



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Hradci Králové rozhodl v senátu složeném z předsedy JUDr. Jana Rutsche a soudkyň JUDr. Martiny Kúchlerové, Ph.D. a JUDr. Ivony Šubrtové ve věci

žalobkyně a): **M. H. K.**

a

žalobkyně b): **Ing. M. K.**
obě zastoupeny advokátem Mgr. Janem Heldesem
sídlem Husovo náměstí 20, 588 13 Polná

proti

žalovanému: **Krajský úřad Kraje Vysočina**
sídlem Žižkova 57, 578 33 Jihlava

v řízení o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 31. března 2021, č. j. KUJI-14112/2021, sp. zn. OUP 285/2020 Cí-7,

takto:

- I. Žaloba se zamítá.
- II. Žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení.

Odůvodnění:

I. Předmět řízení

- 1. Žalobkyně se žalobou podanou u Krajského soudu v Hradci Králové dne 24. 5. 2021 domáhaly zrušení rozhodnutí žalovaného, konkrétně tedy rozhodnutí ze dne 31. 3. 2021,

č. j. KUJI-14112/2021, sp. zn. OUP 285/2020 Cí-7, kterým žalovaný zamítl odvolání žalobkyně a potvrdil rozhodnutí Městského úřadu Příbrav ze dne 19. 6. 2020, č. j. 431/2020/OVŽP/FM-8 (dále jen „rozhodnutí správního orgánu prvního stupně“ či „prvostupňové rozhodnutí“).

2. Rozhodnutím správního orgánu prvního stupně bylo podle § 129 odst. 2 a 3 a § 115 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) a § 18c vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, dodatečně povolena stavba. Konkrétně šlo o stavbu: Stavební úpravy převážně dvorní části se změnou užívání domu (dále jen „Stavba“ či „Předmětná stavba“).
3. Stavba obsahovala stavební úpravy části domu č. p. za účelem vytvoření osmi výtvarných ateliérů (čtyři ateliérové jednotky jsou umístěny v 1. NP – z toho dvě ve dvorní části a dvě v uliční části domu, ve dvorní části domu jsou dále umístěny dvě ateliérové jednotky ve 2. NP a dvě ve 3. NP) se změnou užívání na polyfunkční dům.

II. Průběh řízení a obsah žaloby

4. Žalobkyně nejprve shrnuly dosavadní vývoj týkající se stavby jako celku, jejíž součástí je i nyní projednávaná Předmětná stavba.
5. Žalobkyně jsou vlastníci domu č. p., který přímo sousedí s domem č. p. (na kterém byla realizována dodatečně povolovaná Předmětná stavba), který byl v minulosti užíván jako hotel. Dne 1. 12. 1988 bylo vydáno stavební povolení, jehož předmětem byla „Rekonstrukce a modernizace hotelu, objekt č. p.“. Dále bylo dne 25. 5. 2010 vydáno rozhodnutí – povolení změny stavby před jejím dokončením, jehož předmětem byla „Rekonstrukce a modernizace hotelu, objekt č. p. před jejím dokončením na nástavbu a stavební úpravy stavby občanského vybavení č. p. se vznikem bytového domu (přestavba bývalého hotelu na bytový dům)“.
6. Dne 9. 11. 2017 bylo vydáno rozhodnutí o dodatečném povolení stavby, jehož předmětem byly „Stavební úpravy uliční části domu č. p. na pozemku st. p.“ (popis stavebních úprav byl vymezen v žádosti o vydání dodatečného povolení). A konečně dne 19. 6. 2020 bylo vydáno dodatečné povolení na stavební úpravy ve dvorní části domu s žádostí o změnu užívání. Ze žádosti o vydání posledně uváděného rozhodnutí potom plyne, že dosavadních 6 bytů a 3 ateliéry mají být doplněny o dalších 8 ateliérů (dva se nacházejí převážně v uliční části stavby a 6 ateliérů se nachází ve dvorní části stavby).
7. Žalobkyně namítaly nezákonnost či dle jejich slov dokonce nicotnost žalobou napadeného rozhodnutí, neboť toto neodstranilo nedostatky Rozhodnutí správního orgánu prvního stupně. Dále tyto nedostatky způsobující nezákonnost žalobou napadeného rozhodnutí popsaly.
8. **Prvním žalobním bodem** žalobkyně napadaly skutečnost (vadu rozhodnutí žalovaného) spočívající v tom, že Rozhodnutím správního orgánu prvního stupně sice stavebníkovi byla dodatečně povolena Stavba, avšak v rozporu s § 129 odst. 3 stavebního zákona nebyly stanoveny podmínky pro její dokončení. Z odůvodnění Rozhodnutí správního orgánu prvního stupně je zřejmé, že tento si je vědom toho, že Stavba ještě není dokončena, neboť uvádí, že: *„K tomu je třeba vysvětlit, že celá stavba ještě nebyla dokončena a že se v tomto řízení jednalo jen o dílčí část stavby. Nelze předjímat, jak bude dále stavba pokračovat a stále samozřejmě platí podmínky uvedené ve stavebním povolení“*. Dle názoru

žalobkyně je však právě uvedené stavební povolení (rozhodnutí o stavebním povolení z roku 2010) s projednávanou Stavbou v rozporu.

