

Zástupce veřejné ochránkyně práv *JUDr. Stanislav Křeček*

V Brně dne 18. března 2014
Sp. zn.: 4123/2013/VOP/PPK

Vážený pane magistře,

tímto Vás chci informovat, že jsem se rozhodl ukončit v souladu s ustanovením § 18 odst. 2 zákona o veřejném ochránci práv¹ záležitost, kterou jsem se zabýval na základě Vašeho podnětu. V tomto podnětu jste si stěžoval na postup Magistrátu města Olomouce, odboru stavebního, oddělení pozemních staveb (dále jen „stavební úřad“), a Krajského úřadu Olomouckého kraje, odboru strategického rozvoje kraje, oddělení územního plánu a stavebního řádu (dále jen „krajský úřad“), ve věci týkající se změny v účelu užívání části stavby č. p. xx Olomouc z bytu na kanceláře, a to jednotky č. xx/6 v k. ú. Olomouc-město. Při zahájení šetření jsem si dal za cíl, aby v případě zjištěných pochybení byla přijata příslušnými správními orgány taková opatření, která do budoucna zamezí opakování chybné aplikační praxe v obdobných případech. Již v dopisu ze dne 5. 8. 2013 jste byl seznámen s těmito cíli šetření s tím, že náprava ve Vaší věci nebyla, s ohledem na uplynutí zákonných lhůt, možná.

Podrobný popis Vaší kauzy včetně právního zhodnocení případu obsahovala zpráva o šetření ze dne 19. 12. 2013, a proto se zde již nebudu k vysloveným závěrům vracet. Pouze si dovoluji shrnout, že pochybení obou zmiňovaných správních orgánů jsem shledal v postupu, který neodpovídal principům dobré správy a spočíval v nesprávné aplikaci právních předpisů. Konkrétně jsem konstatoval, že stavební úřad pochybil, když vydal souhlas se změnou účelu užívání jednotky bez doložení souhlasů všech vlastníků jednotek. Úřady obou instancí taktéž nesprávně posoudily možné dopady změny účelu užívání předmětné jednotky na třetí osoby (ostatní vlastníky bytových jednotek v domě).

K výše uvedené zprávě o šetření ze dne 19. 12. 2013 jsem obdržel vyjádření od obou správních orgánů, a proto bych Vás rád stručně seznámil s obsahem těchto vyjádření, a současně bych reagoval na závěry a informace v nich obsažené.

Ve vyjádření Statutárního města Olomouce ze dne 14. 1. 2014 je mimo jiné uvedeno, že cit.: „stavební úřad v dané věci postupoval správně, když respektoval právní názor svého nadřízeného orgánu, tj. Krajského úřadu Olomouckého kraje, odboru strategického rozvoje kraje, což bylo v souladu s ustanovením § 67 odst. 1 písm. a) a c) a § 69a zákona č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů“. Dále vyjádření obsahuje informaci, ve vztahu k mnou

¹ Zákon č. 349/1999 Sb., o veřejném ochránci práv, ve znění pozdějších předpisů.

provedenímu zhodnocení postupu příslušných správních orgánů, že předmětný souhlas se změnou užívání č.j. SMOI/OPS/42/5622/2010/Kol, ze dne 6. 1. 2011, již není v současné době přezkoumatelný. Závěrem je rovněž uvedena informace, že dne 25. 10. 2013 vydal stavební úřad souhlas se změnou užívání části stavby – bytové jednotky č.xx/6 v domě xx, Olomouc, z kanceláří na byt, čímž došlo k navrácení předmětných prostor k původnímu účelu užívání. Tuto informaci stavební úřad na žádost Kanceláře veřejného ochránce práv doložil kopií předmětného souhlasu č.j. SMOI/OPS/42/4133/2013/Kol ze dne 25. 10. 2013.

Vyjádření krajského úřadu obsahovalo zejména informaci jeho ředitele, který se opakovaně zabýval přezkoumáním celé věci a sdělil, že posuzované opatření (tj. souhlas) již nelze v přezkumném řízení přezkoumat. Závěry vyplývající z mojí zprávy o šetření však ředitel krajského úřadu předal příslušnému odboru k seznámení a dalšímu použití při metodické a kontrolní činnosti.

Jak je z výše uvedených informací a skutečností zřejmé, v současné době došlo k navrácení předmětných prostor k původnímu účelu užívání, tj. bytová jednotka č. xx/6 v domě xx, Olomouc, je užívána jako byt. Rovněž jsem z vyjádření ředitele krajského úřadu vyrozuměl, že mé závěry učiněné ve zprávě o šetření předal příslušnému odboru k seznámení, a zejména dalšímu využití při jeho metodické a kontrolní činnosti, což chápu jako záruku přijetí takových interních opatření na krajském úřadu, která zamezí nesprávné aplikační praxi v budoucnu.

Další okolností, která podstatným způsobem dopadá na danou problematiku, a nutno poznamenat, že zcela v souladu s mými závěry, je nová právní úprava bytového spoluvlastnictví dle občanského zákoníku,² který nabyl účinnosti od 1. 1. 2014 (viz zejména jeho ustanovení § 1158 a násled.). Ve vztahu k ustanovení § 127 odst. 1 stavebního zákona,³ tedy povinnosti oznamovatele prokázat právo změnit užívání stavby,⁴ musím zmínit především ustanovení § 1208 písm. f) bodu 2 občanského zákoníku, dle kterého do působnosti shromáždění patří též rozhodování o změně účelu užívání domu nebo bytu. Zde již tedy nevidím prostor pro interpretační pochybnosti správních orgánů o tom, že změna účelu užívání se z pohledu soukromoprávního předpisu neposuzuje dle zákonodárce pouze vůči domu jako celku, ale též vůči každému jednotlivému bytu, jakožto prostorově oddělené **části** domu (viz ustanovení § 1159 občanského zákoníku).

Za těchto okolností již neshledávám zákonný důvod k dalším opatřením podle zákona o veřejném ochránci práv a rozhodl jsem se předmětnou záležitost celkově uzavřít. Výše uvedené správní orgány se svým rozhodnutím seznámím a věřím, že při postupech v rámci změny účelu užívání staveb budou v souladu s nyní platnými právními předpisy k oznámení o změně v účelu užívání stavby (resp. i její části) vyžadovat mimo jiné též doklad dle soukromoprávního předpisu. V případech, kdy takový doklad nebude řádně doložen (tj. oznámení nebude úplné), pak dojde ze strany správních orgánů k aplikaci ustanovení § 127 odst. 4 stavebního zákona (tj. projednání záměru ve správním řízení), neboť správní orgán nemůže v takových

² Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

³ Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

⁴ V režimu stavebního zákona myšleno tedy i její části (viz ustanovení § 2 odst. 4 stavebního zákona).

případech v rámci své úvahy zcela vyloučit, že se tato změna nedotkne rovněž práva třetích osob. Pouze takový postup shledávám v souladu s právními předpisy a principy dobré správy. Naopak postup jiný by se jevil jako nezákonný, neboť by dotčeným osobám mohla být odepřena možnost hájit svá práva ve správním řízení, které by při naplnění zákonných podmínek mělo být realizováno (např. při zmiňovaném nedoložení dokladu dle soukromoprávního předpisu, který by prokazoval právo změnit užívání stavby, případně její části).

S pozdravem

Vážený pan
Mgr. V. K.
xx
772 00 Olomouc

Údolní 39
602 00 Brno
tel: (+420) 542 542 888, fax: (+420) 542 542 112