



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Ostravě rozhodl v senátě složeném z předsedkyně senátu JUDr. Moniky Javorové a soudců JUDr. Miroslavy Honusové a JUDr. Daniela Spratka, Ph.D. ve věci

žalobce: **MAXIM NÁBYTEK, s. r. o.**
sídlem Jaroslava Vrchlického 900/2, Karviná
zastoupený advokátkou JUDr. Sylvou Totkovou Kolderovou
sídlem Pavlovova 8, 736 01 Havířov

proti

žalovanému: **Krajský úřad Moravskoslezského kraje**
sídlem 28. října 117, 702 18 Ostrava

o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 21. 10. 2019, č. j. MSK 126184/2019, ve věci
zákazu užívání stavby

Shodu s prvopisem potvrzuje

takto:

I. Žaloba se **zamítá**.

II. Žádný z účastníků **nemá** právo na náhradu nákladů řízení.

Odůvodnění:

1. Podanou žalobou se žalobce domáhal přezkoumání rozhodnutí žalovaného ze dne 21. 10. 2019, č. j. MSK 126184/2019, kterým bylo zamítnuto odvolání žalobce a potvrzeno rozhodnutí Magistrátu města Karviné (dále jen „správní orgán 1. stupně“) ze dne 9. 7. 2019, č. j. SMK/162353/2018, jímž bylo zakázáno užívání „části stavby v I. NP a II. NP stavby občanského vybavení č. p. X, ul. Jaroslava Vrchlického č. o. X, Karviná- Nové Město“, která je součástí pozemku parc. č.X v k. ú. Karviná- město, jako bytové jednotky.
2. Žalobce v žalobě nejprve obecně uvedl, že rozhodnutí považuje za nezákonné z důvodů nesprávného právního posouzení a nepřezkoumatelnosti rozhodnutí. Žalobce namítl procesní vady, nepoužitelnost důkazů a porušení základních zásad správního řízení. Konkrétně pak vymezil tyto žalobní body:
 - 1) Rozhodnutí o zákazu užívání stavby považuje žalobce za předčasné a nezákonné. Žalobce se snažil ukončit užívání bytů nájemníky, což tito odmítli. Žalobce proto bude nucen domáhat se soudního rozhodnutí o ukončení nájmu a vystěhování. Ukončení užívání je podle § 134 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v rozhodném znění (dále jen „stavební zákon“) vázáno na neurčitý právní pojem „bezodkladně“, přičemž žalobce začal činit bezodkladně kroky, avšak nebyl schopen ukončit užívání části stavby okamžitě s ohledem na ochranu práv nájemců. Termín bezodkladně je podle žalobce nutno vykládat s ohledem na konkrétní skutkový stav. Žalobce poukázal na ust. § 2236 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění (dále jen „OZ“), podle kterého skutečnost, že pronajatý prostor není určen k bydlení, nemůže být na újmu nájemci.
 - 2) Stavební úpravy byly provedeny v době předchozích vlastníků stavby a za souhlasu stavebního úřadu v roce 2006. Žalobce v odvolání poukázal na sdělení stavebního úřadu ze dne 13. 2. 2007, že se nedochovala projektová dokumentace a existenci bytů bere stavební úřad na vědomí. Z vyjádření stavebního úřadu ze dne 16. 4. 2007 potom vyplývá možné využití budovy č. p. 900 jako bytového domu. Skutečnost, že stavební úřad označil stav za nezákonný až v roce 2011 v rámci rozhodnutí o odstranění stavby, nemůže být k tíži současnému vlastníkovu stavby. Správní orgán by měl oprávněnost užívání hodnotit podle poslední projektové dokumentace, která bytové jednotky zachycuje tak, jak jsou provedeny.