9. **V rámci druhého žalobního bodu** žalobkyně napadaly skutečnost, že stavební úřady obou stupňů se nedostatečně vypořádaly s jejich argumenty, tedy že stavebními úpravami provedenými stavebníkem (a nyní dodatečně povolenými) došlo k porušení jejich práv na soukromí.
10. Toto spatřují v tom, že stavebník v rozporu s platným rozhodnutím z roku 2010 změnil sklon střechy, provedl dozdění obvodových zdí a v dvorní části domu č. p. umístil okna směřující přímo z výše 2. NP do zahrady žalobkyně. Žalobkyně však dle platného stavebního povolení očekávaly umístění střešních oken do sedlové střechy, aby bylo co nejvíce zachováno jejich soukromí. Na tento rozpor několikrát opakovaně upozorňovaly stavební úřad, avšak tento jim nepřisvědčil. S poukazem na to, že stavebník provedl „*stavební úpravy, které nezvýšily výšku budovy ani jinak nezvětšily celkové rozměry domu*“, a tedy nedošlo k narušení soukromí ve srovnání se stavem před zahájením těchto stavebních úprav. Dle názoru žalobkyně i přes případné nezvýšení budovy či nerozšíření domu změnou oken ze střešních na křídlová dochází k takovému stavebnímu zásahu, který má zásadní vliv na ochranu soukromí sousedních vlastníků nemovitostí. Žalobkyně tedy mají za to, že správní orgány se s jejich námitkami dostatečně nevypořádaly.
11. **Třetím žalobním bodem** žalobkyně odkázaly na své podání ze dne 1. 7. 2020 s tím, že stavební činnost stavebníka lze považovat za obcházení zákona, neboť tento se snaží legalizovat svou protizákonnou činnost.
12. K tomu dále uvedly, že stavebník původně podal návrh na změnu stavby před dokončením. V rámci této změny stavby mělo dojít k přebudování dvorní části nemovitosti na byty. V tomto řízení nebylo stavebníkovi vydáno kladné rozhodnutí (řízení bylo zastaveno) a v návaznosti na to bylo zahájeno řízení o odstranění stavby, neboť stavebník provedl změny stavby v rozporu se stavebním povolením. Následně však stavebník předkládá nový návrh, ve kterém žádá o změnu užívání domu, a to na polyfunkční dům z důvodu změny 8 bytových jednotek na tzv. ateliéry.
13. Již samotné konstatování, že se stavebník zcela náhle rozhodne ve svém bytovém domě budovat 8 uměleckých ateliérů, musí vzbudit mezi místními občany jasný údiv, neboť stavebník nikdy nedával najevo ambice vytvářet takový prostor pro uměleckou tvorbu. Je nutné upozornit na výše uvedenou posloupnost jednotlivých kroků stavebníka, ze kterých je zřejmé, že změna na polyfunkční dům není motivována záměrem vytvořit umělecké ateliéry, ale jedná se o snahu legalizovat aktuální protiprávní stav, tedy stav, kdy stavebník bez řádného stavebního povolení přebudoval prostory na bytové jednotky, které však nevyhovují předepsaným normám a ke kterým tedy nemá platné stavební povolení.
14. Dle názoru žalobkyně musí průměrně inteligentní vnější pozorovatel jednoznačně seznat, že vytvoření ateliérů není skutečným zájmem stavebníka, ale jedná se pouze o využití právní kličky k dosažení svých původních cílů, které jsou však v rozporu se zákonem a s rozhodnutími správních orgánů.
15. Žalobkyně tak upozornily na to, že stavebník neměl řádné stavební povolení na svoji přestavbu a tu přesto zrealizoval, když následně zjistil, že nemá stavební povolení a dům není možné zkolaudovat, vymyslel novou konstrukci, do které mu protizákonně

vytvořené byty zapadají; v předmětných bytech se však zcela v rozporu se všemi právními předpisy i s pravidly morálky bydlí, a to i přes nedokončení stavebního řízení, neprovedení kolaudace, zcela bez jakéhokoli návrhu na předčasné užívání stavby.

16. Otázku změny na polyfunkční dům tedy není v žádném případě možné posuzovat izolovaně, ale je třeba o ní rozhodnout s ohledem na předchozí řízení, ze kterých je motivace stavebníka zcela zřejmá. O absenci dobré víry stavebníka pak jasně vypovídá i šetření Policie ČR, která potvrdila jeho protiprávní jednání, když pronajímá byty a ateliéry bez kolaudačního souhlasu.

