



ČESKA REPUBLIKA

ROZSUDEK JMÉNEM REPUBLIKY

Městský soud v Praze rozhodl v senátě složeném z předsedkyně JUDr.Hany Veberové a soudců Mgr.Marka Bedřicha a JUDr.Jitky Hroudové v právní věci žalobce : **BEMETT, a.s.** se sídlem Praha 5, Karla Engliše 3221/2, IČ: 26186284 v řízení zastoupeného Mgr.Patrikem Šorfem, advokátem se sídlem Praha 2, Polská 1282/16 proti žalovanému: **Ministerstvo pro místní rozvoj** se sídlem Praha 1, Staroměstské náměstí 6, o **žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 8.6.2009, čj: 14083/2009-83/1051**

t a k t o:

- I. **Žaloba se 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 :

Žalobce se žalobou podanou u Městského soudu v Praze domáhá přezkoumání a zrušení rozhodnutí žalovaného ze dne 8.6.2009, čj: 14083/2009-83/1051, kterým se zamítá odvolání žalobce a potvrzuje rozhodnutí Krajského úřadu Moravskoslezského kraje, odboru územního plánování, stavebního řádu a kultury ze dne 19.2.2009, čj: MSK 206983/2008, sp.zn. ÚPS/69/2009/Sní, kterým bylo ve zkráceném přezkumném řízení zrušeno rozhodnutí Městského úřadu Rýmařov, odboru stavebního úřadu ze dne 5.3.2008, čj: STU 932/328/2007/SIL/30, sp.zn.STU 932/2007/SIL, kterým byla na základě žádosti žalobce umístěna stavba „Apartmány Karlov – Změna I“ na stavební parcele č.96 a na pozemcích parc.č. 139/3, 651 a 123 v k.ú.Karlov pod Pradědem, část Karlov pod Pradědem, obec Malá Morávka a věc mu vrátil k dalšímu řízení.

Žalobce uvedl, že rozhodnutí žalovaného považuje za nezákonné z těchto důvodů:

1. Rozhodnutí prvostupňové bylo zrušeno proto, že v žádosti o vydání územního rozhodnutí nebylo jednoznačně uvedeno, zda jde o stavbu pro bydlení, či stavbu ubytovacího zařízení a v důsledku toho stavební úřad řádně neposoudil soulad závěrů žalobce s vydanou územně plánovací dokumentací.
2. Záměrem žalobce bylo realizovat rekreační objekt s apartmány, které po realizaci stavby budou vyčleněny jako samostatné jednotky ve smyslu zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů.
3. Pojem apartmán není definován v právním řádu České republiky ani v žádné metodice vydané v působnosti Ministerstva pro místní rozvoj a považuje proto za nutné vycházet z obvyklého výkladu, když se pojem „apartmán“ překládá a používá se pro něj synonymum hotelový byt nebo hotelová bytová jednotka. Proto stavební úřad nepochybil, když bez dalších podkladů a bližšího přesvědčivého zdůvodnění apartmány odůvodnil jako „zařízení hotelové bytové jednotky“, což odpovídá jednak obvyklému výkladu pojmu apartmán i záměru projektanta.
4. Považuje za zcela v logice věci, pokud projektant používal termíny a obraty jako „záměrem je vybudovat apartmánové byty“, „obytné místnosti umožňují další dispoziční členění a úpravy“ a byly použity statistické údaje orientačních hodnot „stavby bytové“.
5. Apartmánové rekreační objekty jsou poměrně novou záležitostí v oboru staveb ubytovacích zařízení a proto chybí i v definicích vyhlášky č. 501/2006 Sb. Nejvíce se ale blíží pojmu ostatních ubytovacích zařízení ve smyslu ustanovení § 2 písm. c) bod 4. vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Žalovaný ve vyjádření k podané žalobě navrhl zamítnutí žaloby pro nedůvodnost, když nejprve odkázal na odůvodnění napadeného rozhodnutí a odůvodnění rozhodnutí krajského úřadu vydaného ve zkráceném přezkumném řízení. Žalovaný k námitce ohledně pojmu „apartmán“ uvádí, že v žádosti o vydání územního rozhodnutí ani v dokumentaci přiložené k žádosti nebylo jednoznačně určeno, že navržený objekt má charakter ubytovacího zařízení, kde by se poskytovalo ubytování a služby s tím spojené nebo se jedná o stavbu pro bydlení ve smyslu § 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Tím, že v dokumentaci přiložené k žádosti o vydání územního rozhodnutí bylo projektantem uvedeno, že „záměrem je vybudovat apartmánové byty“, že „obytné místnosti umožní další dispoziční členění a úpravy“, a byly uvedeny statistické údaje orientačních hodnot „stavby bytové“, nebyl v žádosti o vydání územního rozhodnutí jednoznačně určen druh a účel umísťované stavby. Stavební úřad tak porušil ustanovení § 3 správního řádu, neboť nezjistil stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti, a to při posuzování souladu záměrů žadatele s vydanou územně plánovací dokumentací, neboť jak výše nebylo v žádosti o vydání územního rozhodnutí jednoznačně uvedeno, zda se jedná o stavbu pro bydlení či stavbu ubytovacího zařízení. Navíc stavební úřad postupoval zmatečně, když oproti výroku rozhodnutí, kde umísťovanou stavbu označil „Apartmány Karlov – Změna 1“ na st.parc.č.96 a pozemcích parc.č. 139/3, 651 a 123 v k.ú. Karlov pod Pradědem, část Karlov pod Pradědem, obec Malá Morávka, jejíž součástí je mimo jiné i „novostavba objektu se 40 apartmánovými byty“, v odůvodnění rozhodnutí definoval bez bližšího a přesvědčivého zdůvodnění apartmány jako „zařízení hotelové bytové jednotky“. V novém řízení bude tedy nutno odstranit pochybnosti, mimo jiné zda se jedná o stavbu pro bydlení, či stavbu ubytovacího zařízení. Teprve poté posoudit, zda stavba je v souladu s územně plánovací dokumentací.

