

Karta záznamu

Spisová značka	4123/2013/VOP
Oblast práva	Územní, stavební řízení, užívání stavby
Věc	změna užívání stavby
Forma zjištění	Zpráva o šetření - § 18
Výsledek šetření	Pochybení zjištěno
Vztah k českým právním předpisům	72/1994 Sb., § 11 odst. 5, § 30 odst. 1 183/2006 Sb., § 127 odst. 3 89/2012 Sb., § 1208 písm. f)
Vztah k evropským právním předpisům	
Datum vydání	19. 12. 2013
Datum podání	20. 06. 2013

Právní věta

I. Pokud nebyl k oznámení o změně v účelu užívání stavby doložen mimo jiné též „souhlas jejího vlastníka“ s touto změnou (§ 127 odst. 1 stavebního zákona ve znění účinném do 31. prosince 2012), bylo povinností správního orgánu projednat záměr ve správním řízení (§ 127 odst. 3 téhož zákona). V případě změny užívání jednotky v bytovém domě, jakožto prostorově vymezené části domu, bylo třeba za tento „souhlas vlastníka“ považovat souhlas všech vlastníků jednotek v domě (§ 11 odst. 5 zákona o vlastnictví bytů).

II. Podle současné právní úpravy (§ 127 stavebního zákona ve znění účinném od 1. ledna 2013 a § 1208 písm. f/ bod 2 nového občanského zákoníku č. 89/2012) je třeba k oznámení o změně v účelu užívání jednotky doložit rozhodnutí shromáždění společenství vlastníků jednotek.

Poznámka: Právní věta nemusí být součástí stanoviska ochránce.

Text dokumentu

V Brně dne 19. prosince 2013
Sp. zn.: 4123/2013/VOP/PPK

Zpráva o šetření

ve věci změny v užívání části stavby z bytu na kanceláře

Podnětem doručeným dne 20. 6. 2013 se na veřejného ochránce práv (dále též "ochránce") obrátil Mgr. V. K., bytem ...(dále jen "stěžovatel"), který si stěžoval na postup stavebního odboru Magistrátu města Olomouc, oddělení pozemních staveb (dále jen "stavební úřad"), a odboru strategického rozvoje kraje Krajského úřadu Olomouckého kraje, oddělení územního plánu a stavebního řádu (dále jen "krajský úřad"), v záležitosti týkající se změny v účelu užívání části stavby č. p. xx Olomouc z bytu na kanceláře, a to jednotky č. xx/6 k. ú. Olomouc-město.

Vyřízení podnětu jsem se na základě pověření veřejného ochránce práv JUDr. Pavla Varvařovského ujal já, neboť veřejný ochránce práv využil své možnosti, dané mu ustanovením § 2 odst. 4 zákona č. 349/1999 Sb., o veřejném ochránci práv, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "zákon o veřejném ochránci práv"), přenést na mě některé oblasti své činnosti, do níž patří i oblast stavebního řádu.

A - Předmět šetření

Stěžovatel, jakožto vlastník jednotky č. xx/7 k. ú. Olomouc-město v budově č. p. xx Olomouc, se na ochránce obrátil ve věci postupu stavebního a krajského úřadu při povolování změny v účelu užívání části stavby č. p. xx Olomouc. Stěžovatel argumentoval tím, že souhlas se změnou v užívání, o němž se dověděl neúřední cestou na počátku roku 2013, vydal stavební úřad dne 6. 1. 2011, aniž by vzal v úvahu závěry krajského úřadu z roku 2007. V roce 2007 totiž rozhodovaly příslušné správní orgány o téže věci (tj. shodná jednotka, shodná změna v účelu užívání), kdy krajský úřad dospěl k závěru, že ke změně v účelu užívání stavby je zapotřebí doložit souhlas všech vlastníků jednotek, a dále, že změna v užívání jednotky se dotýká práv třetích osob a vyžaduje podrobnější posouzení jejich účinků na okolí. Proto podal stěžovatel dne 25. 1. 2013 na krajský úřad "žádost o zrušení vydaného souhlasu", tak jako to učinil v roce 2007, a očekával, že bude opět stavební úřad vyzván ke zrušení vydaného souhlasu. Krajský úřad však na žádost reagoval sdělením, ve kterém uvedl, že neshledal důvody k zahájení přezkumného řízení. Stěžovatel proto následně adresoval řediteli krajského úřadu stížnost, s níž taktéž neuspěl.

