevné zneužívání tohoto institutu (např. co do počtu opakovaných návrhů), nákladem nedůvodně vynaložením k ochraně práv ve shora uvedeném smyslu není. Nic na tom nemění ani skutečnost, že uvedený návrh v předmětné věci nebyl úspěšný a nevedl k přiznání odkladného účinku žaloby. Rozhodný při stanovení povinnosti k náhradě nákladů řízení je pouze úspěch účastníka ve věci samé. Otázka úspěchu při dílčích rozhodnutích předběžné povahy, učiněných soudem v průběhu řízení, je naopak nepodstatná.

[53] Celkem tak byla žalobkyni vůči žalovanému přiznána náhrada nákladů řízení ve výši 16 342 Kč. K jejímu zaplacení soud určil přiměřenou lhůtu.

[54] Výrok o náhradě nákladů řízení osob zúčastněných na řízení se opírá o § 60 odst. 5 s.ř.s. V dané věci soud osobám zúčastněným na řízení neuložil žádnou povinnost, současně neshledal důvody hodné zvláštního zřetele pro přiznání práv na náhradu jejich dalších nákladů řízení (osoby zúčastněné na řízení ani takové důvody netvrdily).

Poučení: Proti tomuto rozhodnutí lze podat kasační stížnost ve lhůtě dvou týdnů ode dne jeho doručení. Kasační stížnost se podává u Nejvyššího správního soudu.

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.

V Brně dne 28. července 2015

JUDr. Zuzana Bystřická, v.r.
předsedkyně senátu