- 3) Žalobce namítl, že došlo k procesnímu pochybení, když správní orgán nesprávně vyhodnotil omluvu žalobce z účasti na kontrolní prohlídce a neumožnil mu uplatňovat práva na kontrolní prohlídce dne 8. 1. 2019.
- 4) Správní orgán vycházel z důkazů, které nebyly řádně provedeny, a proto z nich nelze činit závěry. Zjištění správního orgánu učiněné dne 18. 10. 2018 z „veřejně přístupného místa“ o tom, že část stavby slouží jako bytová jednotka, jsou neurčitá, nejasná, nedostatečně odůvodněná a nepřezkoumatelná.
3. Žalovaný ve vyjádření navrhl žalobu zamítnout jako nedůvodnou. K prvnímu žalobnímu bodu uvedl, že žalobce nerespektoval výzvu stavebního úřadu ze dne 24. 9. 2018 k ukončení nepovoleného způsobu užívání stavby a neučinil ani žádné další kroky ke zjednání nápravy. Žalobce měl lhůtu 9 měsíců mimo jiné k provedení úkonů souvisejících s výpovědí nájemních smluv, které byly sjednány bez zkolaudování objektu. Rozhodnutím stavebního úřadu ze dne 28. 12. 2016, č. j. MMK/178242/2016, a to výrokem č. 2, byla zamítnuta žádost žalobce o dodatečné povolení změny stavby občanského vybavení, spočívající ve stavebních úpravách I. a II. nadzemního podlaží pro změnu užívání na bytové jednotky. Proti rozhodnutí nebylo brojeno odvoláním a nabylo právní moci dne 25. 1. 2017. Pokud žalobce uzavřel nájemní smlouvy s vědomím, že změna stavby na bytové jednotky nebyla povolena, nemůže se následně domáhat, aby správní orgán rozhodoval o nápravě nezákonného stavu až poté, co žalobce dořeší soukromoprávní vztah s nájemci.
4. K druhému žalobnímu bodu žalovaný uvedl, že Magistrát města Karviné vydal dne 23. 3. 2007, pod č. j. ÚPSŘ/ 679/2007 Va územní plánovací informaci adresovanou Mgr. G. o podmínkách, za nichž lze zřídit předzahrádku na pozemku parc. č. X v k. ú. Karviná. Následně vydal tentýž úřad k žádosti žalobce dne 16. 4. 2007, č. j. ÚPSŘ/1090/2007/Ing.Kf obecné vyjádření, jaký druh zástavby lze na pozemku parc. č. X v k. ú. Karviná realizovat s uvedením rozměrů, jaké jsou v ploše přípustné. Konečně žalobcem zmiňované rozhodnutí tehdejšího Městského úřadu v Karviné ze dne 2. 6. 1997 se týkalo dodatečného povolení změny stavby průmyslového objektu v Karviné na parc. č. X a X v k. ú. Karviná za účelem realizace velkoprodejny Julius Meinl. Z obsahu uvedených listin nemohl žalobce dovozovat, že mu zakládají právo provést stavební úpravy směřující ke změně užívání stavby na bytové jednotky a následně tyto prostory takto užívat.
5. K žalobnímu bodu č. 3 žalovaný uvedl, že není pravdou, že stavební úřad neumožnil uplatňovat žalobci jeho práva na nařízených kontrolních prohlídkách. Dne 20. 9. 2018 se za žalobce zúčastnil kontrolní prohlídka stavby pan M. H., který byl dne 24. 9. 2019 po předložení plné moci seznámen s výsledky kontroly. Následně byl žalobce opakovaně předvolán k dalším kontrolním prohlídkám, přičemž k prohlídce konané dne 18. 10. 2018 se žalobce bez omluvy nedostavil. K další prohlídce nařízené na den 8. 1. 2019 žalobce pouze konstatoval, že této se nezúčastní, jelikož nájemci odmítli zpřístupnit prostory.
6. K poslednímu žalobnímu bodu žalovaný uvedl, že pokud žalobce zpochybňuje závěry správních orgánů o užívání I. a II. nadzemního podlaží budovy čp. 900 jako bytových jednotek, popírá tím písemnosti, které sám v řízení předložil a které užívání bytových jednotek nájemci prokazují.
7. Žalobce v replice ze dne 30. 1. 2020 setrval na všech žalobních námitkách. Zároveň předložil nové skutečnosti a důkazy, a to předžalobní upomínku ze dne 15. 1. 2020 adresovanou jedné z nájemkyň a dále žalobu na vyklizení bytu.

