



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Ostravě - pobočka v Olomouci rozhodl v senátě složeném z předsedkyně senátu Mgr. Barbory Berkové a soudců JUDr. Markéty Fialové a JUDr. Michala Jantoše ve věci

žalobce: **L. K.**
bytem X
zastoupený advokátem Mgr. Markem Ježkem
sídlem Tovární 1707/33, 737 01 Český Těšín

proti
žalovanému: **Krajský úřad Zlínského kraje**
sídlem třída Tomáše Bati 21, 761 90 Zlín

o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 8. 4. 2022, č. j. KUZL 27815/2022, ve věci
dodatečného povolení stavby,

takto:

- I. Rozhodnutí Krajského úřadu Zlínského kraje ze dne 8. 4. 2022, č. j. KUZL 27815/2022
se zrušuje a věc **se vrací** žalovanému k dalšímu řízení.
- II. Žalovaný je **povinen** zaplatit žalobci na náhradě nákladů řízení 11 228 Kč do 30 dnů
od právní moci tohoto rozsudku k rukám zástupce žalobce advokáta Mgr. Marka Ježka,
sídlem Tovární 1707/33, 737 01 Český Těšín.

Odůvodnění:

A. Vymezení věci a obsahu podání

1. Napadeným rozhodnutím žalovaný zamítl odvolání žalobce a potvrdil rozhodnutí Městského úřadu X ze dne 30. 8. 2021, č. j. MěÚ-RpR/071189/2021, jímž byla podle § 129 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon),

Shodu s prvopisem potvrzuje M. Ch.

ve znění pozdějších předpisů, dodatečně povolena stavba nazvaná „stavební úpravy objektu ve dvoře na st. p. č. XA v k. ú. X směřující ke změně účelu užívání ze skladu na služební byt náležící k občanské vybavenosti s č. p. X, X“.

2. Žalobce se řízení účastnil jako vlastník sousedního (mezujícího) pozemku, který mohl být záměrem přímo dotčen. Jeho rodinný dům č. p. X se nachází na pozemku parc. č. st. XB (všechny pozemky se nachází v k. ú. a obci X) a je od záměru vzdálen 3,5 m severně. Záměr se nachází na pozemku parc. č. st. XA na hranici s pozemkem žalobce a na společné hranici s pozemkem parc. č. st. XC a přímo sousedí na západní straně se stavbou občanské vybavenosti č. p. X, která se na něm nachází. Z jižní strany (dvorní části) je záměr vzdálen 3,8 m od objektu občanské vybavenosti č. p. X (dům s tmavou střechou) umístěného na pozemku parc. č. XD. Situace na místě samém vypadá takto (červeně je označen objekt, na němž byly povoleny stavební úpravy a má dojít ke změně účelu užívání ze skladu na služební byt):



3. Žalobce se žalobou domáhal zrušení napadeného rozhodnutí. Poukázal na definici rodinného domu obsaženou v § 2 písm. a) bodu 2 vyhlášky Ministerstva pro místní rozvoj č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška č. 501/2006 Sb.“) a namítal, že za rodinný dům je nutné považovat také služební byt, neboť v obou případech jde o stavbu určenou k trvalému bydlení. Jelikož nebudou zachovány odstupové vzdálenosti od jeho domu stanovené v § 25 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., neměl být záměr dodatečně povolen. Dle žalobce je objekt jako rodinný dům fakticky užíván, což stavebník deklaroval v jiném řízení. Postup správních orgánů je rozporný s § 111 odst. 2 stavebního zákona, protože neověřily účinky budoucího užívání stavby.
4. Žalovaný navrhl žalobu zamítnout a zopakoval své argumenty uvedené v napadeném rozhodnutí, které soud pro přehlednost zmíní v hodnotící části rozsudku.