Ve svém podnětu ochránci poukazoval stěžovatel především na to, že postup příslušných správních orgánů v této věci byl v roce 2007 naprosto odlišný, a prakticky jedinou argumentací těchto orgánů, odůvodňující změnu jejich právních názorů v průběhu let, byl vývoj judikatury s tím, že se odkazovaly na rozsudek Městského soudu v Praze.

Za účelem zjištění podrobnějších informací a vysvětlení postupu stavebního a krajského úřadu v daném případě jsem oslovil primátora města Olomouc a ředitele Krajského úřadu Olomouckého kraje s žádostí o jejich stanovisko. S ohledem na závěry krajského úřadu, uvedené ve sděleních ze dne 14. 3. 2013 a 14. 5. 2013, a to ve vztahu ke změně právního názoru v souladu s vyvíjející se judikaturou, jsem považovat za vhodné, aby mě krajský úřad řádně seznámil s konkrétní, jak uvedl vyvíjející se, judikaturou, ze které v daném případě vycházel. Dále jsem požádal, aby krajský úřad sdělil písemně své stanovisko ke skutkovým a právním otázkám daného případu, tj. k interpretaci příslušných ustanovení stavebního zákona ve vztahu k ustanovením zákona o vlastnictví bytů. V rámci šetření jsem se zabýval otázkou, zda došlo ke správné aplikaci ustanovení § 127 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2012 (dále jen "stavební zákon"). Souhlas se změnou v účelu užívání (jakožto zjednodušenou formu rozhodování ve věci) lze totiž vydat, pokud se změna mimo jiné nedotýká práv třetích osob. Další otázkou bylo, zda ze strany příslušných správních orgánů došlo ke správné aplikaci ustanovení § 11 odst. 5[1] zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "zákon o vlastnictví bytů"), a to ve vztahu k interpretaci pojmu "stavba".

B - Skutková zjištění

Z podkladů, které jsem obdržel od stěžovatele a které jsem v rámci probíhajícího šetření shromáždil od příslušných správních orgánů (zejm. jejich stanoviska k danému případu), vyplynuly následující podstatné skutečnosti a časový vývoj celé kauzy.

Na úvod musím zopakovat, že v této věci bylo stavebním i krajským úřadem rozhodováno již v roce 2007,[2] kdy krajský úřad (písemnost č. j. KUOK/70514/2007-5/752, ze dne 22. 8. 2007) následně vyzval stavební úřad ke zrušení vydaných opatření (souhlasů) s odůvodněním, že stavební úřad cit.: "postupoval v rozporu s ust. § 127 odst. 3 stavebního zákona, jelikož v souvislosti s ust. § 11 odst. 5 zákona o vlastnictví bytů ke změně účelu užívání stavby je zapotřebí souhlasu všech vlastníků jednotek. Proto i změna užívání pouze jednotky v rámci bytového domu ve vlastnictví se dotýká práv třetích osob (vlastníků ostatních jednotek v domě) a vyžaduje podrobnější posouzení jejich účinků na okolí.. "

Dne 6. 1. 2011 pod č. j. SMO1/OPS/42/5622/2010/Kol vydal stavební úřad (pozn. bez doložení souhlasu všech vlastníků jednotek) souhlas se změnou v užívání části stavby č. p. xx Olomouc, aniž by vzal v úvahu závěr krajského úřadu z roku 2007. Stěžovatel se o vydaném souhlasu dověděl (neúřední cestou) na počátku roku 2013, a proto dne 24. 1. 2013 podal na krajský úřad "žádost o zrušení vydaného souhlasu". Krajský úřad žádost posoudil jako podnět k provedení přezkumného řízení a stěžovateli mimo jiné sdělil, že změna v účelu užívání bytové jednotky na kanceláře, nadto bez jakýchkoliv stavebních úprav, nevyžadovala doložení souhlasu ostatních spoluvlastníků předmětné nemovitosti, a proto neshledal důvody k zahájení přezkumného řízení. Stěžovatel následně adresoval řediteli krajského úřadu stížnost, na niž mu bylo krajským úřadem sděleno, že právní názor na posuzování nezbytného souhlasu ke změnám v účelu užívání stavby pozměnil v průběhu let zcela v souladu s vyvíjejícími se právními názory soudů a odkázal se na rozsudek Městského soudu v Praze sp. zn. 7 Ca 173/2006-40, ze dne 21. 11. 2007.