III. Vyjádření žalovaného

17. Žalovaný se k podané žalobě vyjádřil ve svém podání doručeném krajskému soudu dne 21. 7. 2021, ve kterém odkázal na obsah žalobou napadeného rozhodnutí a místy nosné body z jeho odůvodnění akcentoval. Uvedl, že má za to, že žaloba je nedůvodná a navrhl její zamítnutí v celém rozsahu.
18. Zopakoval, že ve věci bylo v roce 1988 vydáno stavební povolení na rekonstrukci a modernizaci hotelu a v roce 2010 byla rekonstrukce a modernizace hotelu před dokončením změněna stavebním povolením na nástavbu a stavební úpravy stavby občanského vybavení č. p. na bytový dům. Obě stavební povolení jsou založena ve správním sepise. Stavebník však nepostupoval podle stavebního povolení z roku 1988, ani podle změny tohoto stavebního povolení z roku 2010 a v domě (jeho uliční i dvorní části) prováděl nepovolené stavební úpravy, jež byly správními orgány projednávány minimálně od roku 2015.
19. Stavebník ve svých žádostech navrhoval dodatečné povolení změn stavby domu č. p. X před dokončením za účelem vzniku bytových jednotek a ateliérů. Dříve vydaná prvostupňová rozhodnutí o dodatečném povolení stavebních úprav byla zrušena z důvodu, že stavební úpravy se změnou užívání na byty nesplňovaly technické požadavky na stavby podle vyhlášky č. 268/2009 Sb. Proto stavebník naposledy požádal o dodatečné povolení stavebních úprav dvorní části domu č. p. se změnou užívání na polyfunkční dům nepochybně z toho důvodu, že technické požadavky na pobytové místnosti (ateliéry) jsou podle vyhlášky č. 268/2009 Sb. ve srovnání s technickými požadavky na byty méně přísné.
20. V řízení bylo respektováno ustanovení § 2 odst. 1 uváděné vyhlášky. Dle projektové dokumentace jsou „ateliéry“ v domě č. p. podle svého stavebně technického provedení pobytovými místnostmi ve smyslu § 3 písm. j) vyhlášky č. 268/2009 Sb.
21. V domě je kromě 11 ateliérů i 6 bytů a celý objekt byl Odborem výstavby a životního prostředí Městského úřadu Příbrav schválen k užívání kolaudačním souhlasem č. j. 861/2021/OVŽP/FM-5 ze dne 28. 6. 2021. Příslušný správní spis ke kolaudačnímu souhlasu je součástí celého spisového materiálu. Celá stavba na pozemku p. č. je podle způsobu užívání polyfunkčním domem. Nesplňuje charakteristiku stavby pro bydlení dle § 2 písm. a) vyhlášky č. 501/2006 Sb. a nebude tak ve zvláštních případech požívat ochrany, kterou zvláštní předpisy přičítají stavbě pro bydlení.
22. Pokud jde o narušení soukromý žalobkyně, zde žalovaný uvedl, že stavebník provedl 4 m vysokou zeď zemi pozemky p. č. (ve vlastnictví žalobkyně), zmenšil okna a v interiéru jsou vysoké parapety. Malá okna jsou vybavena částečně neprůhledným zasklením. Uvedené realizoval stavebník právě s ohledem na požadavky žalobkyně.

23. Výška dvorní části domu č. p. i tvar střechy byl stavebníkem zachován, nedošlo tedy ke změně původního stavu (kdy byl objekt používán jako hotel). Žalovaný zdůraznil, že v porovnání s původním stavem nedošlo k ničemu novému, co by mohlo negativně ovlivnit užívání sousedních nemovitostí ve vlastnictví žalobkyně.
24. Závěrem žalovaný shrnul, že stavební zákon počítá se situací, kdy se stavebník dopustí stavební nekázně, a proto upravuje řízení o dodatečném povolení stavby.

IV. Replika žalobkyně

25. Dne 12. 11. 2021 zaslaly krajskému soudu žalobkyně repliku, v jejímž obsahu v zásadě zopakovaly podstatu žalobního bodu výše specifikovaného pod bodem č. 3. Zdůraznily, že celou věc je nutno vnímat v jejím celém kontextu, neboť z jednotlivých kroků stavebníka je zřejmé, že má stále v úmyslu celý objekt využívat za účelem bydlení bez ohledu na to, že se část prostor nyní nazývá (a v tom směru i žádal o vydání rozhodnutí o změně užívání) ateliéry.

