



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Ostravě – pobočka v Olomouci rozhodl v senátě složeném z předsedy senátu JUDr. Michala Jantoše a soudkyň Mgr. Barbory Berkové a JUDr. Markéty Fialové ve věci

žalobce: **L. K.**
bytem X
zastoupený advokátem Mgr. Markem Ježkem
sídlem Jablunkovská 852/44, 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. X, ve věci dodatečného povolení stavby,

takto:

I. Žaloba se **zamítá**.

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

Odůvodnění:

1. Napadeným rozhodnutím žalovaný zamítl odvolání žalobce a potvrdil rozhodnutí Městského úřadu Rožnov pod Radhoštěm ze dne 30. 8. 2021, č. j. X, jímž byly podle § 129 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, dodatečně povoleny *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

Shodu s prvopisem potvrzuje M. Ch.

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 nyní řešený 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, zda záměr nebude užíván k trvalému bydlení.
4. Žalovaný navrhl žalobu zamítnout a zopakoval své argumenty uvedené v napadeném rozhodnutí, které soud pro přehlednost zmíní v hodnotící části rozsudku.
5. Krajský soud předně rozsudkem ze dne 25. 10. 2023, č. j. 60 A 52/2022-27 zrušil napadené rozhodnutí a vrátil věc žalovanému k dalšímu řízení. Krajský soud dospěl k závěru, že napadené rozhodnutí je nepřezkoumatelné, protože se žalovaný v rámci objektu č. p. X a nyní řešeného objektu, které mají být dle žalovaného hodnoceny jako jeden celek, nezabýval poměrem podlahové plochy, která odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení, a ploch ostatních.
6. Nejvyšší správní soud (NSS) rozsudkem ze dne 14. 10. 2024, č. j. 5 As 281/2023-23 (dále jen „zrušující rozsudek NSS“) zrušil zmíněný rozsudek krajského soudu a vrátil mu věc k dalšímu řízení. NSS se neztotožnil se závěrem krajského soudu stran nepřezkoumatelnosti. Právní názor NSS vyjádřený ve zrušujícím rozsudku, který je pro krajský soud závazný dle

Shodu s prvopisem potvrzuje M. Ch.

§ 110 odst. 4 zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní (dále jen „s. ř. s.“), shrne soud v hodnotící části rozsudku.

7. Krajský soud přezkoumal napadené rozhodnutí a vycházel přitom podle § 75 odst. 1 s. ř. s. ze skutkového a právního stavu, který tu byl v době rozhodování žalovaného. Krajský soud dospěl k závěru, že žaloba není důvodná a rozhodl bez jednání podle § 51 odst. 1 s. ř. s.
8. Námitku nedodržení minimálních odstupových vzdáleností staveb uplatnil žalobce již ve správním řízení. Žalovaný v napadeném rozhodnutí k této námitce 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 jedinečně 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. Na základě toho, že objekt je umístěn ve dvoře stavby občanské vybavenosti, s ohledem na velikost objektu a způsob příjezdu k němu, nelze přijmout závěr, že se objekt na pozemku parc. č. XA stane rodinným domem (str. 7 a 8 napadeného rozhodnutí).
9. 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.*
10. 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.*
11. Ustanovení § 25 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. se aplikuje pouze v případě vzájemných odstupů staveb rodinných domů. Rodinný dům je dle uvedeného stavbou, u které více než polovina podlahové plochy (podmínka č. 1) odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení (podmínka č. 2), dále musí být k tomuto účelu určena (podmínka č. 3), a může mít nejvýše tři byty, dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví (podmínka č. 4). Všechny podmínky musí být splněny kumulativně. Ve věci se vede spor o splnění podmínek č. 1 a 2.
12. Žalovaný dospěl k závěru, že nyní řešený objekt je příslušenstvím stavby občanského vybavení č. p. X, nikoliv stavbou samostatnou, proto je nutné oba objekty posuzovat jako celek, tj. jednu stavbu. Ke shodnému závěru dospěl také NSS ve zrušujícím rozsudku (odst. 16). Dále NSS uvedl, že ani po změně účelu užívání nebylo objektu přiřazeno samostatné číslo popisné, proto i nadále zůstane stavbou občanské vybavenosti. Tomu odpovídá i účel užívání zapsaný v katastru nemovitostí. NSS dále uvedl, že stavba č. p. X má dvě nadzemní

podlaží a její podlahová plocha čítá 346 m², zastavěná plocha 254 m². Nyní řešený objekt disponuje jedním nadzemním podlažím a jeho užitná plocha je 57,2 m²; zastavěná plocha je 82,8 m² (srov. odst. 22 až 26 zrušujícího rozsudku NSS). Žalobce přitom nenamítal, že by stavba č. p. X obsahovala jiné než nebytové prostory a že by uvedené objekty neměly být hodnoceny jako jedna stavba, na což poukázal také NSS ve zrušujícím rozsudku (odst. 16 a 25).

13. Z uvedeného je zřejmé, že podlahová plocha nyní řešeného objektu nedosahuje poloviny podlahové plochy stavby jako celku (nyní řešeného objektu a stavby č. p. X). Navíc tuto podmínku, jak uvedl i NSS, žalobce nerozporoval, proto se jí soud nemůže ani věcně zabývat. Jelikož není splněna podmínka č. 1, nemůže být nyní řešený objekt posouzen jako rodinný dům. Již jen z tohoto důvodu nemůže být důvodná námitka nesplnění odstupové vzdálenosti dle § 25 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. určené pro vzájemný odstup rodinných domů.
14. Pro úplnost však krajský soud k podmínce č. 2 uvádí, že znak trvalosti bydlení obsažený v definici rodinného domu v § 2 písm. a) vyhlášky č. 501/2006 Sb. je nutné vnímat z pohledu stavebních dispozic, nikoliv z pohledu užitelských a rodinných vztahů (srov. rozsudek Krajského soudu v Ostravě ze dne 5. 8. 2020, č. j. 22 A 74/2019-35, odst. 13, nebo rozsudky Krajského soudu v Praze ze dne 26. 1. 2023, č. j. 43 A 11/2020-39, odst. 36 a ze dne 29. 3. 2023, č. j. 43 A 56/2020-101, odst. 58). Tomu odpovídá i definice bytu, resp. obytné místnosti obsažená v § 3 vyhlášky č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška č. 268/2009 Sb.“), která rovněž klade důraz na technickou stránku věci.
15. Žalovaný se však zaměřil na časové hledisko, které spojil s tím, že nájem služebního bytu je vždy spojen s výkonem určité činnosti (zaměstnání, funkce, služební poměr) a že po ukončení výkonu takové činnosti nájem služebního bytu zaniká. Tomu sice odpovídá soukromoprávní úprava, zejména pak §§ 2297 a 2298 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „o. z.“), nicméně vnímat trvalost bydlení ve smyslu veřejnoprávních stavebních předpisů z hlediska časového je dle názoru soudu problematické. Svou argumentaci žalovaný vztáhl vždy k jednotlivému uživateli služebního bytu. Nelze říct, že díky návaznosti na vykonávanou činnost musí být vždy užívání služebního bytu krátkodobé, a proto se bude jednat jen o přechodné ubytování. Činnost, při jejímž vykonávání byl nájem služebního bytu sjednán (např. zaměstnání), může trvat takřka celý lidský život. Naproti tomu nájem bytu či rodinného domu, u kterých nebude existovat pochybnost, zda jimi skutečně jsou, může být omezen jen na krátkou dobu (několik měsíců), přesto by tyto stavby nepochybně neztratily charakter trvalého bydlení jen proto, že je konkrétní uživatel užívá omezenou dobu. Délka užívání konkrétního objektu jedním uživatelem tak nemá patřičnou vypovídací schopnost ohledně toho, zda konkrétní stavba splňuje požadavky na trvalé bydlení. Proto argumentace žalovaného nemůže obstát a je nutné vycházet ze stavebně technických dispozic konkrétní stavby.
16. Jak již bylo uvedeno výše, nyní řešený objekt disponuje jedním nadzemním podlažím a jeho užitná plocha je 57,2 m²; zastavěná plocha je 82,8 m². Tento objekt je napojen na vodu, elektřinu, kanalizaci a je patřičně odvětráván a vytápěn. Zahrnuje obytnou místnost, koupelnu, kuchyň a zádveří. Dle souhrnné technické zprávy bude služební byt sloužit k trvalému bydlení (str. 7). Závěr o tom, že se o trvalé bydlení jedná i v daném případě vyplývá rovněž ze závazného stanoviska Krajské hygienické stanice ze dne 26. 5. 2021, která objekt hodnotila z hlediska limitů chráněných vnitřních prostor staveb – v obytných

místnostech. Ty jsou dle § 3 písm. i) vyhlášky č. 268/2009 Sb. vymezeny právě znakem trvalého bydlení. Pokud by se mělo jednat jen o dočasné ubytování, jak naznačuje žalovaný, tak by se v žádném případě o chráněný prostor dle § 30 odst. 3 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, nejednalo (k tomu srov. také rozsudek zdejšího soudu ze dne 6. 12. 2023, č. j. 60 A 40/2022-137, odst. 20 až 27).

17. Vhodné je také poukázat na to, že stavbami ubytovacích zařízení, kde se poskytuje dočasné ubytování, se rozumí hotel, motel, penzion či ostatní ubytovací zařízení jako ubytovny, koleje, svobodárny, internáty, kempy a skupiny chat nebo bungalovů [srov. § 2 písm. c) vyhlášky č. 501/2006 Sb.]. Jedná se svým charakterem o zcela jiné stavby, ve kterých bude zpravidla ubytování poskytováno vícero osobám najednou. Krajský soud si je pochopitelně vědom toho, že výčet ostatních ubytovacích zařízení uvedený v § 2 písm. c) bod 4 uvedené vyhlášky je demonstrativní, avšak ani demonstrativní výčet nepředstavuje neomezeně ukončený řetězec a mohou být do něj zařazeny jen takové skutečnosti, které se podobají těm, co jsou ve výčtu uvedeny (srov. rozsudek NSS ze dne 30. 8. 2011, č. j. 2 Afs 12/2011-98). Nyní řešený objekt služebního bytu svým charakterem ani v nejmenším neodpovídá typům ubytovacích zařízení, které jsou v posledně uvedeném ustanovení vyhlášky č. 501/2006 Sb. uvedeny.
18. Krajský soud si je vědom toho, že příjezd k nyní řešenému objektu je možný jen skrze areál stavby občanského vybavení č. p. X. To však dle názoru soudu nevylučuje, aby se v daném případě jednalo o objekt určený k trvalému bydlení. Vlastník je v obou případech stejný. Dle názoru soudu nic nebrání tomu, aby si vlastník určitého objektu občanského vybavení, ve kterém bude podnikat, vystavěl na jeho dvoře objekt sloužící k trvalému bydlení. Nadto i kdyby tomu bylo jinak a vlastník služební byt pronajal jiné osobě (např. zaměstnanci) je již věcí soukromoprávních vztahů a předpisů, aby mu zajistil možnost užívání služebního bytu což zahrnuje i přístup k němu. Navíc v obecné rovině se služební byt ani nemusí nacházet v areálu osoby, pro kterou je konkrétní činnost vykonávána. Soukromoprávní předpisy, které služební byt vymezují, to nepožadují. Jinak řečeno služební byt se může např. nacházet ve zcela jiné části obce a konkrétní umístění služebního bytu nemá vypovídací schopnost stran toho, zda splňuje požadavky na trvalé bydlení. Stejně tak soukromoprávní předpisy nestanoví žádné omezení toho, kdo všechno může služební byt užívat. Nic tak nebrání tomu, aby služební byt vedle nájemce užívala např. jeho rodina (skutečnost, že vedle nájemce budou služební byt užívat i další osoby vyplývá i z § 2299 o. z.).
19. Podle názoru soudu tak nyní řešený objekt splňuje požadavky na trvalé rodinné bydlení. Nicméně jak již soud uvedl výše, stavbu č. p. X a nyní řešený objekt je nutné i dle závazného právního názoru NSS vnímat jako jeden celek (jednu stavbu). Jelikož část určená pro trvalé rodinné bydlení nedosahuje poloviny podlahové plochy celku, nelze stavbu č. p. X a také nyní řešený objekt posoudit ve smyslu § 2 písm. a) vyhlášky č. 501/2006 Sb. jako rodinný dům, který by musel splňovat odstupové vzdálenosti dle § 25 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Námitka není důvodná.
20. Závěrem krajský soud uvádí, že stavební úřad ověřil účinky budoucího užívání stavby dle § 111 odst. 2 stavebního zákona a dospěl k závěru, že užívání služebního bytu nebude na okolí působit rušivě a nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území (str. 3 rozhodnutí stavebního úřadu). V nyní řešené věci odpovídá služební byt svým charakterem rodinnému domu (resp. řešená část objektu, nikoliv stavba jako celek). Pokud tedy bude stavebník či

jiná osoba tuto část objektu užívat k trvalému bydlení, jak namítá žalobce, bude tak činit po právu. O trvalém bydlení se zmiňuje koneckonců také projektová dokumentace (viz výše).

21. Jelikož soud neshledal žalobní body důvodnými, žalobu podle § 78 odst. 7 s. ř. s. zamítl.
22. O náhradě nákladů řízení mezi účastníky rozhodl soud podle § 60 odst. 1 s. ř. s., neboť žalobce v řízení úspěšný nebyl a žalovanému nad rámec jeho úřední činnosti žádné náklady nevznikly, proto mu soud náhradu nákladů řízení nepřiznal.

Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí **nelze** podat kasační stížnost. To neplatí, je-li jako důvod kasační stížnosti namítáno, že se soud neřídil závazným právním názorem Nejvyššího správního soudu či je-li namítáno nesprávné řešení otázky, která dosud nebyla Nejvyšším správním soudem řešena – v tom případě je možno podat kasační stížnost ve lhůtě dvou týdnů od doručení tohoto rozhodnutí k Nejvyššímu správnímu soudu.

Olomouc 4. prosince 2024

JUDr. Michal Jantoš v. r.
předseda senátu