Z vyjádření primátora města Olomouc vyplynulo, že dle názoru stavebního úřadu byl jeho postup v dané věci zcela v souladu s právními předpisy a právním názorem nadřízeného orgánu, kdy zejména nebyl důvod předkládat stavebnímu úřadu souhlasy ostatních spoluvlastníků nemovitosti k navrhované změně, neboť účel užívání stavby bytového domu zůstává zachován. Důvod k postupu dle ustanovení § 127 odst. 3 stavebního zákona nebyl dle stavebního úřadu dán, neboť projednávaná změna se nedotýkala práv třetích osob ani nevyžadovala podrobnější posouzení jejich účinků na okolí. Této skutečnosti dle stavebního úřadu přisvědčuje mj. i fakt, že až po uplynutí 2 let od vydání opatření (souhlasu) se stěžovatel "jinou neúřední cestou a náhodně" dozvěděl o změně v užívání bytu č. xx/6 na kanceláře. Současně stavební úřad dodal, že lze tedy usuzovat, že změnou části stavby nedochází ke krácení nebo ohrožení práv ostatních spoluvlastníků nemovitosti. Dle stavebního úřadu zřejmě citelnou újmu na svých právech, příp. právech třetích osob, spatřuje stěžovatel v možném pohybu osob navštěvujících kanceláře v přízemí nemovitosti, v jednotce xx/6, a to v takovém rozsahu, že si ho povšiml až po dvou letech, a to na základě získané písemnosti o změně užívání části stavby, nikoli tedy fakticky a "fyzicky" pocíťovanou újmu zaznamenanou v praxi.

Krajský úřad ve svém stanovisku k případu uvedl, že při utváření svého právního názoru co do dotčení práv ostatních vlastníků jednotek se přiklonil k výkladu ustanovení § 11 odst. 5 zákona o vlastnictví bytů, ve vztahu k ustanovení § 13 odst. 3 tohoto zákona tak, jak jej vyslovil Městský soud v Praze ve svém rozsudku č. j. 7 Ca 173/2006 - 40, ze dne 21. 11. 2007. Z tohoto rozsudku pak ve stanovisku citoval následující: "pojem stavba užitý v ust. §11 odst. 5 zákona o vlastnictví bytů neoznačuje jednotku v budově, tj. v domě s byty a nebytovými prostory ve smyslu zákona o vlastnictví bytů, nýbrž zcela zjevně celou budovu, tj. celý dům s byty a nebytovými prostory. Pro účely výkladu zákona o vlastnictví bytů je třeba pojem stavba vykládat autonomně, tj. ve smyslu, v jakém jej v zákoně používá zákonodárce. Nelze tedy pojem "stavba" v daném případě směřovat s pojmem "stavba" jak jej používá stavební zákon. Souhlas vlastníků jednotek je třeba pouze k takové změně účelu užívání, kdy dojde ke změně atributů celé budovy, např. společných částí domu." V tomto rozsudku byl rovněž vysloven názor, že cit. "povinností stavebníka bylo řídit se ust. § 13 odst. 3 věta první zákona o vlastnictví bytů, tedy neprovádět takové úpravy jednotky, jimiž by ohrožoval výkon vlastnického práva vlastníků ostatních jednotek." Z tohoto krajský úřad analogicky odvodil, že vzhledem k tomu, že změnou v užívání bytové jednotky nebyly provedeny žádné stavební úpravy, nebylo toto ustanovení a potažmo ustanovení § 11 odst. 5 zákona o vlastnictví bytů dotčeno a souhlas ostatních vlastníků podle zákona o vlastnictví bytů nebyl potřebný. Souhlas vlastníků jednotek by byl dle krajského úřadu nutný v případě, že by se změna účelu užívání týkala celé budovy, tedy stavby jako celku, a nikoli změny účelu užívání jedné bytové jednotky. Z uvedeného krajský úřad dále dovodil zřejmé právo vlastníků jednotek vyjadřovat se k záležitostem týkajícím se celé stavby, popř. společných prostor, tedy v záležitostech, které se mohou dotknout jejich subjektivních práv. Názor stavebního úřadu, že se změna v užívání bytové jednotky na kanceláře nedotýkala práv třetích osob ani nevyžadovala podrobnější posouzení jejich účinků na okolí, dle krajského úřadu potvrdila i ta skutečnost, že sám stěžovatel v průběhu dvou let nezjistil žádné negativní účinky (např. hluk, zvýšený pohyb cizích lidí) zapříčiněné změnou užívání bytové jednotky na kanceláře, či omezení jeho subjektivních práv k jeho nemovitosti. K vysvětlení změny právního názoru, ve vztahu k vyvíjející se judikatuře, krajský úřad sdělil, že se dříve klonil k výkladu, že pojem stavba je nutné při aplikaci zákona o vlastnictví bytů vykládat stejně jako u stavebního zákona. Že je tedy pod pojem "stavba" nutné zařadit i "část stavby". Na základě výše uvedeného rozsudku Městského soudu v Praze však svůj právní názor v tomto směru upravil. V závěru svého stanoviska krajský úřad uvedl, že setrvává na svém názoru, že vydaný souhlas se změnou užívání bytové jednotky je bezvadný.