U jednání soudu setrvali účastníci na svých dosavadních stanoviscích. Zástupce žalobce pouze zdůraznil, že apartmán je obecně používaný termín pro rekreační ubytovací zařízení a poukazuje na to, že budova, ve které je ubytovací zařízení, odpovídá hodnocení stanovené v ustanovení § 2 písm. c) bod 4 vyhlášky a argumentace žalovaného není správná, neboť budova byla schválena v souladu s územním plánem.

Ze správního spisu předloženého žalovaným správním úřadem soud zjistil následující pro rozhodnutí ve věci samé podstatné skutečnosti:

Dne 21.11.2007 podal žalobce na Městský úřad Rýmařov, stavební úřad žádost o vydání rozhodnutí o umístění stavby nebo zařízení pro výstavbu novostavby – horské apartmány s uvedeným účelem 40 apartmánů, 15 venkovních parkovacích stání, 17 pozemních garážových stání.

Dne 5.3.2008 vydal pod sp.zn. STU 932/2007/SIL, čj: STU 932/328/2007/SIL/30 rozhodnutí o umístění stavby nazvané „Apartmány Karlov – Změna 1“ na stavební parcele č. 96 a pozemcích parc.č. 139/3, 651 a 123 v k.ú. Karlov pod Pradědem, část Karlov pod Pradědem, obec Malá Morávka. Dne 19.2.2009 Krajský úřad, Moravskoslezský kraj, odbor územního plánování, stavebního řádu a kultury pod čj: MSK 206983/2008, sp.zn. ÚPS/69/2009/Sní 339 V5 zrušil ve zkráceném přezkumném řízení rozhodnutí vydané Městským úřadem Rýmařov ze dne 5.3.2008 a věc mu vrátil k dalšímu řízení. Krajský úřad dospěl k závěru, že rozhodnutí bylo vydáno v rozporu s právním předpisem a konstatoval, že vyhláška č. 137/1998 stanoví pro stavby pro bydlení a stavby ubytovacích zařízení rozdílné požadavky. Z obsahu souhrnné technické zprávy lze dovodit, že žadatel chce po realizaci stavby jednotlivé byty odprodat. Krajský úřad z provedeného dokazování nebo z obsahu projektové dokumentace má za prokázané, že územním rozhodnutím umístěná stavba nemá charakter objektu ubytování, ale jedná se o stavbu pro bydlení. Na základě toho konstatoval, že dle územního plánu obce Malá Morávka v zóně SC a zóně ZY-11, v nichž jsou zařazeny stavební parcely, na kterých má stavba vzniknout, není jako přípustné funkční využití uvedena funkce objektu či stavby pro bydlení. Naopak jako nepřípustné jsou v obou zónách uvedeny plochy pro bydlení. Územní rozhodnutí tak bylo vydáno v rozporu se schváleným územním plánem obce Malá Morávka.

