

ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Ostravě rozhodl v senátě složeném z předsedy Mgr. Jiřího Gottwalda a soudců JUDr. Zory Šmolkové a JUDr. Daniela Spratka, Ph.D., ve věci

žalobkyně: **Martina M.**,
bytem xxx
zastoupen advokátkou Mgr. Renatou Martínkovou
sídlem Písecká 325/8, 747 06 Opava

proti
žalovanému: **Magistrát města Opava**
sídlem Horní náměstí 69/746 01 Opava

za účasti: **Mgr. Ivana K. K., Ph. D.**
bytem xxx
zastoupená advokátem JUDr. Milanem Štembergem
sídlem Kladno, Cyrila Boudy 1444

o žalobě proti souhlasu se změnou v užívání stavby č. j. MMOP 23479/2021 z 4. 3. 2021

takto:

I. Žaloba se **zamítá.**

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

III. Osoba zúčastněná na řízení **nemá** právo na náhradu nákladů řízení.

Shodu s prvopisem potvrzuje Tereza Buczacká.

Odůvodnění:

1. Žalobou došlou zdejšímu soudu dne 13. 6. 2022 požadovala žalobkyně zrušení souhlasu se změnou v užívání stavby, který vydal žalovaný pod č. j. MMOP 23479/2021 dne 4. 3. 2021. Žalovaný v něm souhlasil se změnou v užívání nebytových prostorů v 1. PP na bytovou jednotku, v bytovém domě na adrese xxx (dále jen „stavba“ nebo „bytový dům“), na pozemku st. p. xxx, katastrální území xxx.
2. Žalobkyně je a byla v době vydání napadeného rozhodnutí spoluvlastníkem stavby č. p. xxx umístěné na pozemku p. č. xxx, spoluvlastníkem tohoto pozemku a vlastníkem jednotky č. xxx nacházející se v uvedené stavbě. Se souhlasem se změnou užívání stavby se seznámila dne 12. 4. 2022 cestou žádosti o informace, která jí byla na základě její žádosti z 8. 4. 2022 podána včetně předložení napadeného rozhodnutí. Tvrdí zkrácení svých práv odkazem na zákon č. 89/2012 Sb., (dále jen „občanský zákoník“), upravující bytové spoluvlastnictví. Jako spoluvlastník měla dát souhlas se změnou podle § 127 odst. 4 stavebního zákona a změna měla být projednána.
3. Žalobkyně namítá nepřezkoumatelnost souhlasu z důvodu neodůvodnění závěru o tom, že požadovaná změna není podmíněna provedením změny stavby a netýká se práv třetích osob. Dále pro absenci posouzení souladu záměru s obecnými požadavky na výstavbu, konkrétně světlé výšky místnosti a oslunění.
4. Žalobkyně nesouhlasí s tím, že změna užívání není podmíněna změnou stavby, neboť původní prostory neměly WC a koupelnu, které bytová jednotka mít musí. Tyto navíc musí být napojeny na kanalizace, tedy na společné části domu.
5. Žalobkyně dále namítla nesprávnost závěru žalovaného, že oznámená změna se nedotýká práv třetích osob. Podle § 1159 občanského zákoníku zahrnuje jednotka i společné části domu, nemůže nelze při změně užívání účelu jednotky vyloučit dotčení ostatních vlastníků a spoluvlastníků. Změna v účelu užívání jednotky se vždy dotýká práv třetích osob.
6. Konečně žalobkyně namítá nezákonnost závazného stanoviska orgánu ochrany zdraví ve vztahu k oslunění obytných místností.
7. Žalobkyně následně doplnila žalobu. Poukázala na to, že osoba zúčastněná na řízení byla předtím, než nabyla vlastnické právo k předmětným nebytovým prostorům, resp. bytu, jejich nájemcem. Podle žalobkyně je absurdní se za této situace dovolávat dobré víry. Dále žalobkyně zdůraznila, že jednotka nemá plné napojení na inženýrské sítě, neboť není napojena na vlastní elektroměr. Nepřezkoumatelnost rozhodnutí spočívá podle žalobkyně dále i v tom, že neobsahuje posouzení souladu záměru s některými obecnými požadavky na výstavbu, konkrétně posouzení světlé výšky obytných místností a oslunění, protože evidentně v původní jednotce žádné obytné místnosti nebyly, stejně jako chybí posouzení připojení k elektroměru.
8. U jednání žalobkyně dále doplnila, že žádný ze spoluvlastníků nedal v roce 2020 souhlas se změnou užívání, čímž zpochybnila listinu z 14. 7. 2020, založenou u Katastrálního úřadu.
9. Žalovaný ve svém vyjádření odkázal na odůvodnění napadeného rozhodnutí.
10. K námitce nutnosti napojení nového WC a koupelny žalovaný uvedl, že z předložené ověřené projektové dokumentace z 13. 8. 2010 vyplynulo, že minimálně v r. 2010 nebytový prostor obsahoval WC, koupelnu s umyvadlem a sprchu a kuchyň. Prostor byl napojen na vodovod, elektřinu, plyn, kanalizaci, vytápění a ohřev TUV. V rámci přezkumného řízení bylo ověřeno při kontrolní prohlídce, že neproběhly práce neodpovídající § 103 odst. 1 písm. d) stavebního zákona.
11. K námitce nesprávnosti závěru, že oznámená změna se nedotýká práv třetích osob, žalovaný poukázal na to, že změna užívání se týkala pouze jednotky ve výlučném vlastnictví oznamovatelky, nikoliv společných částí. Proto se nemohla dotknout práv třetích osob.
12. Osoba zúčastněná na řízení namítla opožděnost žaloby. Žalobkyně se o souhlasu se změnou užívání stavby a jeho obsahu musela dozvědět nejpozději v den, kdy předseda společenství, za