C - Hodnocení věci zástupcem ochránce

Zákon o veřejném ochránci práv mi v úvodním ustanovení § 1 odst. 1 ukládá povinnost působit k ochraně osob před jednáním úřadů a dalších institucí uvedených v tomto zákoně, pokud je v rozporu s právem, neodpovídá principům demokratického právního státu a dobré správy, jakož i před jejich nečinností, a tím přispívat k ochraně základních práv a svobod.

Stěžejní právní úprava dopadající na tento případ je obsažena především ve dvou právních předpisech, z nichž si v úvodu této části dovoluji ocitovat některá vybraná

ustanovení. Prvním předpisem je zákon o vlastnictví bytů, kde je v jeho ustanovení § 11 odst. 5 uvedeno, že cit.: "k přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby ... je zapotřebí souhlasu všech vlastníků jednotek..." V ustanovení § 30 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů je pak uvedeno, že cit.: "s vlastnickým právem k jednotce je nerozlučně spjata spoluvlastnictví společných částí domu a spoluvlastnictví nebo jiné právo k pozemku." Dalším důležitým právním předpisem je stavební zákon,[3] v jehož ustanovení § 127 odst. 3 zákonodárce uvedl, že cit.: "jestliže se změna dotýká práv třetích osob nebo vyžaduje podrobnější posouzení jejich účinků na okolí, stavební úřad do 30 dnů od oznámení změny písemně vyrozumí osobu, která ji oznámila, že změna podléhá rozhodnutí a zároveň určí podklady nezbytné pro řízení..."

Pro správné posouzení změny účelu užívání předmětné stavby stavebním úřadem byl mimo jiné podstatný i správný výklad výše uvedeného ustanovení § 11 odst. 5 zákona o vlastnictví bytů, dle něhož je ke změně účelu užívání stavby vyžadován souhlas všech vlastníků jednotek. S právním názorem krajského úřadu, že pojem "stavba", uvedený v zákoně o vlastnictví bytů, je třeba vykládat výhradně ve smyslu stavby jako celku (nikoliv i jako její určité části tak, jak tento pojem chápe veřejné stavební právo), se neztotožňuji z několika důvodů. Jelikož je v tomto ustanovení přímo u pojmu "změna účelu užívání stavby" uveden odkaz na právní předpis z oblasti veřejného stavebního práva,[4] je zřejmé, že zákonodárce tak zcela jasným způsobem chtěl odkázat na spojitost mezi těmito právními předpisy. V tomto kontextu se domnívám, že výklad pojmu stavba by měl být proveden tak, jak jej chápe veřejnoprávní úprava ve stavebním zákoně, tj. že pojem stavba je třeba chápat nejen jako celek, ale i jako její určitou část (zde např. jednu bytovou jednotku v rámci domu). K takovému závěru mě vede, při použití výkladu ad absurdum, též to, že se jeví až nepředstavitelnou situace, kterou svým výkladem předpokládá krajský úřad, tj. to, že by se všichni vlastníci všech jednotek v bytovém domě rozhodli, že současně požádají o změnu účelu užívání bytového domu jako celku, a to například na dům s nebytovými prostory, které budou určeny ke komerčnímu využití (např. jako kanceláře). Mimo to, je dosti pravděpodobné, že tak razantní změna by mohla v mnoha případech zásadně kolidovat i s platnou územně plánovací dokumentací (zejm. územním plánem). Pokud bych tento výklad krajského úřadu přijal, znamenalo by to, že ustanovení § 11 odst. 5 zákona o vlastnictví bytů by bylo na změny v účelu užívání stavby jen stěží (výjimečně) aplikováno.