B. Posouzení věci krajským soudem

5. Krajský soud přezkoumal napadené rozhodnutí a vycházel přitom podle § 75 odst. 1 zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní (dále jen „s. ř. s.“) ze skutkového a právního stavu, který tu byl v době rozhodování žalovaného. Krajský soud dospěl k závěru, že žaloba je důvodná a rozhodl bez jednání podle § 76 odst. 1 písm. a) s. ř. s.
6. Žalobu proti rozhodnutí je podle § 65 odst. 1 s. ř. s. oprávněn podat ten, *kdo tvrdí, že byl na svých právech zkrácen přímo nebo v důsledku porušení svých práv v předcházejícím řízení úkonem správního orgánu, jímž se zakládají, mění, ruší nebo závazně určují jeho práva nebo povinnosti....* Žalobce sice v žalobě výslovně neoznačil práva, na nichž byl napadeným rozhodnutím zkrácen, poukázal ale na nedodržení odstupových vzdáleností. Smyslem stanovení minimálních odstupových vzdáleností u staveb pro bydlení je vedle ochrany architektonických, urbanistických a protipožárních zájmů také ochrana kvality (pohody) bydlení v sousedních nemovitostech, k nimž mají být předepsané vzdálenosti dodrženy. V této věci sice nedošlo k umístění nové stavby, nýbrž jen k dílčím změnám stávající stavby, došlo však ke změně účelu jejího využití ze skladu na služební byt. Užívání konkrétní budovy jako skladu má na okolí bezesporu jiné účinky než užívání téže budovy jako služebního bytu. Sklad je užíván zejména v pracovní době v pracovních dnech, kdežto služební byt má i dle projektové dokumentace (str. 7 souhrnné technické zprávy) sloužit k trvalému bydlení osob, které tak budou trvale pobývat v těsné blízkosti žalobcova domu. Soud proto považuje odkaz na nedodržení odstupových vzdáleností za dostatečné tvrzení o zásahu do práv žalobce ve smyslu § 65 odst. 1 s. ř. s.
7. Námitku nedodržení minimálních odstupových vzdáleností staveb uplatnil žalobce již v řízení před stavebním úřadem. Ten k ní uvedl, že ve věci nejde o umístění nové stavby, ale o stavební úpravu stávající stavby. Odstupové vzdálenosti jsou již nastaveny a územně technické důvody splnění požadavků uvedených v § 25 vyhlášky č. 501/2006 Sb. neumožňují. Proto se předmětné ustanovení neaplikuje ve smyslu § 1 odst. 2 téže vyhlášky (str. 4 rozhodnutí stavebního úřadu).
8. Žalovaný v napadeném rozhodnutí k téže problematice v reakci na odvolací námitku uvedl, že na záměr se nevztahují odstupové vzdálenosti upravené v § 25 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., ale pouze obecná pravidla upravená v odst. 1 téhož ustanovení. Dále uvedl, že záměr se nachází ve stávajícím objektu bez čísla popisného a evidenčního, který náleží k sousední stavbě občanské vybavenosti č. p. X a nebude tak měněno účelové určení stavby jako takové. Tomu napovídá i skutečnost, že budova, ve které se záměr nachází, nemá číslo popisné a evidenční. Těmi se podle § 31 odst. 3 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, neoznačují příslušenství budovy, která jsou součástí jednoho celku. Pro závěr o tom, že objekt stávajícího skladu zůstane příslušenstvím stavby občanské vybavenosti č. p. X svědčí také umístění objektu ve dvoře, který by mohl být nazván areálem stavby občanské vybavenosti, velikost stavby, ve které se záměr nachází, a konečně též způsob příjezdu, který je možný jediné přes pozemek stavby občanské vybavenosti. Proto nelze objekt považovat za rodinný dům, i když bude sloužit jako služební byt. Podle žalovaného je nutné se také zabývat tím, zda bude služební byt sloužit k trvalému bydlení nebo jen přechodnému ubytování po dobu výkonu pracovního poměru (str. 7 a 8 napadeného rozhodnutí).
9. Krajský soud uvádí, že žalovaný fakticky změnil právní názor stavebního úřadu, protože dospěl k závěru, že se § 25 vyhlášky č. 501/2006 Sb. na věc aplikuje, byť pouze v rozsahu odst. 1. Odst. 2 se pak dle žalovaného neaplikuje nikoliv z důvodů popsanych v § 1 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., ale proto, že se předmětná stavba po provedení záměru a změně

účelu užívání nestane rodinným domem. S ohledem na to soud posuzoval důvody, které vedly žalovaného k závěru o nedůvodnosti námitky žalobce. Po posouzení věci nicméně dospěl k závěru, že žalovaný se s námitkou žalobce vypořádal nedostatečným a nepřezkoumatelným způsobem.

10. Podle § 25 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. platí, že *je-li mezi rodinnými domy volný prostor, vzdálenost mezi nimi nesmí být menší než 7 m a jejich vzdálenost od společných hranic pozemků nesmí být menší než 2 m. Ve zvlášť stísněných územních podmínkách může být vzdálenost mezi rodinnými domy snížena až na 4 m, pokud v žádné z protilehlých stěn nejsou okna obytných místností; v takovém případě se odstavec 4 nepoužije.*
11. Stavbou pro bydlení se podle § 2 písm. a) bodu 2 téže vyhlášky, rozumí *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.*
12. Ustanovení § 25 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. se aplikuje pouze v případě vzájemných odstupů staveb rodinných domů. Žalovaný se byl proto povinen v napadeném rozhodnutí zabývat tím, zda se budova, ve které má být záměr realizován, stane po změně účelu využití stavbou rodinného domu ve smyslu § 2 písm. a) bodu 2 téže vyhlášky. Toto ustanovení upravuje několik podmínek, které musí být kumulativně splněny, aby bylo možné konkrétní stavbu označit za rodinný dům. Předně se musí jednat o stavbu, u které více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení (podmínka č. 1), dále musí být k tomuto účelu určena (podmínka č. 2), a může mít nejvýše tři byty, dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví (podmínka č. 3).
13. Žalovaný dospěl k závěru, že záměr po stavebních úpravách a změně účelu užívání na služební byt nebude rodinným domem, protože se jedná o příslušenství stavby občanského vybavení č. p. X a nezmění se charakter stavby jako celku. Z pohledu výše uvedených podmínek lze z uvedeného tvrzení žalovaného usoudit, že jím měl žalovaný na mysli nesplnění podmínky č. 1, týkající se podlahové plochy odpovídající požadavkům na trvalé rodinné bydlení. Ke zbylým podmínkám uvedeným v § 2 písm. a) bodu 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. toto tvrzení vztáhnout nelze. Pokud měl ale žalovaný za to, že předmětná budova není samostatnou stavbou, nýbrž je součástí většího celku (soud v tuto chvíli nehodnotí, zda se jedná o názor správný), byl povinen přezkoumatelně vyčíslit poměr podlahové plochy, která odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení, a ploch ostatních, což ale neučinil. Ohledně objektu č. p. X potřebné skutkové okolnosti ze správního spisu nevyplývají. Soudu není zřejmé, co se v daném objektu nachází, resp. zda se v něm (resp. spíše v jeho části) nachází nějaký další prostor, jehož podlahová plocha odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení, či nikoli. Ze správního spisu dokonce nevyplývá ani celková plocha daného objektu. Krajský soud připomíná, že správní orgán je podle § 3 správního řádu vždy povinen zjistit *stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti, a to v rozsahu, který je nezbytný pro soulad jeho úkonu s požadavky uvedenými v § 2.* V tomto směru bude tedy nutné, aby žalovaný předně zjistil v potřebném rozsahu skutkový stav (jaká je plocha stavby občanské vybavenosti č. p. X a jaké je její využití) a poté doplnil své úvahy, ve kterých se bude zabývat jednotlivými kritérii, která musí být splněna k tomu, aby bylo možné konkrétní stavbu označit za rodinný dům.
14. Lze proto uzavřít, že posouzení žalovaného je neúplné jak z hlediska skutkového, tak právního. Tato skutečnost způsobuje nepřezkoumatelnost rozhodnutí ve vztahu ke stěžejní

námítce, zda je v důsledku provedení záměru a s ním spojenou změnou užívání ze skladu na služební byt nutné posoudit objekt nacházející se na pozemku parc. č. st. X jako rodinný dům a zda se tak na věc vztahuje § 25 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

15. Krajský soud si je vědom toho, že žalobce námitku nepřezkoumatelnosti v žalobě nevznese, nýbrž svou námitku směřoval do věcného posouzení téže otázky. Krajský soud však v takovém případě musel *ex offio* přihlídnout k nepřezkoumatelnosti rozhodnutí, protože nedostatečné odůvodnění a nedostatečná skutková zjištění brání tomu, aby soud o téže otázce přezkoumal závěry žalovaného (srov. usnesení rozšířeného senátu NSS ze dne 21. 2. 2017, č. j. 1 As 72/2016-48, č. 3539/2017 Sb. NSS a judikaturu v něm uvedenou).

C. Závěr a náhrada nákladů řízení

16. Vzhledem k výše uvedenému krajský soud podle § 78 odst. 1 a odst. 4 s. ř. s. zrušil rozhodnutí žalovaného a vrátil mu věc k dalšímu řízení. Žalovaný je v dalším řízení vázán právním názorem soudu (§ 78 odst. 5 s. ř. s.). Námitkami směřujícími do věci samé se soud bude moct zabývat až poté, co žalovaný v souladu s právním názorem soudu doplní skutková zjištění a náležité věc právně posoudí.
17. O náhradě nákladů řízení mezi účastníky soud rozhodl podle § 60 odst. 1 s. ř. s. tak, že žalovaný byl s ohledem na úspěch žalobce ve věci zavázán k náhradě jím účelně vynaložených nákladů. Ty spočívají v zaplaceném soudním poplatku ve výši 3 000 Kč. Dále zahrnují odměnu advokáta za poskytnuté úkony právní služby podle § 11 odst. 1 písm. a) a d) vyhlášky č. 177/1996 Sb., o odměnách advokátů a náhradách advokátů za poskytování právních služeb (dále jen „advokátní tarif“) v podobě přípravy a převzetí zastoupení a podání žaloby. Za každý úkon náleží zástupci žalobce odměna podle § 7 bod 5 a § 9 odst. 4 písm. d) advokátního tarifu ve výši 3 100 Kč, tj. celkem 6 200 Kč. Za každý úkon právní služby náleží zástupci žalobce paušální náhrada účelně vynaložených výdajů ve výši 300 Kč podle § 13 odst. 4 advokátního tarifu, tj. celkem 600 Kč. Jelikož je zástupce žalobce plátcem DPH, přiznal mu soud její náhradu ve výši 21 % počítaných z částky 6 800 Kč. Celkové náklady žalobce činí 11 228 Kč.

Poučení:

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

Nesplní-li povinný dobrovolně, co mu ukládá vykonatelné soudní rozhodnutí, může oprávněný podat návrh na soudní výkon rozhodnutí.

Olomouc 25. října 2023

Mgr. Barbora Berková v. r.
předsedkyně senátu