Shodu s prvopisem potvrzuje Tereza Buczacká.

kterého jednal manžel žalobkyně, podal podnět k zahájení přezkumného řízení tohoto souhlasu. Dále namítla nedostatek aktivní legitimace.

Posouzení krajským soudem

13. Krajský soud poté co zjistil, že žalobní návrh je věcně projednatelný, přezkoumal napadené rozhodnutí v souladu s ustanovením § 75 odst. 2 zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní (dále jen „s. ř. s."), v mezích žalobních bodů, přičemž vycházel ze skutkového a právního stavu v době rozhodování žalovaného, tedy ke dni 21. 2. 2022 (ust. § 75 odst. 1 s. ř. s.) a dospěl k závěru, že žaloba není důvodná.

Ze správního spisu krajský soud zjistil následující.

14. Dne 22. 2. 2021 oznámila původní vlastnice předmětných nebytových prostor v suterénu bytového domu změnu v užívání z nebytových prostor na bytovou jednotku. Uvedla mj., že změna nevyžaduje nové nároky na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu. Žádosti přiložila dokumentaci s vyznačením stávajícího a nového způsobu užívání jednotlivých místností. Včetně výpočtu denního osvětlení, hlukové studie, souhlasného závazného stanoviska Krajské hygienické stanice, sdělení Hasičského záchranného sboru MSK.

15. Dne 4. 3. 2021 vydal žalovaný napadený souhlas se změnou užívání stavby.

16. Dne 4. 8. 2021 podal za společenství vlastníků předmětné nemovitosti předseda Ing. Petr Č. a pověřený správce nemovitosti Roman M. podnět k zahájení přezkumného řízení ve věci souhlasu se změnou v užívání stavby, a to z důvodu, že podpisy na souhlasu se změnou v užívání stavby spoluvlastníků jsou zfalšované, neboť nikdo takový souhlas nedal, a pan Jakub S. byl v době údajného podpisu nájemce, nikoliv vlastník. V 1.PP byly provedeny stavební úpravy, které přesahují rámec běžné stavebních úprav, mj. vyvedení komínu, který je ukončen 1 metr od okna ložnice jednoho ze spoluvlastníků.

17. Dne 21. 10. 2021 bylo zahájeno přezkumné řízení. Účastníkem řízení byla paní Ing. K. K., nyní osoba zúčastněná na řízení, která proti zahájení přezkumného řízená podala odvolání.

18. Dne 9. 11. 2021 Krajský úřad Moravskoslezského kraje pod č. j. MSK 107043/2021 přezkumné řízení zastavil. Konstatoval pochybení stavebního úřadu v mnoha směrech. Krajský úřad dále konstatoval, že oznamovatelka, resp. současná vlastnice, nabyla práv ze souhlasu v dobré víře, neboť to byl správní orgán, který jí měl k doplnění podkladů vyzvat a neučinil tak. Zabýval se proto újmou, která by mohla vzniknout zrušením souhlasu vlastníkovi bytové jednotky, s újmou, která by ponecháním souhlasu vznikla jinému účastníkovi. Zde konstatoval, že není jiného účastníka řízení. Co se ostatních spoluvlastníků týká, změna užívání nepřekračuje rámec bytové jednotky, a proto by újma spočívající ve ztrátě rodinné domácnosti vlastníka jednotky ve srovnání s abstraktním narušením práva ostatních spoluvlastníků byla nepoměrná. Totéž shledal ve vztahu k újmě způsobené veřejnému zájmu.