Zcela shodný náhled na danou problematiku lze ostatně nalézt i v odborné literatuře, ze které si dovolím ocitovat alespoň následující úryvky: "Jiná je situace při celkové změně účelu užívání jednotky. V takovém případě zákon podle § 11 odst. 5 vyžaduje rozhodnutí (či souhlas) stavebního úřadu a souhlas všech vlastníků jednotek v domě."[5], nebo též "Naproti tomu jedná-li se ... o změnu způsobu užívání některé části stavby (např. o změnu bytu na NP), jedná se nepochybně o změnu účelu způsobu užívání stavby, kde se vyžaduje jednomyslný souhlas všech vlastníků a souhlas stavebního úřadu..., doložený souhlasem všech vlastníků."[6]

Na podporu výše uvedeného bych dále dodal, že v dané věci nelze ani vysledovat vývoj judikatury v tom smyslu, jak se na něj odkazoval krajský úřad.[7] Naopak je třeba se zmínit, že v rámci rozhodovací pravomoci soudů v dané otázce (resp. se touto problematikou alespoň částečně zabývající) je možné nalézt zejména rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 28 Cdo 5216/2007, ze dne 14. 5. 2008, ze kterého je jasně

patrně, že cit. "... souhlas spoluvlastníků se změnou účelu užívání jednotky podle § 11 odst. 5 zákona o vlastnictví bytů se uděluje hlasováním ve shromáždění a že projevená vůle vlastníků jednotek je zároveň vůlí společenství vlastníků..." Ze zmíněného rozsudku je patrné, že soud nevedl jakoukoliv polemiku nad tím, že by ke změně účelu užívání jednotky snad nebylo třeba souhlasu ostatních vlastníků jednotek. Shodné závěry lze vyvodit například i z rozsudku Nejvyššího správního soudu č. j. 7 As 109/2012 - 23, ze dne 5. dubna 2013.

Vrátím-li se k ustanovení § 127 odst. 3 stavebního zákona, jímž se stavební úřady v obdobných kauzách musely řídit, nezbyvá mi než uvést, že změna dotýkající se práv třetích osob nebo vyžadující podrobnější posouzení jejich účinků na okolí podléhala správnímu řízení.[8] K tomuto závěru mě vede mimo jiné skutečnost, že k "dotčení práv třetích osob", v případech jako byl tento, dochází již ze samotného pojetí bytového spoluvlastnictví[9] dle zákona o vlastnictví bytů, který s vlastnickým právem k jednotce nerozlučně spojuje spoluvlastnictví společných částí domu a spoluvlastnictví nebo jiné právo k pozemku.[10] Dochází-li tedy ke změně účelu užívání jednotky, nelze jednoznačně vyloučit (nadto bez doložení potřebného souhlasu všech vlastníků jednotek), že touto změnou nebude dotčeno též právo třetích osob, a to právě ve spojitosti s nerozlučným spojením vlastnického práva k jednotce se spoluvlastnickým právem ke společným částem domu. Aby mohl příslušný správní orgán vydat na základě oznámení změny v užívání části stavby tzv. souhlas, musela by být mimo jiné naplněna i jedna z podmínek, které zákonodárce stanovil (tj. řádné doložení podkladů osvědčujících skutečnost, že nebude dotčeno právo třetích osob, což lze prokázat souhlasem ostatních vlastníků jednotek dle soukromoprávního předpisu). Ani argumentace stavebního a krajského úřadu, že sám stěžovatel v průběhu dvou let nezjistil žádné negativní účinky zapříčiněné změnou užívání bytové jednotky na kanceláře, což má dle obou úřadů potvrzovat, že nemohlo dojít k omezení jeho subjektivních práv k jeho nemovitosti, nemůže obstát. Jakkoliv se může tato argumentace na první pohled jevit jako logická, bylo by až absurdní, pokud by docházelo k obcházení zákonných povinností správních orgánů, a tak odepírání oprávnění ostatních dotčených osob na řádnou a účinnou obranu svých práv před správními orgány s tím, že by se zpětně po "tichém" povolení určitého záměru (zde souhlasu se změnou užívání stavby) hodnotilo, zda mohlo, či nemohlo, dojít k zásahu do práv třetích osob. Takový závěr musí učinit správní orgán v počátku, tj. při podání žádosti, a nikoliv následně, jinak by byla naprosto popřena i samotná existence a potřebnost takového správního orgánu.

