



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Nejvyšší správní soud rozhodl v senátě složeném z předsedkyně JUDr. Lenky Matyášové a soudců JUDr. Jakuba Camrdy a JUDr. Viktora Kučery v právní věci žalobců: **a) J. K., a b) Z. K.,** , oba zast. JUDr. Ladislavem Dusilem, advokátem, se sídlem Náměstí Přemysla Otakara II. 123/36, České Budějovice, proti žalovanému: **Krajský úřad Jihočeského kraje,** se sídlem U Zimního stadionu 1952/2, České Budějovice, v řízení o kasační stížnosti žalobců proti rozsudku Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 12. 6. 2019, č. j. 57 A 39/2018 - 39,

t a k t o :

- I. Kasační stížnost se zamítá.**
- II. Žalovanému se náhrada nákladů řízení o části kasační stížnosti nepřiznává.**

Odůvodnění:

[1] Žalovaný rozhodnutím ze dne 4. 10. 2018, č. j. KUJCK 122314/2018, zamítl odvolání žalobců a potvrdil rozhodnutí Městského úřadu Blatná (dále jen „stavební úřad“) ze dne 4. 7. 2018, č. j. MUBL 7773/2018, kterým byla zamítnuta žádost žalobců o povolení změny užívání stavby č. p. X na pozemku parc. č. X v k. ú. B. Proti rozhodnutí žalovaného se žalobci bránili žalobou ke Krajskému soudu v Českých Budějovicích.

[2] Krajský soud žalobu jako nedůvodnou zamítl s tím, že podmínkou pro udělení souhlasu se změnou užívání stavby je dle § 126 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), mj. její soulad s platným územním plánem obce, což žalobci navrhovaná změna užívání jejich stavby na rodinný dům nesplňuje. Jak vyplývá již ze závazného stanoviska orgánu územního plánování ze dne 7. 6. 2018, pozemek p. č. X v k. ú. X se dle územního plánu obce X nachází v zastavěném území v ploše VN – nerušící výroba a podnikání a v ploše prostorového uspořádání M3 – zástavba solitéry. Z hlediska prostorového uspořádání je navrhovaná změna v souladu s územním plánem, avšak z hlediska plošného uspořádání nikoliv. Plochy nerušící výroby

a podnikání sice umožňují ubytování, ale nikoli trvalé bydlení, které je v rozporu s přípustným využitím ploch; umístění rodinného domu je s těmito plochami rovněž neslučitelné. Krajský soud se ztotožnil se závěry žalovaného i stavebního úřadu, že změnu nelze povolit, protože je pro nesoulad se závazným územním plánem nepřipustná. Budova žalobců je v katastru nemovitostí vedena jako průmyslový objekt, kolaudační rozhodnutí se nedochovalo, přičemž označení budovy jako rodinný dům v kupní smlouvě uzavřené žalobci je dle krajského soudu nesprávné a především irelevantní, neboť rozhodný je právní stav a soulad s územním plánem. Dle krajského soudu nebylo prokázáno, že by se jednalo o rodinný dům, naopak z důkazních prostředků vyplývá, že na pozemku žalobců se nachází průmyslový areál bývalých jatek, budova je jeho součástí a obsahuje pouze bytovou jednotku pro zaměstnance a kanceláře; lze ji tedy užívat k bydlení v souvislosti s provozem areálu. Postup žalovaného podle krajského soudu nelze označit za formalistický, jelikož bylo postupováno podle zákona a závazného územního plánu, který je překážkou tomu, aby změna užívání stavby mohla být povolena.

[3] Proti rozsudku krajského soudu podali žalobci (dále jen „stěžovatelé“) kasační stížnost, v níž uplatňují důvody dle § 103 odst. 1 písm. a) a b) zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní (dále jen „s. ř. s.“). Stěžovatelé namítají, že byli rozsudkem krajského soudu zkráceni na vlastnickém právu k domu č. p. X v k. ú. X. K oznámení o změně užívání stavby přiložili dokumenty dokazující způsobilost budovy k užívání jako rodinný dům, stavebním úřadem bylo prokázáno, že budova byla vždy užívána k bydlení. Dle správních orgánů však byla stavba určena pro účel využití jako jatka, a proto ji obec zahrнула územním plánem do plochy využití nerušící výroba a podnikání, kde není možné umístit budovu s účelem trvalého bydlení, resp. změnit způsob užívání již existující budovy. Dle stěžovatelů jim byl dům prodán obcí X s tím, že byl zkolaudován jako rodinný dům k trvalému bydlení, a pokud tomu tak není, stěžovatelé byli obcí Blatná podvedeni a poškozeni, když jim nyní znemožňuje dům za tímto účelem užívat územním plánem, který sama vydala. V této souvislosti stěžovatelé nesouhlasí s tvrzením žalovaného, dle něhož postup obce při výkonu samosprávné činnosti je k výkonu přenesené působnosti bezvýznamný, když se samostatná činnost promítá do výkonu přenesené působnosti obce. Postup správních orgánů považují stěžovatelé za nemorální a protiprávní, poněvadž neexistují žádné faktické překážky užívání domu k trvalému bydlení, a tedy ani k povolení změny účelového určení domu, pouze formální překážka v podobě umístění budovy územním plánem do území, kde nelze budovy užívat k trvalému bydlení.