19. Proti zastavení přezkumného řízení podal Roman M. odvolání, které dne 15. 3. 2022 Ministerstvo pro místní rozvoj zamítlo jako nepřípustné, protože pan Roman M. neměl postavení účastníka řízení.

20. Dne 2. 3. 2022 proběhla v místě bytové jednotky kontrolní prohlídka se závěrem, že podle stavebního úřadu provedené stavební práce zpravidla nevyžadují žádné povolení ani ohlášení, neboť parametry § 103 stavebního zákona nejsou překročeny.

21. Ve spise se nachází pasport stavby z 13. 8. 2010, ze kterého vyplývá, že nebytové prostory jsou tvořeny chodbou, komorou, koupenou s WC a malým umyvadlem, skladem, pěti sklepy, garáží, kuchyní, sprchou a WC s malým umyvadlem.

22. Žalobkyně požádala žalovaného dne 4. 4. 2022 o informaci ohledně rozhodnutí nebo souhlasu se změnou užívání nebytových prostor v bytovém domě na bytovou jednotku. Na žádost odpověděl

Shodu s prvopisem potvrzuje Tereza Buczacká.

žalovaný dne 8. 4. 2022, součástí odpovědi byl nyní posuzovaný souhlas se změnou v užívání stavby. Souhlas byl žalobkyni doručen 12. 4. 2022.

K námitce opožděnosti žaloby:

23. Podle § 127 odst. 2 stavebního zákona, *je-li oznámení úplné a oznámená změna v účelu užívání splňuje podmínky podle § 126 odst. 3, nedotýká se práv třetích osob, nejde o záměr, pro který je vyžadováno závazné stanovisko k posouzení vlivů provedení záměru na životní prostředí, nevyžaduje podrobnější posouzení účinků na okolí, nevyžaduje zkušební provoz nebo není třeba stanovit podmínky pro užívání nebo podmínky k zajištění ochrany veřejných zájmů, stavební úřad vydá souhlas se změnou v užívání stavby do 30 dnů ode dne podání oznámení.*

24. Podle § 127 odst. 3 stavebního zákona, *na vydání souhlasu se změnou v užívání stavby se nevztahují části druhá a třetí správního řádu. Souhlas obsahuje identifikační údaje o oznamovateli, popis stavby, dosavadní účel užívání a vymezení nového účelu užívání. Souhlas nabývá právních účinků dnem doručení oznamovateli. Souhlas se doručí dotčeným orgánům a vlastníkovi stavby, pokud není oznamovatelem. Oznamovateli se doručí spolu s ověřenou dokumentací nebo projektovou dokumentací. Souhlas lze přezkoumat v přezkumném řízení, které lze zahájit do 1 roku ode dne, kdy souhlas nabyl právních účinků. Rozhodnutí ve věci v přezkumném řízení v prvním stupni nelze vydat po uplynutí 15 měsíců ode dne, kdy souhlas nabyl právních účinků. K přezkumnému řízení je příslušný správní orgán nadřízený stavebnímu úřadu, který souhlas vydal.*

25. Podle § 127 odst. 4 stavebního zákona, *dojde-li stavební úřad k závěru, že oznámení není úplné nebo změna v užívání stavby nesplňuje podmínky pro vydání souhlasu se změnou v užívání stavby, rozhodne usnesením, že oznámenou změnu v užívání projedná v řízení; toto usnesení se oznamuje pouze oznamovateli a nelze se proti němu odvolat. Podané oznámení se považuje za žádost o povolení změny v užívání stavby; řízení je zahájeno právní mocí usnesení. Pokud je to pro posouzení změny v užívání stavby nezbytné, vyzve stavební úřad oznamovatele k doplnění dalších podkladů. Bude-li oprávněnou osobou podána žádost o povolení, je zahájeno řízení a usnesení se nevydává. Povolení ke změně v užívání stavby obsahuje kromě náležitostí souhlasu podmínky pro nový účel užívání stavby, kterými se zajistí ochrana veřejných zájmů nebo práv účastníků řízení.*