V. Jednání soudu

26. Dne 16. 11. 2021 bylo ve věci před krajským soudem konáno jednání. V jeho rámci zástupce žalobkyně opětovně, co do obsahu, zopakoval žalobní tvrzení výše uvedená pod žalobním bodem č. 3. Zdůraznil, že návrh stavebníka (kterému bylo vyhověno stavebním úřadem) na změnu užívání stavby na polyfunkční dům, se nesmí posuzovat izolovaně, ale společně s dalšími řízeními týkajícími se daného objektu. Stavebník chtěl v objektu vystavět byty, náhle své rozhodnutí změnil a část prostor překvalifikoval na ateliéry (s menšími technickými požadavky na jejich vybudování a užívání). Jeho jednání je bez dalšího účelové. Účelovost plyne i z krátkého časového rozestupu mezi zahájením řízení o odstranění Stavby a následnou žádostí stavebníka o její dodatečné povolení a změnu jejího užívání. Zástupce žalobkyně poukázal i na fakt, že v daných prostorech bydlí lidé. Tím, že jsou prostory kvalifikovány jako ateliéry, bude těmto osobám dán menší komfort pro bydlení, neboť na tyto jsou dány prováděcími právními předpisy menší požadavky co do standardu bydlení.
27. Byť byly uvedené prostory kolaudovány (jak vyplynulo i z vyjádření žalovaného k žalobě), jsou tyto dlouhodobě užívány k bydlení. Z toho plyne i bezpečnostní riziko pro okolí.
28. Dále zástupce žalobkyně zmínil fakt, že uvedený objekt, respektive jeho vymezení jako polyfunkčního domu, je v rozporu s územním plánem.
29. Dále byly k návrhu zástupce žalobkyně provedeny listinné důkazy, konkrétně vyrozumění Policie ČR ze dne 4. 2. 2021, sdělení o provádění stavby nad rámec stavebního povolení z 15. 2. 2018, doplnění návrhu na vydání předběžného opatření z 1. 3. 2019, opakované podání návrhu na vydání předběžného opatření a návrh na zahájení na přezkumné řízení z 26. 4. 2019, vyjádření vlastníků nemovitosti z 27. 8. 2019, vyjádření vlastníků nemovitosti z 16. 10. 2020, žádost o zaslání protokolu ze 7. 1. 2021, odvolání proti výzvě k účasti na kontrolní prohlídce ze dne 11. 2. 2021, žádost o sdělení ze dne 1. 4. 2021, vyjádření ze dne 24. 5. 2021. Uvedenými listinami zástupce žalobkyně prokazoval skutečnost, že objekt je užíván k bydlení a na tuto skutečnost žalobkyně dlouhodobě poukazuje.

30. Dále se zástupce žalobkyň chtěl vyjádřit ke dvěma listinám, které měly tvořit obsah správního spisu, konkrétně šlo o usnesení Městského úřadu Příbram ze dne 9. 1. 2020, v němž bylo oznámeno zahájení řízení o odstranění stavby, a dále o protokol z místního šetření, které ve věci proběhlo v prosinci 2019. Nahlédnutím do správního spisu krajský soud zjistil, že uvedený protokol o místním šetření z prosince 2019 není ve spise založen. Zástupce žalobkyň poté uvedl, že oni jej rovněž nemají, protože žalobkyně nebyly k tomuto jednání připuštěny. V uvedeném protokolu mělo být zmíněno, že byly shledány při místním šetření důvody pro zahájení řízení o odstranění stavby. K tomu pak došlo shora zmíněným usnesením Městského úřadu Příbram ze dne 9. 1. 2020. Ten se ve správním spise nachází a byla konstatována podstata jeho obsahu.
31. Účastníci řízení v průběhu jednání setrvali na svých dosavadních procesních stanoviscích.

VI. Právní závěry krajského soudu

32. Krajský soud přezkoumal žalované rozhodnutí podle části třetí, hlavy první a druhé, dílu prvního zákona č. 150/2002 Sb., soudního řádu správního, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „s. ř. s.“). Krajský soud přitom vycházel ze skutkového a právního stavu, který tu byl v době rozhodování žalovaného správního orgánu, přičemž rozsah jeho přezkumu byl vymezen žalobními body. Dospěl přitom k následujícím právním závěrům.

Právní závěry

33. Na samotném počátku právního hodnocení věci krajský soud připomíná, že jednou z náležitostí žaloby proti rozhodnutí správního orgánu jsou *žalobní body*, z nichž musí být patrné, z jakých skutkových a právních důvodů považuje žalobce napadené výroky rozhodnutí za nezákonné nebo nicotné [§ 71 odst. 1 písm. d) s. ř. s.], které lze rozšiřovat jen ve lhůtě pro podání žaloby (§ 71 odst. 2 s. ř. s.). Žalobními body žalobce nastaví meze, jimiž je soud při přezkumu napadeného rozhodnutí vázán (§ 75 odst. 2 s. ř. s.).
34. Krajský soud na úvod předesílá, že není smyslem soudního přezkumu podrobně opakovat již jednou vyřčené, a proto se může soud v případech shody mezi názorem soudu a odůvodněním žalobou napadeného rozhodnutí odkazovat na toto odůvodnění (srov. např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 27. 7. 2007, čj. 8 Afs 75/2005-130, publikovaný pod č. 1350/2007 Sb. NSS, či rozsudky téhož soudu ze dne 2. 7. 2007, čj. 4 As 11/2006-86, a ze dne 29. 5. 2013, čj. 2 Afs 37/2012-47; všechna zde citovaná rozhodnutí Nejvyššího správního soudu jsou dostupná na www.nssoud.cz).
35. V případě **prvého žalobního bodu** žalobkyně napadala skutečnost, že Rozhodnutí správního orgánu prvého stupně bylo vydáno v rozporu s § 129 odst. 3 stavebního zákona a žalovaný tuto vadu svým rozhodnutím nezhojil.
36. Stavební úřad prvého stupně ani žalovaný totiž v rozhodnutí o dodatečném povolení Předmětné stavby nestanovili podmínky jejího dokončení, ačkoli toto vyžaduje právě § 129 odst. 3 stavebního zákona.
37. Dle § 129 odst. 3 stavebního zákona platí, že: „*Stavbu uvedenou v odstavci 1 písm. b) lze dodatečně povolit, pokud stavebník nebo její vlastník prokáže, že a) není umístěna v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, politikou územního rozvoje, s územně plánovací dokumentací a s územním opatřením o stavební uzávěře nebo s územním opatřením o asanaci území nebo s předchozími rozhodnutími o území, b) není prováděna či provedena na pozemku, kde to zvláštní právní předpis zakazuje nebo omezuje, c) není v rozporu s obecnými*

požadavky na výstavbu nebo s veřejným zájmem chráněným zvláštním právním předpisem. Bude-li stavba dodatečně povolena, stavební úřad řízení o odstranění stavby zastaví. Dodatečné povolení nabrazuje v příslušném rozsahu územní rozhodnutí. Bude-li předmětem dodatečného povolení rozestavěná stavba, stavební úřad stanoví podmínky pro její dokončení. Bude-li předmětem dodatečného povolení dokončená stavba uvedená v § 119 odst. 1, může stavební úřad po ověření splnění podmínek podle § 122 odst. 3 na žádost stavebníka současně samostatným výrokem rozhodnout o povolení užívání stavby a případně stanovit podmínky pro její užívání.“

38. K uvedenému se již velmi pregnantně vyjádřily stavební úřady obou stupňů, neboť uvedly, že Předmětná stavba, která byla dodatečně povolována, již byla dokončena zcela (stavební úpravy dvorní části objektu). Na stavbu – objekt č. p. jako celek – se pak dále vztahuje stavební povolení z roku 2010.
39. Stavebník žádal o změnu Předmětné stavby před jejím dokončením, žádost byla stavebnímu úřadu podána dne 9. 7. 2018, toto řízení však bylo rozhodnutím stavebního úřadu prvního stupně zastaveno, konkrétně jeho rozhodnutím ze dne 8. 1. 2020, č. j. 2476/2018/OVŽP/FM-20, neboť stavební úřad při kontrolní prohlídce Stavby dne 20. 12. 2019 zjistil, že stavební úpravy, které byly předmětem žádosti stavebníka o změnu stavby před jejím dokončením, jsou z větší části dokončeny. Žádost stavebníka proto vyhodnotil jako bezpředmětnou. Následně tak bylo zahájeno řízení o odstranění Stavby, konkrétně oznámením stavebního úřadu ze dne 9. 1. 2020, č. j. 73/2020/OVŽP/FM-2, ve smyslu § 129 odst. 1 písm. b) stavebního zákona. Posledně uváděné řízení pak bylo s ohledem na stavebníkovu žádost o dodatečné povolení Předmětné stavby přerušeno. Z protokolu z ústního jednání učiněného v rámci řízení o dodatečném povolení stavby potom plyne, že všechny ateliéry (dodatečně povolovaná Stavba, respektive stavební úpravy) jsou již dokončeny v souladu s projektovou dokumentací. Pět ateliérů již bylo i vybaveno a užíváno.
40. S ohledem na výše uvedená skutková zjištění stavebního úřadu již nebyl důvod stanovovat podmínky pro dokončení Předmětné stavby ve smyslu § 129 odst. 3 stavebního zákona. Stavební úřady rovněž přílehlavě odkázaly na stavební povolení z roku 2010, které je nadále platné a řízení o dodatečném povolení Předmětné stavby povolovalo stavební úpravy (Stavbu), kterými se stavebník od stavebního povolení odchýlil s tím, že tyto stavební úpravy v době jejich dodatečného povolení již byly dokončeny.
41. První žalobní bod žalobkyně je tak žalobním bodem nedůvodným. Nad rámec nutného krajský soud poznamenává, že žalobkyně v této souvislosti neuvedly, jak by i případná „nezákonnost“ spočívající v absenci stanovení podmínek pro dokončení stavby mohla potenciálně zasáhnout do jejich veřejných subjektivních práv ve smyslu § 2 s. ř. s. (k tomu krajský soud odkazuje usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 20. 12. 2005, č. j. 2 Azs 92/2005-58, č. 835/2006 Sb. NSS, rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 5. 8. 2021, č. j. 6 As 136/2021 – 28, či rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 24. 8. 2010, č. j. 4 As 3/2008 – 78).
42. Druhým žalobním bodem žalobkyně napadaly nedostatečné vypořádání jimi vznesených námitek souvisejících s tím, že dodatečně povolovaná Stavba zasáhne do jejich soukromí. Uvedly, že stavební úřady obou stupňů se nedostatečně vypořádaly s jejich argumenty, tedy že stavebními úpravami provedenými stavebníkem (a nyní dodatečně povolenými)

došlo k porušení jejich práv na soukromí. Toto spatřují v tom, že stavebník v rozporu s platným rozhodnutím z roku 2010 změnil sklon střechy, provedl dozdění obvodových zdí a v dvorní části domu č. p. umístil okna směřující přímo z výše 2. NP do zahrady žalobkyně. Žalobkyně však dle platného stavebního povolení očekávaly umístění střešních oken do sedlové střechy, aby bylo co nejvíce zachováno jejich soukromí.

43. K uvedenému krajský soud nejprve uvádí, že uvedená námitka v poměrně obecné rovině zazněla v řízení, které je nyní přezkoumáváno, pouze jednou, a to konkrétně u ústního jednání v rámci řízení o dodatečném povolení Stavby dne 19. 5. 2020. Do protokolu tehdy dr. Havlík jako zástupce pro daný úkon žalobkyně a) uvedl, že: *„Trváme na tom, aby stavba byla provedena tak, jak jsme odsouhlasili ve stavebním řízení, zejména ve vrchní dvorní části, kde podle námi schváleného projektu měla být snižená střecha a umístěna střešní okna. Trváme na tom proto, že stavba jak nyní byla dokončena, nám zabírá světlo a narušuje naše soukromí. Pokud náš požadavek nebude splněn, nebudeme se změnou charakteru budovy souhlasit.“*
44. Uvedená námitka nebyla dále rozváděna, byť procesní zástupce žalobkyně podával dne 4. 6. 2020 u stavebního úřadu doplňující vyjádření.
45. S uvedenou námitkou se vypořádal stavební úřad prvního stupně ve svém rozhodnutí, neboť uvedl, že: *„K tomu je třeba vysvětlit, že celá stavba ještě nebyla dokončena a že se v tomto řízení jednalo jen o dílčí část stavby. Nelze předjímat, jak bude dále stavba pokračovat a stále samozřejmě platí podmínky uvedené ve stavebním povolení. Dům č. p. po provedení stavebních úprav, které jsou předmětem tohoto řízení, nezabírá více světlo a nenarušuje soukromí ve srovnání se stavem před zahájením těchto stavebních úprav. Jednalo se o stavební úpravy, které nezvýšily výšku budovy ani jinak nezvětšily celkové rozměry domu.“*
46. V následně podaném odvolání proti Rozhodnutí správního orgánu prvního stupně se žalobkyně vypořádáním uvedené námítky, respektive tématem zásahu do jejich soukromí či záběrem světla uvedeným objektem, už nezabývaly. Odvolací námitky výše uvedené vůbec nereflektují. Následně žalobkyně opětovně otevírají uvedené téma opětovně až v žalobě.
47. K tomu musí krajský soud konstatovat, že z projektové dokumentace plyne, že stavba jako celek v rámci řízení o jejím dodatečném povolení a změně užívání nedoznala prostorových změn. Není tedy možné, že by mohla – oproti předchozímu stavu – zasahovat do soukromí žalobkyně, respektive do jejich práv tím, že by zabírala světlo. Pokud jde o narušení soukromí žalobkyně, zde tyto odkazují na stav, který měl nastat z titulu stavebního povolení z roku 2010, tj. že měl být snížen sklon střechy (co do výškového bodu ale měla zůstat stejná) a v nejvyšším nadzemním podlaží měla být vybudována střešní okna a nikoli stávající okna křídlová.
48. I v tomto případě musí krajský soud přisvědčit argumentaci stavebního úřadu prvního stupně, neboť v nyní přezkoumávaném řízení nedošlo k žádné změně oproti stávajícímu stavu - prozatím zůstává daný sklon střechy a stávající okna. Nadto je nutné zmínit, že ony požadavky, kterých se žalobkyně nyní dovolávají stran ochrany svého soukromí, vznášely (jak samy uvádějí) ve vztahu k řízení o stavebním povolení z roku 2010, tedy k povolení přestavby hotelu na bytový dům. V takovém případě by se totiž dalo očekávat, že potencionální zásah do soukromí - v případě prostor určených v objektu k trvalému bydlení - je mnohem větší, než v případě ateliérů, které k trvalému bydlení

určeny nejsou. Stavební úřad se tedy s poměrně obecně vznesenou námitkou žalobkyně a) vznesenou u ústního jednání vypořádal dostatečně.

49. Žalovaný ve vztahu k uvedené námitce v žalobou napadeném rozhodnutí rovněž nepochybil. Rozsah jeho přezkumných pravomocí v odvolacím řízení ve smyslu správního řádu plyne z dikce § 89 odst. 2 správního řádu. Odvolací námitka ve znění výše uvedených tvrzení v odvolání nezazněla, odvolací správní orgán se jí tedy zabývat nemohl. Žalovaný může ex offio přihlédnout pouze k vadám nezákonnosti – bez vazby na obsah podaného odvolání – ve vztahu k výše uvedenému však k nezákonnosti nedošlo, neboť žalobkyně a) uplatněná námitka byla stavebním úřadem prvního stupně řádně, logicky a zákonně vypořádána.
50. Pokud jde o **třetí žalobní bod**, z toho plyne, že žalobkyně poukazuje na skutečnost, že Předmětná stavba bude sloužit, či již dokonce slouží k trvalému bydlení a to v rozporu s tím, jak byla dodatečně povolena. Žalobkyně v kontextu skutkových okolností souvisejících s objektem jako celkem poukazuje na fakt, že byt je nyní dodatečně povolovaná Stavba nazvaná jako „ateliéry“, které nemají sloužit k trvalému bydlení, skutečnost bude a je jiná a tyto prostory budou trvale obývány.
51. K tomu krajský soud uvádí, že ze žalobou napadeného rozhodnutí, stejně jako z Rozhodnutí stavebního úřadu prvního stupně, jednoznačně plyne popis Předmětné stavby, to vše v návaznosti na předloženou projektovou dokumentaci.
52. Za nastalé situace je stavebník povinen užívat Předmětnou stavbu v souladu s jejím dodatečným povolením – tedy jako ateliér – dle svého stavebně technického určení jako pobytovou místnost ve smyslu § 3 písm. j) vyhlášky č. 268/2009 Sb. Předmětná stavba nesplňuje – jak plyne z projektové dokumentace, ale i hodnocení stavebních úřadů obou stupňů – charakteristiku stavby pro bydlení dle § 2 písm. a) vyhlášky č. 501/2006 Sb. Na uvedené ostatně upozorňoval i žalovaný ve svém vyjádření k žalobě. Z dikce § 119 odst. 1 stavebního zákona plyne, že: *„Dokončenou stavbu, popřípadě část stavby schopnou samostatného užívání, uvedenou v § 103 odst. 1 písm. e) bodech 4 až 8, nebo stavbu, u které postačí ohlášení stavebnímu úřadu podle § 104 odst. 1 písm. a) až d) a k) nebo podle zvláštního právního předpisu, nebo pokud vyžaduje stavební povolení, a jedná-li se o a) stavbu veřejné infrastruktury, b) stavbu, jejíž vlastnosti nemohou budoucí uživatelé ovlivnit, c) stavbu, u které bylo stanoveno provedení zkušebního provozu, d) změnu stavby, která je kulturní památkou, e) vodní dílo podle § 15a odst. 3 vodního zákona, lze užívat pouze na základě kolaudačního souhlasu, nebo kolaudačního rozhodnutí. Stavebník zajistí, aby byly před započetím užívání stavby provedeny a vyhodnoceny zkoušky a měření předepsané zvláštními právními předpisy.“*
53. Z uvedeného je zřejmé, že Předmětná stavba právní úpravě § 119 a násl. stavebního zákona stran kolaudace nepodléhá. Rozhodující je tak dikce § 126 odst. 1 stavebního zákona, dle které: *„Stavbu lze užívat jen k účelu vymezenému zejména v kolaudačním rozhodnutí, v oznámení o užívání stavby nebo v kolaudačním souhlasu. Nevyžaduje-li stavba kolaudaci podle § 119 odst. 1, lze ji užívat jen k účelu vymezenému v povolení stavby.“*
54. Pokud bude stavebník užívat Předmětnou stavbu v rozporu s tím, jak bylo stanoveno v daném případě v kolaudačním souhlasu, naplňuje skutkovou podstatu přestupku podle § 178 odst. 1 písm. g) stavebního zákona. Dle posledně uváděného ustanovení totiž platí, že: *„Fyzická, právnická nebo podnikající fyzická osoba se dopustí přestupku tím, že v rozporu s § 126 odst. 1 užívá stavbu v rozporu s účelem vymezeným v kolaudačním rozhodnutí, v*

kolaudačním souhlasu nebo v oznámení o užívání stavby, nebo s účelem vymezeným v povolení stavby, nevyžaduje-li stavba kolaudaci, nebo takové užívání umožní jiné osobě.“
K projednání spáchání takového přestupku mohou žalobkyně podat podnět.

55. Obdobně může dojít k zákazu užívání stavby, pokud je tato užívána v rozporu s kolaudačním souhlasem (v daném případě). Jak ostatně plyne z díkce § 134 odst. 5 stavebního zákona, dle které: *„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.“*
56. Žalovaný ve svém vyjádření k žalobě poukazoval na skutečnost, že ve vztahu k danému objektu již byl vydán kolaudační souhlas, konkrétně dne 28. 6. 2021, č. j. 861/2021/OVŽP/FM-5, jehož obsah má korespondovat s výše uvedeným. Kolaudační souhlas byl vydán k povolení užívání části stavby – jiná stavba – polyfunkční dům č. p. na pozemku, provedené podle dodatečného povolení uliční části domu (6 bytů a 3 ateliéry) a podle dodatečného povolení dvorní části domu (8 ateliérů). Ačkoli byl i správní spis vedený k vydání kolaudačního souhlasu přiložen ke správnímu spisu vztahujícímu se k nyní projednávané věci, krajský soud neprovedl k listinným důkazům kolaudační souhlas, neboť z tohoto nemohou plynout – v kontextu všeho nyní uvedeného – pro krajský soud žádné relevantní skutkové okolnosti (ve vztahu k řízení o dodatečném povolení Předmětné stavby). Jeho provedení k důkazu nadto žádá ze stran nenavrhovala.
57. Uvedeným se nemohou stavební úřady zabývat v rámci řízení o dodatečném povolení stavby a změně jejího užívání (oproti stavebnímu povolení z roku 2010), neboť toto není předmětem takového řízení. Obdobně platí i pro krajský soud. Žalobkyně tedy třetím žalobním bodem de facto nenapadaly nezákonnost žalobou napadeného rozhodnutí a rozhodnutí, které mu předcházelo, nýbrž poukazovaly na užívání objektu jako celku v minulosti a nyní s tím, že toto je v rozporu s právními předpisy, jak jsou uváděny výše. K tomu však krajský soud opětovně poukazuje na výše uvedené pojednání týkající se (ne)možností užívání Předmětné stavby a objektu jako celku. V pořadí třetí žalobní bod je tak žalobním bodem zcela nedůvodným.
58. Krajský soud dále dodává, že při jednání před soudem vznášela strana žalující řadu listinných důkazů, kterými prokazovala, že objekt je dlouhodobě užíván za účelem bydlení a žalobkyně na danou skutečnost opakovaně stavební úřad (i policii) upozorňovaly. Krajský soud na tomto místě opakovaně konstatuje, že uvedené není v tuto chvíli předmětem řízení. Předmětem řízení je dodatečné povolení Předmětné stavby (stavebních úprav) a změna jejího užívání. Pokud bude stavebník Stavbu užívat v rozporu s výše uvedeným, je na čase volit kroky, které jsou popsány výše. Uvedené však nezpůsobuje nezákonnost žalobou napadeného rozhodnutí – tu ostatně v této souvislosti strana žalující ani netvrdí. Nadto se nabízí otázka, jak konkrétně jsou žalobkyně zasaženy na svých veřejných subjektivních právech ve smyslu § 2 s. ř. s. Objekt původně sloužil jako hotel, následně měl být přebudován na bytový dům a nakonec jde o dům polyfunkční s byty a ateliéry. Vzhledem k charakteru ateliérů se dá předpokládat menší zatížení objektu i okolí, neboť tyto nejsou určeny k bydlení.

59. U jednání soudu zazněl ze strany zástupce žalobkyň de facto ještě další žalobní bod, konkrétně uvádějící, že změna užívání Stavby na polyfunkční dům je v rozporu s územním plánem. Uvedené tvrzení zaznívalo již v průběhu řízení o dodatečném povolení Stavby a změně jejího užívání, avšak tento žalobní bod nebyl uplatněn v podané žalobě. Vzhledem k tomu, že tento byl bez dalšího v řízení před soudem vznesen až při jednání soudu, nemohl k němu krajský soud s ohledem na dikci § 71 odst. 2 s. ř. s. přihlídnout, neboť řízení před soudem již bylo co do nových žalobních tvrzení koncentrováno.
60. Spíše nad rámec výše uvedeného považuje krajský soud za vhodné dodat, že zástupce žalobkyň se u jednání chtěl vyjádřit ke dvěma listinám, které měly být součástí správního spisu, konkrétně šlo o usnesení Městského úřadu Příbram ze dne 9. 1. 2020, v němž bylo oznámeno zahájení řízení o odstranění stavby, a dále o protokol z místního šetření, které ve věci proběhlo v prosinci 2019.
61. Posledně uváděná listina nebyla ve správním spise při jednání soudu dohledána, to však nic nemění na výše uvedených závěrech soudu korespondujících se závěry stavebních úřadů obou stupňů. Krajskému soudu nadto není zcela zřejmé, na co konkrétně chtěl zástupce žalobkyň v daném kontextu poukazovat. V řízení je nesporné, že s ohledem na skutečnost, že stavební úpravy (Předmětná stavba) byly provedeny v rozporu se stavebním povolením z roku 2010, došlo k zahájení řízení o jejich odstranění. Na to v souladu s § 129 stavebního zákona reagoval stavebník žádostí o jejich dodatečné povolení a zároveň s ní podal žádost o změnu užívání objektu, což mu stavební zákon rovněž umožňuje.

VII. Závěr a náklady řízení

62. Soud tak neshledal žalobou důvodnou a nad její rámec nezjistil žádnou vadu, jež by měla za následek nezákonnost žalobou napadeného rozhodnutí a k níž by musel přihlížet z úřední povinnosti. Soud proto žalobu jako nedůvodnou podle § 78 odst. 7 s. ř. s. zamítl.
63. Výrok II. o nákladech řízení se opírá o ustanovení § 60 s. ř. s. Žalobkyně neměly ve věci úspěch, nemají proto právo na náhradu nákladů řízení. Žalovaný náhradu nákladů nenárokoval. Nadto se z obsahu spisu podává, že mu tyto nevznikly nad rámec jeho běžné úřední činnosti.

Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí lze podat kasační stížnost ve lhůtě dvou týdnů ode dne jeho doručení. Kasační stížnost se podává ve dvou (více) vyhotoveních u Nejvyššího správního soudu, se sídlem Moravské náměstí 6, Brno. O kasační stížnosti rozhoduje Nejvyšší správní soud.

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.

Hradec Králové 18. listopadu 2021

JUDr. Jan Rutsch v. r.
předseda senátu