O odvolání žalobce proti rozhodnutí krajského úřadu rozhodl žalovaný napadeným rozhodnutím dne 8.6.2009, kterým odvolání žalobce zamítl a rozhodnutí Krajského úřadu Moravskoslezského kraje potvrdil. Konstatoval, že stavební úřad postupoval zmatečně, když oproti výroku rozhodnutí, kde umístěvaná stavba byla „Apartmány Karlov – Změna 1“ na stavební parcele č. 96 a pozemcích parc.č. 139/3, 651 a 123 v k.ú. Karlov pod Pradědem, Karlov pod Pradědem, obec Malá Morávka, jejíž součástí byla mimo jiné i novostavba objektu se 40 apartmánovými byty, v odůvodnění územního rozhodnutí definoval náhle bez podkladů a bližšího přesvědčivého zdůvodnění apartmány jako zařízení hotelové bytové jednotky. V žádosti ani v dokumentaci přiložené k žádosti nebylo jednoznačně určeno, že by navržený objekt měl charakter ubytovacího zařízení, kde by se poskytovalo ubytování a služby s tím spojené, navíc v dokumentaci projektant uvádí, že „záměrem je vybudovat apartmánové byty“, že „obytné místnosti umožní další dispoziční členění a úpravy“ a uvádí statistické údaje orientačních hodnot stavby bytové. V žádosti nebyl jednoznačně určen druh a účel umístěvané stavby a proto měl stavební úřad postupovat tak, aby odstranil případné důvodné pochybnosti. Navíc pro definici umístěvané stavby jako „zařízení hotelové bytové jednotky“ není opora v zákoně a proto je nutno jednoznačně uzavřít, zda se jedná o stavbu ubytovacího zařízení nebo o stavbu pro bydlení ve smyslu § 2 vyhlášky č. 501/2006. Dále pak žalovaný ostatní námitky odmítl jako nedůvodné, kdy zkonstatoval, že zkrácené přezkumné

řízení bylo provedeno v souladu se zákonem, k otázce práv nabytých v dobré víře konstatoval, že v dané případě zájem na dodržení zákonnosti plně převažuje nad právy, které by odvolatel z rozhodnutí nabyt v dobré víře.

Městský soud v Praze přezkoumal žalobou napadené rozhodnutí a jemu předcházející řízení před správními úřady obou stupňů z hlediska žalobních námitek, uplatněných v podané žalobě, při přezkoumání vycházel ze skutkového a právního stavu, který tu byl v době vydání žalobou napadeného rozhodnutí (ust. § 75 s. ř. s.) a dospěl po posouzení věci k závěru, že v dané věci žaloba důvodná není.

Při posouzení soud vyšel z následující právní úpravy:

Podle § 2 vyhl. č. 501/2006 Sb. se pro účely této vyhlášky rozumí

a) stavbou pro bydlení

1. bytový dům, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena,

2. rodinný dům, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena; rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví,

b) stavbou pro rodinnou rekreaci stavba, jejíž objemové parametry a vzhled odpovídají požadavkům na rodinnou rekreaci a která je k tomuto účelu určena; stavba pro rodinnou rekreaci může mít nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví,

c) stavbou ubytovacího zařízení stavba nebo její část, kde je poskytováno ubytování a služby s tím spojené; stavbou ubytovacího zařízení není bytový a rodinný dům a stavby pro rodinnou rekreaci; ubytovací zařízení se zařazují podle druhu do kategorií

1. hotel, kterým se rozumí ubytovací zařízení s nejméně 10 pokoji pro hosty, vybavené pro poskytování přechodného ubytování a služeb s tím spojených;

2. motel, kterým se rozumí ubytovací zařízení s nejméně 10 pokoji pro hosty, vybavené pro poskytování přechodného ubytování a služeb s tím spojených pro motoristy;

3. penzion, kterým se rozumí ubytovací zařízení s nejméně 5 pokoji pro hosty, s omezeným rozsahem společenských a doplňkových služeb, avšak s ubytovacími službami srovnatelnými s hotelem;

4. ostatní ubytovací zařízení, kterými jsou zejména ubytovny, koleje, svobodárny, internáty, kempy a skupiny chat nebo bungalovů, vybavené pro poskytování přechodného ubytování.

Předmětem řízení je posouzení, zda žalovaný a Krajský úřad Moravskoslezského kraje postupovali v souladu se zákonem, pokud v přezkumném řízení zrušili rozhodnutí Městského úřadu Rýmařov, kterým byla na základě žádosti žalobce umístěna stavba „Apartmány Karlov – Změna I“ na stavební parcele č.96 a na pozemcích parc.č. 139/3, 651 a 123 v k.ú.Karlov pod Pradědem, část Karlov pod Pradědem, obec Malá Morávka. Otázkou je, zda stavební úřad správně posoudil soulad záměru žadatele s vydanou územně plánovací dokumentací.