8. Krajský soud přezkoumal napadené rozhodnutí žalovaného, přičemž vycházel ze skutkového a právního stavu, který tu byl v době rozhodování správního orgánu (§ 75 odst. 1 zákona č. 150/2002 Sb., soudního řádu správního, ve znění pozdějších předpisů – dále jen „s.ř.s.“) a byl vázán obsahem žalobních bodů (ust. § 75 odst. 2 s. ř. s.).
9. Z obsahu správních spisů krajský soud zjistil, že správní orgán 1. stupně vydal dne 28. 12. 2016 pod č. j. MMK/178242/2016 rozhodnutí o dodatečném povolení stavby, kterým byla mimo jiné výrokem č. 2 zamítnuta žádost o dodatečné povolení. Jednalo se o změny stavby občanského vybavení č. p. 900 na ul. Jaroslava Vrchlického č. 2, Karviná- Nové Město, na pozemku parc. č. X v k. ú. Karviná- město (dále také „předmětná stavba“). Změna stavby spočívala ve stavebních úpravách v 1. nadzemním podlaží, kdy místnosti č. 132 až č. 135 (hygienické zařízení a kanceláře) byly změněny na bytovou jednotku se dvěma obytnými místnostmi, a dále ve 2. nadzemním podlaží, kdy místnosti č. 201 až č. 205 (denní místnost, kanceláře a šatny s hygienickým zařízením) byly změněny na tři bytové jednotky. Výrok č. 1 tohoto rozhodnutí o dodatečném povolení stavby nabyl právní moci dne 25. 1. 2017 a výrok č. 2 potom dne 22. 5. 2017. Za účelem kontroly užívání stavby v souladu s tímto rozhodnutím byl žalobce vyzván na den 20. 9. 2018 ke kontrolní prohlídce, která proběhla, a za žalobce se jí zúčastnil pan M. H. Tento následně dne 24. 9. 2018 doložil správnímu orgánu I. stupně plnou moc k zastupování a byl seznámen s protokolem o kontrolní prohlídce. Téhož dne byl žalobce vyzván, aby ke dni 15. 10. 2018 ukončil nepovolený způsob užívání části předmětné nemovitosti, když bylo na základě kontrolní prohlídky zjištěno užívání v rozporu s ověřenou projektovou dokumentací. Znovu byl žalobce vyzván k účasti na kontrolní prohlídce nařízené na 18. 10. 2018 za účelem zjištění splnění výzvy. Žalobce reagoval dne 12. 10. 2018 žádostí o prodloužení lhůty pro ukončení užívání stavby. Za žalobce se kontrolní prohlídka dne 18. 10. 2018 nikdo nezúčastnil. Správním orgánem byla pořízena fotodokumentace z veřejně přístupného místa. Poté byl žalobce opakovaně vyzván k účasti na další kontrolní prohlídce plánované na den 8. 1. 2019. Žalobce reagoval oznámením, že se kontrolní prohlídka nezúčastní, jelikož nájemníci oznámili, že uvedeného dne doma nebudou nebo neotevřou. Dne 8. 1. 2019 kontrolní prohlídka proběhla bez účasti žalobce, během níž byla opět pořízena fotodokumentace z veřejně přístupného místa. Poslední kontrolní prohlídka pak proběhla dne 12. 2.

2019 taktéž bez přítomnosti žalobce.

10. Dne 9. 7. 2019 vydal správní orgán I. stupně rozhodnutí, kterým podle § 134 odst. 5 stavebního zákona zakázal užívání předmětné stavby, jelikož prostory se nacházejí ve stavbě občanského vybavení v části, která je dle ověřené projektové dokumentace určena k užívání jako zázemí pro komerční prostory ve stavbě. Žalobce stavebními úpravami prostory upravil a pronajal jako bytové jednotky. Stavební úřad měl za prokázané, že žalobci byla poskytnuta dostatečná doba k ukončení nepovoleného způsobu užívání části stavby. Žalobce sice zpočátku projevil zájem na řešení situace, ale do doby vydání rozhodnutí nenastaly ve způsobu užívání žádné podstatné změny. Proti prvostupňovému rozhodnutí podal žalobce včasné odvolání, o kterém bylo rozhodnuto napadeným rozhodnutím žalovaného.
11. Podle § 134 odst. 5 stavebního zákona, pokud není stavba užívána k povolenému účelu nebo stanoveným způsobem anebo je užívána bez povolení, vyzve stavební úřad vlastníka stavby, aby nepovolený způsob užívání stavby bezodkladně ukončil. Současně jej poučí o postupu podle § 126 a 127. Není-li výzvě vyhověno, stavební úřad vydá rozhodnutí, kterým užívání stavby zakáže. Rozhodnutí je prvním úkonem v řízení, odvolání proti němu nemá odkladný účinek.

12. V prvním žalobním bodě žalobce namítl předčasnost napadeného rozhodnutí, když mu nebyl dán prostor pro ukončení nájemních vztahů. Krajský soud se s tímto tvrzením neztotožňuje a uvádí, že již výrokem č. 2 rozhodnutí o dodatečném povolení stavby ze dne 28. 12. 2016, č. j. MMK/178242/2016 nebyly stavební úpravy předmětné stavby v části změny stavby na bytové jednotky dodatečně povoleny. Žalobce byl adresátem tohoto rozhodnutí a byl s ním řádně seznámen. Možnosti podání odvolání žalobce nevyužil. Od právní moci označeného rozhodnutí žalobce nemohl být v dobré víře v řádné užívání nemovitosti, přesto ji nadále v rozporu s rozhodnutím správního orgánu 1. stupně pronajímал jako bytové jednotky. Dne 20. 9. 2018 proběhla první kontrolní prohlídka na místě a krátce poté dne 24. 9. 2018 byl žalobce vyzván k ukončení užívání části nepovolené stavby jako bytových jednotek. Rozhodnutí správního orgánu 1. stupně o zákazu užívání předmětné stavby bylo vydáno až v červenci 2019, takže žalobci byla poskytnuta bezmála 10- ti měsíční lhůta ke zjednání nápravy. Tuto lhůtu shledal krajský soud zcela přiměřenou okolnostem a dostatečnou pro ukončení nájemních vztahů. Je nutno opětovně zdůraznit, že žalobce věděl o zamítavém rozhodnutí dodatečného povolení stavby od prosince roku 2016 a vědomě postupoval v rozporu s ním. Soud zhodnotil postup stavebního úřadu, který opakovaně vyzval žalobce ve čtyřech případech k účasti a součinnosti na kontrolních prohlídkách, jako vstřícný, a časový prostor, jenž byl žalobci dán k ukončení užívání stavby v rozporu s povolením stavebního úřadu, považuje za zcela dostatečný. Rozhodnutí správního orgánu 1. stupně vydané v nyní posuzované věci proto rozhodně nelze označit za předčasné. Argumentaci žalobce poukazující na § 2236 odst. 2 OZ shledal krajský soud zcela nepřiléhavou. Tato právní úprava sice stanoví, že nebytové prostory pronajaté jako byt mají být posuzovány jako chráněný nájem (srov. *ŠVESTKA Jiří a kol., Občanský zákoník. Komentář. Svazek V., Wolters Kluwer, Praha, 2014*), ovšem z pohledu soukromého práva. Veřejnoprávní odpovědnost pronajímatele za užívání stavby v rozporu s vydaným povolením tím není nijak dotčena. Z těchto důvodů nebyl shledán první žalobní bod důvodným.
13. V rámci druhého žalobního bodu žalobce uvedl, že soulad užívání předmětné nemovitosti se stavebním zákonem dovozuje z dokumentů ze dne 16. 4. 2007, 23. 2. 2007 a 2. 6. 1997. Obecně je třeba vyslovit souhlas se závěry správních orgánů, že předmětem přezkoumávaného správního řízení není otázka realizace stavebních úprav souvisejících se změnou užívání části stavby na bytové jednotky, ale užívání části stavby v rozporu s vydaným povolením, konkrétně rozhodnutím stavebního úřadu ze dne 2. 6. 1997 ve vazbě na rozhodnutí ze dne 28. 12. 2016. K tomuto krajský soud opětovně uvádí, že žalobce byl účastníkem řízení o dodatečné povolení stavby a měl možnost se proti rozhodnutí ze dne 28. 12. 2016 bránit. Žalobcova argumentace vycházející z označených historických dokumentů mohla mít význam v řízení o dodatečném povolení stavby, ve vztahu k nyní posuzované věci je však irelevantní. Druhý žalobní bod proto nebyl taktéž shledán důvodným.
14. Ve třetím žalobním bodě žalobce namítl chybné vyhodnocení jeho omluvy z kontrolní prohlídky, když podle něj mu nebylo umožněno uplatňovat svá práva. Obsahem správních spisů má krajský soud za prokázané, že kontrolní prohlídky proběhly ve dnech 20. 9. 2018, 18. 10. 2018, 8. 1. 2019 a 12. 2. 2019. Za žalobce se dostavil ke kontrolní prohlídce dne 20. 9. 2018 pan M. H. Žalobce byl o konání každé kontrolní prohlídky řádně uvědoměn. Na postupu stavebního úřadu v souvislosti s kontrolními prohlídkami neshledal krajský soud žádného pochybení. Žalobce v žalobě netvrdil, jaká konkrétní práva chtěl u kontrolní prohlídky uplatňovat. Navíc po kontrolní prohlídce konané dne 8. 1. 2019, z účasti na níž se omluvil, měl plnou možnost pro uplatnění svých práv v dalších dvou termínech místního