26. Podle § 72 odst. 1 s. ř. s., *žalobu lze podat do dvou měsíců poté, kdy rozhodnutí bylo žalobci oznámeno doručením písemného vyhotovení nebo jiným zákonem stanoveným způsobem, nestanoví-li zvláštní zákon lhůtu jinou.*

27. Vzhledem k tomu, že žalobkyně nebyla ani oznamovatelkou, ani vlastníkem stavby, ani dotčeným orgánem, souhlas ji v souladu s citovaným § 127 odst. 3 stavebního zákona nebyl doručován. Pro určení okamžiku, odkdy žalobkyni za této situace počala běžet lhůty pro podání žaloby, lze vyjít z rozsudku rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 17. 2. 2009, čj. 2 As 25/2007 – 118, který se vyjádřil k počátku lhůty pro podání žaloby v případě opomenutých účastníků řízení, jejichž postavení lze přirovnat k postavení žalobkyně, protože ani jim není rozhodnutí oznamováno. Tento rozsudek uvádí: „*Je-li účastník řízení, jehož práva, právem chráněné zájmy či povinnosti byly rozhodnutím dotčeny (§ 14 odst. 1 správního řádu z roku 1967), opomenut při oznámení rozhodnutí, nastane fikce oznámení rozhodnutí k okamžiku, k němuž je bezpečně a bez rozumných pochyb zjištěno, že opomenutý účastník seznal úplný obsah rozhodnutí co do jeho identifikačních znaků i věcného obsahu, zásadně tedy rovnocenně tomu, jako by mu bylo rozhodnutí řádně oznámeno.*“ Přestože se tento rozsudek týká správního řádu z roku 1967, je možné jeho závěry pro obdobnost úpravy vztáhnout i na nyní projednávanou věc (viz též rozsudek Nejvyššího správního soudu z 25. 6. 2014, č. j. 1 Afs 52/2014 – 38, nebo rozsudek Krajského soudu Praha, č. j. 43 A 4/2021-18). Je tedy třeba posoudit, kdy se žalobkyně seznámila s úplným obsahem souhlasu. Ve spise není žádný záznam, o tom, že by se žalobkyně s vydáním souhlasu a s jeho obsahem seznámila předtím, než jí byl poskytnut v návaznosti na žádost o poskytnutí o informaci. Uvedené nelze dovodit z žádné skutečnosti, která by ze spisu vyplývala. Podnět jejího manžela (resp. druha, jak žalobkyně upřesnila u jednání) k zahájení přezkumného řízení ve věci souhlasu sám o sobě neprokazuje, že by se s obsahem souhlasu žalobkyně seznámila dříve, než jí byl žalovaným poskytnut v řízení o informaci. Z podnětu k zahájení přezkumného řízení nevyplývá, že by se na něm žalobkyně podílela a že by

na obsah souhlasu reagovala, a tedy že by jej znala, k podnětu není připojen ani její podpis a mezi znalostí žalobkyně obsahu souhlasu a podnětem není žádná souvislost. Námitka osoby zúčastněné na řízení, že se žalobkyně s obsahem souhlasu seznámila dříve, než v návaznosti na žádost o poskytnutí informace, tak není důvodná. Lhůta k podání žaloby žalobkyni počala běžet až od poskytnutí souhlasu žalovaným dne 12. 4. 2022. Žaloba byla podána dne 13. 6. 2022, tedy včas, když dne 12. 6. 2022 byla neděle.

K námitce nedostatku aktivní legitimace žalobkyně.

28. Podle judikatury správních soudů, pro závěr o aktivní procesní legitimace je nutné logicky důsledné a myslitelné tvrzení dotčení vlastní právní sféry. V případě pochybností je aktivní procesní legitimace dána (srov. usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 10. 2008, č. j. 8 As 47/2005-86, podle jehož právní věty „*aktivní žalobní legitimace v řízení o žalobě proti rozhodnutí správního orgánu (§ 65 a násl. s. ř. s.) bude dána vždy tehdy, pokud s ohledem na tvrzení žalobce není možné zjevně a jednoznačně konstatovat, že k zásahu do jeho právní sféry v žádném případě dojít nemohlo*“). Žalobkyně konkrétní zásah do právní sféry netvrdí a vychází z automatického dotčení svých práv z titulu spoluvlastnictví. Vzhledem k tomu, že § 1169 odst. 1 občanského zákoníku, na rozdíl od § 11 odst. 5 zákona o vlastnictví bytů, nevyžaduje již pro souhlas se změnou v užívání bytu a nebytové jednotky souhlas všech hlasů vlastníků jednotek, ani ze soukromoprávní úpravy jasné dotčení práv vlastníka bytové jednotky změnou užívání účelu jiné jednotky v domě, jehož je spoluvlastníkem, jednoznačně nevyplývá, když i na soukromoprávní úrovní došlo k oslabení vlivu ostatních spoluvlastníků na změnu v účelu užívání. Pro založení aktivní procesní legitimace však postačuje pouze potencialita dotčení právní sféry. Konstatovat, že k zásahu do právní sféry žalobkyně zjevně a jednoznačně nedošlo, nelze. Za této situace shledal krajský soud, že žalobkyně má aktivní procesní legitimaci k podání žaloby.

K námitce nepřezkoumatelnosti souhlasu:

29. Ačkoliv souhlas se změnou užívání stavby není rozhodnutím podle správního řádu, jako akt veřejné moci nahrazující rozhodnutí musí být odůvodněn a musí obsahovat mj. údaje o splnění podmínek pro jeho vydání (viz např. rozsudek Nejvyššího správního soudu č. j. 9 As 131/2019-67, z 20. 6. 2019, bod 23). Jak vyplývá ze shora citovaného § 127 odst. 3 stavebního zákona, na souhlas se změnou užívání stavby nedopadá úprava náležitostí rozhodnutí podle § 68 správního řádu, protože dopad části druhé a třetí správního řádu na vydání souhlasu je vyloučen a § 68 správního řádu je součástí části druhé správního řádu. V druhé větě § 127 odst. 3 stavebního zákona jsou stanoveny náležitosti souhlasu. Jsou jimi *identifikační údaje o oznamovateli, popis stavby, dosavadní účel užívání a vymezení nového účelu užívání.* S ohledem na závěry Nejvyššího správního soud musí souhlas obsahovat údaje o splnění podmínek pro jeho vydání, tedy údaj o tom, že se *nedotýká práv třetích osob, že není vyžadováno závazné stanovisko k posouzení vlivů provedení záměru na životní prostředí, nevyžaduje podrobnější posouzení účinků na okolí, nevyžaduje zkušební provoz nebo není třeba stanovit podmínky pro užívání nebo podmínky k zajištění ochrany veřejných zájmů, dále že změna v užívání stavby je 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. Vzhledem k rozlišujícímu kritériu změny dokončené stavby dále údaj o tom, že změna účelu užívání nevyžaduje změnu dokončené stavby*. Odůvodnění těchto závěrů není vyžadováno ani zákonem, ani judikaturou správních soudů. Krajský soud ověřil, že posuzovaný souhlas má všechny náležitosti na něj kladené, neboť konstatuje splnění podmínek pro jeho vydání; též to, že změna není podmíněna změnou stavby, nedotýká se práv třetí osob a je v souladu s obecnými požadavky na výstavbu. Vzhledem k tomu, že bližší odůvodnění není vyžadováno ani stavebním zákonem, ani správním řádem a nevyplývá ani z judikatury, jeho neuvedení neznamená nepřezkoumatelnost souhlasu.

K námitce nutnosti napojení nového WC a koupelny:

Shodu s prvopisem potvrzuje Tereza Buczacká.

30. Podle § 126 odst. 1 stavebního zákona, *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.*

31. Změnit účel užívání je možný zásadně dvěma způsoby. Na základě souhlasu stavebního úřadu k oznámení osoby, která má ke stavbě vlastnické právo nebo právo změnit užívání stavby. Základní podmínkou pro tento postup je, že změna v užívání stavby není podmíněna změnou dokončené stavby, která vyžaduje ohlášení nebo stavební povolení (§ 126 odst. 4 ve spojení s § 127 odst. 1 stavebního zákona). Druhým postupem se povolení změny užívání stavby, které je stavebním úřadem vydáno ve správním řízení v případě nesplnění podmínek souhlasu (§ 127 odst. 4 stavebního zákona).

32. Žalobkyně namítala, že změna účelu užívání byla podmíněna změnou dokončené stavby pro změnu užívání, neboť původní prostory neměly napojení na infrastrukturu, protože neměly rozvody vod a svody do kanalizace zejména pro neexistenci koupelny a kuchyně.

33. Podle žalovaného byl minimálně v r. 2010 nebytový prostor vybaven WC, koupelnou s umyvadlem a sprchou a kuchyní, byla napojen na vodovod, elektřinu, plyn, kanalizaci, vytápění a ohřev TUV a v rámci přezkumného řízení bylo ověřeno při kontrolní prohlídce, že neproběhly práce neodpovídající § 103 odst. 1 písm. d) stavebního zákona.