Městský soud v Praze, aby mohl posoudit správnost závěrů žalovaného, zabýval se nejprve tím, zda navržená stavba odpovídá územně plánovací dokumentaci schválené pro zastavované území. Ze správního spisu zjistil, že dle územního plánu obce Malá Morávka v zóně SC a zóně ZY-11, v nichž jsou zařazeny stavební parcely, na kterých má stavba

vzniknout, není jako přípustné funkční využití uvedena funkce objektu či stavby pro bydlení. Naopak jako nepřípustné jsou v obou zónách uvedeny plochy pro bydlení.

Pokud žalobce žádal o vydání rozhodnutí o umístění stavby nebo zařízení pro výstavbu novostavby – horské apartmány s uvedeným účelem 40 apartmánů, 15 venkovních parkovacích stání, 17 pozemních garážových stání. V této žádosti ani v příložené dokumentaci nebylo jednoznačně vymezeno, že by navržený objekt měl charakter ubytovacího zařízení, kde by se poskytovalo ubytování a služby s tím spojené. Je nutno dát za pravdu správním orgánům provádějícím přezkumné řízení, že vyvolává pochybnosti, pokud v dokumentaci projektant uvádí, že „záměrem je vybudovat apartmánové byty“, že „obytné místnosti umožní další dispoziční členění a úpravy“ a uvádí statistické údaje orientačních hodnot stavby bytové“. V žádosti tedy nebyl jednoznačně určen druh a účel umísťované stavby. Navíc i v podané žalobě žalobce opět zdůrazňuje, že po realizaci stavby budou apartmány vyčleněny jako samostatné jednotky ve smyslu zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů, což vede spíše k závěru, že žalobce bude mít zájem jednotlivé jednotky odprodat za účelem bydlení. V podstatě pak bude záležet pouze na vlastníkovi objektu, případně jednotlivých jednotek, jak s nimi bude nakládat.

To vše svědčí o tom, že skutečně vznikla důvodná pochybnost, zda navržená stavba má charakter objektu ubytování, tedy pro hromadnou celoroční rekreaci, s čímž počítá územně plánovací dokumentace, či zda se jedná se o stavbu pro bydlení, kterou se ale stavební úřad nezabýval.

Závěr žalovaného o tom, že se stavební úřad dostatečně nevypořádal se vzniklou pochybností o druhu a účelu umísťované stavby a že je nutno rozhodnutí stavebního úřadu zrušit, tak jak učinil Krajský úřad Moravskoslezského kraje, je tedy správný, když je nutno dát žalovanému za pravdu i v tom, že stavební úřad v odůvodnění svého rozhodnutí hovoří o apartmánech jako o „zařízení hotelové bytové jednotky“, ale svůj závěr nijak neodůvodňuje. Stavební úřad se bude muset znovu zabývat důvodností podané žádosti a po doplnění dokazování zcela jednoznačně rozhodnout, zda se jedná o stavbu ubytovacího zařízení nebo o stavbu pro bydlení ve smyslu výše citované vyhlášky. Teprve po odstranění tohoto rozporu bude moci beze všech pochybností posoudit, zda je stavba v souladu s územně plánovací dokumentací.

Městský soud v Praze tedy po projednání podané žaloby na základě výše uvedeného odůvodnění neshledal důvody pro zrušení žalobou napadeného rozhodnutí a nezjistil, že by žalobou napadené rozhodnutí bylo vydáno v rozporu se zákonem v důsledku krácení práv žalobce. Proto soud žalobu podle ustanovení § 78 odst. 7 s.ř.s. v plném rozsahu zamítl.

O nákladech řízení rozhodl soud podle ustanovení § 60 odst. 1 s.ř.s., podle něhož žalobce, který neměl ve věci úspěch, nemá právo na náhradu účelně vynaložených nákladů v řízení a žalovaný správní úřad, jemuž právo na náhradu účelně vynaložených nákladů řízení podle výsledku řízení náleželo, žádné prokazatelné náklady nedoložil a nepožadoval. Z tohoto důvodu Městský soud v Praze vyslovil, že žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení.

P o u č e n í:

Proti tomuto rozhodnutí lze podat za podmínek uvedených v ustanovení § 102 a následujících s.ř.s. u Městského soudu v Praze kasační stížnost, a to ve lhůtě do dvou týdnů po doručení tohoto rozhodnutí k Nejvyššímu správnímu soudu. Podle ustanovení § 105 odst.2 s.ř.s. stěžovatel musí být v řízení o kasační stížnosti 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 Praze dne 22. listopadu 2011

JUDr.Hana Veberová
předsedkyně senátu