šetření, ke kterým byl řádně předvolán, avšak bez relevantního důvodu se jich nezúčastnil. Třetí žalobní bod proto krajský soud shledal také neopodstatněným.

15. V posledním žalobním bodě žalobce namítl nesprávná a nepřezkoumatelná skutková zjištění správního orgánu ohledně užívání části nemovitosti jako bytových jednotek. Žalobce si sám v tomto ohledu protiřečí. Jak v rámci správního řízení, tak v podané žalobě a následně v replice k vyjádření žalovaného žalobce opakovaně uváděl skutečnosti a dokládal důkazy o tom, že se snaží ukončit smluvní vztahy s nájemníky. Z těchto důvodů má proto krajský soud za nesporné, že předmětná nemovitost skutečně sloužila k uplatnění bytových potřeb nájemníků. Poslední žalobní námitku proto soud považuje za zcela nepřípadnou a odporující obsahu správního spisu.
16. Pro úplnost krajský soud uvádí k žalobcem navrhovaným důkazům (výpověď navrhovaného svědka pana Z., předžalobní upomínka, žaloba na vyklizení bytu), že jejich provedení shledal nadbytečným, když obsah správních spisů představuje dostatečný podklad pro skutkové i právní posouzení věci.
17. Na závěr krajský soud konstatuje, že žalobní tvrzení jsou téměř identická s odvolacími námitkami. Dle konstantní judikatury Nejvyššího správního soudu „*je-li rozhodnutí žalovaného důkladné, je z něho zřejmé, proč žalovaný nepovažoval právní argumentaci účastníka řízení za důvodnou a proč jeho odvolací námitky považoval za liché, mylné nebo vyvrácené, shodují-li se žalobní námitky s námitkami odvolacími a nedochází-li krajský soud k jiným závěrům, není praktické a ani časově úsporné zdlouhavě a týmiž nebo jinými slovy říkat totéž. Naopak je vhodné správné závěry si přisvojit se souhlasnou poznámkou*“ (z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 27. 7. 2007, č. j. 8 Afs 75/2005 – 130, publikovaný pod č. 1350/2007 Sb. NSS). Jak vyplývá z výše uvedené argumentace, v nyní posuzované věci krajský soud důvod odchýlit se od úvah, které žalovaný pojal do svého rozhodnutí, neshledal.
18. Na základě shora uvedeného krajský soud v souladu s ust. § 78 odst. 7 s. ř. s. žalobu jako nedůvodnou zamítl. Ve věci bylo rozhodnuto bez jednání v souladu s § 51 odst. 1 s. ř. s.
19. Výrok o náhradě nákladů řízení je odůvodněn ust. § 60 odst. 1 s. ř. s., když procesně úspěšnému žalovanému podle obsahu soudního spisu v tomto řízení nevznikly žádné náklady nad rámec jeho běžné úřední činnosti.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku **lze** podat kasační stížnost ve lhůtě dvou týdnů od doručení tohoto rozhodnutí k Nejvyššímu správnímu soudu.

Ostrava 29. dubna 2021

JUDr. Monika Javorová
předsedkyně senátu