34. Podle § 2 odst. 5 stavebního zákona, *změnou dokončené stavby je a) nástavba, kterou se stavba zvyšuje, b) přístavba, kterou se stavba půdorysně rozšiřuje a která je vzájemně provozně propojena s dosavadní stavbou, c) stavební úprava, při které se zachovává vnější půdorysné i výškové ohraničení stavby; za stavební úpravu se považuje též zateplení pláště stavby.*

35. Podle § 103 odst. 1 písm. d) stavebního zákona, *stavební povolení ani ohlášení stavebnímu úřadu nevyžadují stavební úpravy, pokud se jimi nezasahuje do nosných konstrukcí stavby, nemění se vzhled stavby ani způsob užívání stavby, nevyžadují posouzení vlivů na životní prostředí a jejich provedení nemůže negativně ovlivnit požární bezpečnost stavby a nejde o stavební úpravy stavby, která je kulturní památkou.*

36. Podle rozsudku Nejvyššího správního soudu z 24. 6. 2009, č. j. 1 As 35/2009-69, *stavební úpravou je změna dokončené stavby, při které se zachovává vnější půdorysné i výškové ohraničení stavby [§ 2 odst. 5 písm. c) stavebního zákona]. Jedná se přitom o změnu proti dosavadnímu právnímu stavu stavby, např. dle kolaudačního rozhodnutí vydaného na základě starého stavebního zákona. Takovouto stavební úpravou jsou typicky různé vestavby (např. vestavba bytu do dosud prázdného půdního prostoru), přestavby, změny vzhledu stavby (např. zřízení nového okna nebo zazdění stávajícího), dispoziční změny stavby (zřízení nebo naopak vybourání příčky v jednotlivých místnostech) apod.*

37. Jak krajský soud ověřil z pasportu stavby, nebytové prostory již v roce 2010 zahrnovaly jak WC, tak koupelnu tak i kuchyň. Z navrhovaného půdorysu po změně v užívání krajský soud dále ověřil, že členění prostor zůstalo zachováno, včetně rozmístění koupeny, záchodu a kuchyně. Při kontrolní prohlídce dne 2. 3. 2022 bylo zjištěno, že v posuzované stavbě neproběhly stavební práce, které by vyžadovaly ohlášení nebo stavební povolení. Není tedy důvodná žalobní námitka, že došlo ke stavebním úpravám, které vedly ke změně dokončené stavby, protože ze spisu nevyplývá, že by u posuzovaných prostor proběhla stavební úprava ve smyslu § 2 odst. 5 stavebního zákona, která by vyžadovala ohlášení nebo stavební povolení. Pojmově se mohlo jednat pouze o stavební úpravu uvedenou pod písmenem c) (nástavba a přístavba nebyla ani tvrzena), přičemž nedošlo k žádné situaci, kterou Nejvyšší správní soud v citovaném rozsudku č. j. 1 As 35/2009-69 definoval za stavební úpravu ve smyslu § 2 odst. 5 písm. c) stavebního zákona, když z podkladů nevyplývá ani vestavba, ani přestavba, ani změny vzhledu stavby, dispoziční změna stavby apod., když rozmístění stěn, příček, chodeb a místností zůstalo zachováno. Nebylo ani zjištěno provedení stavebních prací vyžadujícího ohlášení nebo povolení stavby. Žalobkyní namítaná změna dokončené stavby podmiňující změnu účelu užívání stavby nebyla v řízení prokázaná. Námitka chybného závěru, že změna účelu užívání není podmíněna změnou dokončené stavby, proto není důvodná.

Shodu s prvopisem potvrzuje Tereza Buczacká.

38. Žalobkyně žalobu následně doplnila, že nebytové prostory neměly elektrorozvody a že byt dosud nemá vlastní elektroměr. K této argumentaci krajský soud nemohl přihlédnout, neboť byla uplatněna až po uplynutí lhůty pro podání žaloby a tedy opožděně (§71 odst. 2, věta třetí s. ř. s.). Uvedené není ani přípustné rozhojnění žalobní námitky chybného posouzení nepodmíněnosti změny užívání změnou dokončené stavby. Změnu dokončené stavby totiž žalobkyně v žalobě spatřovala výlučně v chybějícím WC a koupelny, jejichž zřízení je spojeno s odváděním odpadních vod, což mělo představovat zásah do stavby bytového domu. Námitka chybějících elektrorozvodů a elektroměru sice obecně souvisí se změnou dokončené stavby, jde však o zcela nový aspekt této změny a nelze jej proto považovat za přípustné rozvinutí již uplatněné argumentace (viz např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 16. 9. 2008, č. j. 8 Afs 91/2007-407, nebo ze dne 24. 10. 2018, č. j. 1 As 258/2017-182, zej. bod 60 a zde citovaná judikatura).

<u>K námitce nesprávnost závěru žalovaného o tom, že oznámená změna se nedotýká práv třetích osob</u>:

39. Žalobkyně tvrdí, že změna v účelu užívání jednotky se vždy bude dotýkat práv ostatních spoluvlastníků, protože s jednotkou je spojeno spoluvlastnictví společných částí a z povahy spoluvlastnictví dojde k dotčení práv ostatních spoluvlastníků vždy.

40. Ani s touto námitkou krajský soud nesouhlasí. Žalobkyně totiž zaměňuje definici bytové jednotky, se kterou je podle § 1159 a 11166 odst. 1, písm. b), odst. 2 občanského zákoníku spojeno spoluvlastnictví společných částí domu, s pojetím stavby podle § 2 odst. 3 stavebního zákona, tedy z hlediska stavebně – technického. Žalovaný přitom souhlasil se změnou užívání stavby pouze z hlediska stavebně – technického, když tento souhlas byl vydán na půdorysu stavebního zákona. Z hlediska stavbě-technického je jednotka stavbou samostatnou. I soukromoprávní úprava rozlišuje jednotku a společné části domu, přičemž jednotka je předmětem výlučného vlastnictví, a společné části jsou předmětem spoluvlastnictví. To, že soukromé právo neodděluje, resp. neumožňuje oddělit spoluvlastnictví společných částí domu a vlastnictví jednotky, neznamená, že změna účelu užívá podle stavebního zákona jen jedné z těchto soukromoprávně spojených částí (bytové jednotky) znamená dotčení práv ostatních spoluvlastníků druhé části (společných částí domu). Krajský soud si je vědom závěru Nejvyššího správního soudu, vyjádřeného v rozsudku č. j. 4 As 276/2020-65 z 17. 2. 2021, bod 30, o určitém automatickém předpokladu dotčení práv ostatních vlastníků k jejich jednotkám vyplývající z § 11 odst. 5 zákona č. č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů. V nyní posuzované věci však došlo ke změně právní úpravy, neboť zákon o vlastnictví bytů byl zrušen občanským zákoníkem a nahrazen úpravou bytového vlastnictví v občanském zákoníku, která je koncipována jinak. Pro přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby nevyžaduje již souhlas všech vlastníků jednotek, jak tomu bylo podle § 11 odst. 5 zákona o vlastnictví bytů, ale pouze většiny (§ 1169, odst. 2, písm. b) občanského zákoníku). I na soukromoprávní bázi lze tak dovodit ústup od pojetí automatického zásahu do práv ostatních vlastníku skrz spoluvlastnictví. Nadto, jak uvedl Nejvyšší správní soud v citovaném rozsudku, i za účinnost zákona o vlastnictví bytů šlo pouze o *určitý* automatický předpoklad, který Nejvyšší správní soud dovodil v situaci, kdy došlo ke změně účelu užívání nebytové jednotky z fyzioterapeutického centra na nestátní zdravotnické zařízení stomatologickou ordinaci, se kterou byl pojen vyšší počet cizích osob vstupujících do bytového domu a v něm pobývajících a potenciální nebezpečí pro ostatní vlastníky z důvodu uchovávání nebezpečných látek. V nyní posuzované věci je naopak vysloven souhlas s užíváním nebytového prostoru jako bytu, což pojmově nemá za následek ani vyšší počet osob vstupujících do bytového domu, ani uchovávání nebezpečných látek. Žalobkyně žádné konkrétní dotčení svých práv v důsledku změny účelu užívání netvrdila. Krajský soudu zdůrazňuje, že základní podmínkou pro aktivní žalobní legitimace podle § 65 odst. 1 s. ř. s., je tvrzení o porušení práv žalobkyně, buď přímo, nebo v důsledku porušení svých práv v předcházejícím řízení úkonem správního orgánu. Žalobkyně tak může namítat jen tu nezákonnost rozhodnutí, kterou je zasažena ve své právní sféře, a tento zásah je povinna tvrdit; správní soudy neposkytují obecnou ochranu před jakýmkoliv nezákonným aktem či jednáním

Shodu s prvopisem potvrzuje Tereza Buczacká.

veřejné správy, ale pouze ochranu veřejných subjektivních práv (srov. např. rozsudek Nejvyššího správní soudu ze dne 29. 7. 2004, č. j. 7 A 139/2001-67 nebo ze dne 21. 5. 2008, č. j. 4 Ans 9/2007-197). Žalobkyně konkrétní zásah do svých práv ani právní sféry netvrdila, vycházeje z mylného předpokladu o automatickém dotčení svých práv spoluvlastníka. Ani tato žalobní námitka proto není důvodná.

41. Žalobkyně dále namítala porušení § 184a stavebního zákona tím, že nebyl doložen souhlas společenství vlastníků jednotek.

42. Podle § 184 odst. 1 stavebního zákona, *není-li žadatel vlastníkem pozemku nebo stavby a není-li oprávněn ze služebnosti nebo z práva stavby požadovaný stavební záměr nebo opatření uskutečnit, dokládá souhlas vlastníka pozemku nebo stavby. Není-li žadatel o povolení změny dokončené stavby jejím vlastníkem, dokládá souhlas vlastníka stavby. K žádosti o povolení změny dokončené stavby v bytovém spoluvlastnictví vlastník jednotky dokládá souhlas společenství vlastníků, nebo správce, pokud společenství vlastníků nevzniklo.*

43. Již ze samotné citace daného ustanovení vyplývá, že se žalobkyně mýlí, neboť souhlas společenství vlastníků je nutný v případě povolení změny dokončené stavby, nikoliv v případě souhlasu se změnou užívání stavby nepodmíněnou změnou dokončené stavby. Ani v případě změny dokončené stavby omezené pouze na bytovou jednotku by souhlas spoluvlastníků nebyl za potřebí, protože podle § 1175 odst. 1 občanského zákoníku může vlastník jednotky uvnitř stavebně upravovat svůj byt.

44. Co se týče zfalšování podpisů na souhlasu, což žalobkyně namítla u jednání, předně jde o námitku opožděnou, když ji v žalobě neuvedla a nelze ji považovat za rozhojnění včas uplatněného žalobního bodu (srov. odst. 38 tohoto rozsudku) a krajský soud k ní nemohl přihlédnout. Pro úplnost krajský soud dodává, že žalobkyně netvrdí zásah do své právní sféry, když podle jejího vlastního vyjádření její souhlas na listině chybí. K vznesení takové námitky proto není aktivně legitimována.

K nezákonnosti závazného stanoviska orgánu ochrany zdraví

45. Jak krajský soud uvedl výše (odst. 40 tohoto rozsudku), posláním správních soudů je chránit veřejná subjektivní práva, eventuálně rozhodovat v dalších věcech, o nichž tak stanoví soudní řád správní. Správní soudy nechrání zákonnost jednání veřejné správy v obecné rovině a soudní řád správní není normou kontrolní, ale obrannou (srov. např. výše citované rozsudky č. j. 7 A 139/2001-67 a č. j. 4 Ans 9/2007-197). Žalobkyně netvrdí, jak se nedostatky týkající se oslunění a výšky místností dotknou její právní sféry a není tak aktivně legitimována k vznesení této námitky.

Závěr a náhrada nákladů řízení:

46. Jelikož tedy soud z výše uvedených důvodů seznal všechny v žalobě vznesené námitky za nedůvodné, je nucen uzavřít, že žaloba je jako celek rovněž nedůvodná. Jako takovou pak zdejší soud žalobu výrokem I tohoto rozsudku zamítl podle ustanovení § 78 odst. 7 s. ř. s.

47. O náhradě nákladů řízení mezi účastníky bylo rozhodnuto podle § 60 odst. 1 s. ř. s., když procesně úspěšnému žalovanému nebyla přiznána náhrada nákladů řízení proti žalobkyni, neboť jeho náklady nepřesáhly běžnou úřední činnost (výrok II.).

48. Vzhledem k tomu, že osobě zúčastněné na řízení podle obsahu spisu žádné náklady v souvislosti s plněním povinnosti, které jim uložil soud, nevznikly, soud v souladu s ustanovením § 60 odst. 5 s. ř. s. rozhodl tak, že jí náhradu nákladů řízení nepřiznal (výrok III.).

Poučení:

Shodu s prvopisem potvrzuje Tereza Buczacká.

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

Ostrava, 27. září 2023

Mgr. Jiří Gottwald, v. r.
předseda senátu

Shodu s prvopisem potvrzuje Tereza Buczacká.