[4] Areál není užíván jako jatka minimálně od roku 1992, kdy stěžovatelé pozemek i s domem koupili, neexistují tedy žádné speciální požadavky ani nároky spojené s takovým provozem; naopak územní plán počítá se zástavbou určenou k trvalému bydlení přímo vedle areálu, doslova „přes cestu“, přičemž tato vzdálenost domu od území určeného k trvalému bydlení je přibližně stejná jako od budovy původních jatek. Budova dle technické zprávy splňuje všechny předpoklady rodinného domu, původní určení areálu již nemá na budovu žádný vliv, a proto stěžovatelé nevidí důvod, proč by dům nemohl být užíván k trvalému bydlení. Stěžovatelé vytýkají krajskému soudu, že potvrdil formalistický postup správních orgánů jako správný, rovněž považují za nesprávný závěr soudu o tom, že je jejich situace shodná jako ostatních vlastníků přilehlých nemovitostí vzhledem k tomu, za jakých okolností objekt pořizovali. Stěžovatelé přisvědčují soudu v tom, že je při rozhodování nutné postupovat podle zákona a závazného územního plánu, ovšem je

pokračování

těž třeba vzít v potaz obecné principy spravedlnosti a ochrany individuálních práv. Stěžovatelé především namítají, že v řízení nebyla za celou dobu vypořádána právní otázka, zda mohou být úkony obce ve vzájemném rozporu, konkrétně na jedné straně prohlášení o vlastnostech a účelovém určení objektu, a na druhé straně územní plán a závazné stanovisko, a zda lze takový rozpor vykládat k tíži účastníků.

[5] Žalovaný ve vyjádření ke kasační stížnosti odkázal na své vyjádření k žalobě a obsah spisu s tím, že se ztotožňuje se závěry krajského soudu, a navrhl kasační stížnost jako nedůvodnou zamítnout.

[6] Nejvyšší správní soud po konstatování včasnosti kasační stížnosti, jakož i splnění ostatních podmínek řízení, přezkoumal napadený rozsudek v rozsahu a z důvodů stěžovateli uplatněných, současně přihlížel k tomu, zda rozsudek krajského soudu netrpí vadami, k nimž by byl Nejvyšší správní soud povinen přihlížet z úřední povinnosti (§ 109 odst. 3 a 4 s. ř. s.).

[7] Kasační stížnost není důvodná.

[8] V posuzované věci je stěžejní otázka, zda bylo možné povolit změnu užívání stavby č. p. 408 v k. ú. Blatná ve vlastnictví stěžovatelů z průmyslového objektu na rodinný dům.

[9] Dle § 126 odst. 3 stavebního zákona musí být změna v užívání stavby v souladu s územně plánovací dokumentací, s cíli a úkoly územního plánování, s obecnými požadavky na výstavbu, s veřejnými zájmy chráněnými tímto zákonem a se zvláštními právními předpisy.

[10] Mezi účastníky není sporu o tom, že areál včetně dotčené budovy měl původní využití jako jatka, pro tento účel byla stavba budovy povolena a s nejvyšší pravděpodobností též kolaudována (kolaudační rozhodnutí se nedochovalo). K rekolaudaci budovy nedošlo; ostatně, pokud by byl objekt, jako rodinný dům zkolaudován, jak tvrdí stěžovatelé, nebylo by třeba povolovat změnu užívání. Rovněž není sporné, že od roku 1992, kdy stěžovatelé areál koupili, je stavba využívána k přechodnému bydlení; současně je však vedena v katastru nemovitostí jako průmyslový objekt. Stěžovatelé by v současné době rádi stavbu využívali k trvalému bydlení, pročez stavebnímu úřadu předložili oznámení o změně užívání stavby. Správní orgány vyhodnotily oznámení jako žádost o povolení změny užívání stavby, a tuto s ohledem na rozpor navrhované změny s platným územním plánem zamítly; krajský soud jejich postup aproboval.

[11] Nejvyšší správní soud se se závěry správních orgánů i krajského soudu plně ztotožňuje. Dle územního plánu obce X se pozemek p. č. X v k. ú. X nachází v zastavěném území na ploše VN – nerušící výroba a podnikání. Hlavním využitím ploch nerušící výroby a podnikání je průmyslová, řemeslná či zemědělská výroba, přičemž bydlení je na těchto plochách podmíněně přípustné, tj. pouze za splnění stanovených podmínek, jimiž je v první řadě souvislost s hlavním využitím (byt pro správce, zaměstnance) a umístění mimo působení negativních vlivů hlavních činností. Z uvedeného vyplývá, že plochy nerušící výroby a podnikání vymezené v územním plánu neumožňují trvalé bydlení ani umístění rodinných domů, poněvadž takové využití je s průmyslovou výrobou vzájemně

neslučitelné. Platný územní plán a údaje v katastru nemovitostí přitom zachycují právní stav nemovitostí, a jsou závazné jak pro vlastníky nemovitosti, tak pro obec. Změna užívání stavby, která je v rozporu s právním stavem nemovitosti, je dle § 126 odst. 3 stavebního zákona nepřipustná.

[12] Na výše uvedeném nemůže nic změnit ani faktické dlouhodobé využití objektu k bydlení ani to, že již původní výroba zde neprobíhá. Jak vyplývá např. z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 30. 6. 2020, č. j. 6 As 276/2019 – 48, pro posouzení souladu změny stavby s územně plánovací dokumentací (§ 126 odst. 3 stavebního zákona) je rozhodující přípustné funkční využití plochy stanovené v územně plánovací dokumentaci, nikoli faktický stav v území. Samotná skutečnost, že budova není již po určitou dobu užívána k původnímu účelu jako jatka, nezakládá právo stěžovatelů na povolení změny užívání stavby k trvalému bydlení. Stejně tak skutečnost, že obec Blatná zařadila do svého územního plánu pozemek stěžovatelů jako průmyslový objekt navzdory tomu, že již k tomuto účelu nebyl užíván, není pro stávající řízení o změnu užívání stavby rozhodná, jelikož toto řízení se samotného územního plánu netýká. Rovněž lze dodat, že stěžovatelé nepochybně mohli uplatnit své připomínky v procesu pořizování územního plánu, resp. mají možnost iniciovat změnu územního plánu.

[13] Ze spisu vyplývá, že kupní smlouva uzavřená mezi stěžovateli a obcí Blatná pak navzdory tvrzení stěžovatelů označuje nemovitost, která je jejím předmětem, jako objekt jatek (nikoli rodinný dům), a to včetně pokynu k zápisu na list vlastnictví; detailní popis objektu zahrnující mj. označení „rodinný domek“ je pouze informativního charakteru (bytová jednotka je určena a využívána k bydlení), nekonstatuje však právní režim kupované budovy ani nezakládá způsob užívání jako rodinný dům. Kupní smlouva je soukromoprávního charakteru, a tudíž také nemá žádný vliv na režim užívání domu dle veřejnoprávních kritérií, která jsou pro ohlášení změny užívání nemovitosti stěžejní. Pokud se stěžovatelé cítí být nyní uzavřenou kupní smlouvou zkráceni na svých právech, je třeba uvést, že především bylo na nich, aby si před koupí ověřili jak faktický, tak také právní stav kupované nemovitosti.

[14] Ačkoliv stěžovatelé mohli prokázat, že neexistují žádné faktické překážky užívání domu k trvalému bydlení, tato skutečnost nic nemění na tom, že změna užívání stavby je ryze formálním postupem, který se musí řídit právním stavem věci. Odkaz stěžovatelů na obecné principy spravedlnosti zde není relevantní, neboť cestou změny užívání stavby se za současně platného územního plánu obce Blatná stěžovatelé nemohou domoci svých nároků. Faktický stav užívání stavby k bydlení není rozhodující, stejně jako označení v kupní smlouvě. Z kogentní zákonné úpravy jednoznačně vyplývá, že změna užívání stavby stěžovatelů musí být v souladu s územním plánem obce, což v daném případě nebylo naplněno; správní orgány tudíž neměly jinou možnost, než změnu nepovolit. Postupoval-li žalovaný, potažmo krajský soud striktně dle právních předpisů, nelze jeho postup označit za formalistický.

[15] Nejvyšší správní soud dospěl k závěru, že kasační stížnost stěžovatelů není důvodná, a proto ji podle § 110 odst. 1 věty druhé s. ř. s. jako nedůvodnou zamítl.

pokračování

[16] O nákladech řízení kasační stížnosti rozhodl Nejvyšší správní soud podle § 60 odst. 1 ve spojení s § 120 s. ř. s. Žalovanému, jemuž by dle pravidla úspěchu náhrada nákladů řízení náležela, v rámci kasačního řízení žádné náklady nevznikly, proto mu soud náhradu nákladů řízení o kasační stížnosti nepřiznal.

Poučení: Proti tomuto rozsudku **n e j s o u** opravné prostředky přípustné.

V Brně dne 11. prosince 2020

JUDr. Lenka Matyášová
předsedkyně senátu