Musím tedy konstatovat, že v postupu stavebního i krajského úřadu spatřuji porušení principů dobré správy (zejm. principu předvídatelnosti a přesvědčivosti) v tom, že ač ve shodném případě z roku 2007 oba úřady postupovaly tak, že souhlasy ostatních vlastníků jednotek se změnou účelu užívání jednotky požadovaly, bez relevantního, jasného a odůvodněného závěru následně o několik let později, nad to bez změny podstatných ustanovení dotčených právních předpisů, tento souhlas již vyžadován nebyl. Princip přesvědčivosti byl porušen i tím, že se krajský úřad řádně nevypořádal s argumentací, dle které pozměnil svůj právní názor a jeho změnu podepřel pouze jedním rozsudkem Městského soudu v Praze z roku 2007, aniž by se zřejmě pokusil zjistit, zda se danou problematikou nezabýval též některý ze soudů vyšší instance. Správní orgány ostatně asi nerefletovaly ani názory publikované v odborné literatuře.

D - Závěry

Pokud k oznámení o změně v účelu užívání jednotky (tj. části stavby) není doložen mimo jiné též doklad vyžadovaný soukromoprávním předpisem (v tomto případě souhlas všech vlastníků jednotek dle věty první ustanovení § 11 odst. 5 zákona o vlastnictví bytů), správní orgán nemůže v rámci své úvahy zcela vyloučit, že se tato změna nedotkne rovněž práva třetích osob, a za takové situace je jeho povinností projednat záměr ve správním řízení.

Na základě výše popsaných zjištění a úvah jsem ve smyslu ustanovení § 18 odst. 1 zákona o veřejném ochránci práv dospěl k závěru, že se stavební i krajský úřad dopustily pochybení, spočívajícího v nesprávné aplikaci právních předpisů a porušení principů dobré správy.

Pochybení stavebního i krajského úřadu spatřuji v tom, že v daném případě, kdy nebyl doložen potřebný souhlas všech vlastníků jednotek v rámci oznámení o změně účelu užívání předmětné části stavby (jednotky), jednaly tyto orgány v rozporu s právem, neboť na základě nesprávné aplikace ustanovení § 11 odst. 5 zákona o vlastnictví bytů, resp. nesprávné interpretace významu zde uvedeného pojmu "stavba", vydaly tzv. souhlas se změnou účelu užívání jednotky. Na základě této nesprávné interpretace a nedostatečného posouzení celého případu, včetně možných dopadů změny v účelu užívání příslušné jednotky na další dotčené osoby, pak nesprávně dovodily, že změnou nebudou dotčena práva třetích osob, čímž překročily meze správního uvážení, a odepřely tak dotčeným osobám možnost hájit svá práva ve správním řízení, které za dané situace (nezískání souhlasu všech vlastníků jednotek) mělo být realizováno.

Zprávu o šetření zasílám stavebnímu a krajskému úřadu a žádám, aby se v zákonné lhůtě 30 dnů od jejího doručení vyjádřily ke zjištěným pochybením a informovaly mě o přijatých opatřeních k nápravě. Zpráva shrnuje mé dosavadní poznatky, které mohou být podkladem pro mé závěrečné stanovisko.

Zprávu zasílám rovněž stěžovateli.

JUDr. Stanislav Křeček
zástupce veřejného ochránce práv

[1] Dle tohoto ustanovení je k přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby zapotřebí souhlasu všech vlastníků jednotek.

[2] Z předložených písemností je patrné, že dne 12. 1. 2007 podal na stavební úřad vlastník bytové jednotky č. xx/6 k. ú. Olomouc-město oznámení změny v užívání jednotky z bytu na nebytové prostory - kanceláře. Na základě tohoto oznámení vydal stavební úřad konkludentní souhlas (tj. mlčky), který následně na výzvu krajského úřadu zrušil.

[3] Tj. zákon č. 183/2006 Sb., ve znění účinném do 31. 12. 2012.

[4] V tomto případě na již zrušený zákon č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).

[5] Zákon o vlastnictví bytů: komentář /NOVOTNÝ M. a kol./4., dopl. a přeprac. vyd. Praha: C.H. Beck, 2011, xxv, s. 184

[6] Vlastnictví bytů a nebytových prostor /DVOŘÁK T./ Praha: ASPI, a. s., 2007, str. 122-123.

[7] Pozn. krajský úřad poukazoval pouze na jeden rozsudek Městského soudu v Praze, jehož obsah mi nepřísluší komentovat.

[8] Obdobnou právní úpravu obsahuje též stavební zákon v ustanovení § 127, ve znění účinném od 1. 1. 2013.

[9] K tomu srov. též nález Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 646/04, ze dne 8. března 2005.

[10] Viz ustanovení § 30 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů.