

Rozsudek Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 12.02.1992, sp. zn. 15 Ca 19/93, ECLI:CZ:KSUL:1992:15.CA.19.1993.1

Číslo: 26/1995

Právní věta: Ze změny účelu užívání stavby nelze vždy dovozovat změnu stavebně technického charakteru stavby. Změny ve způsobu užívání stavby jsou přípustné po předchozím ohlášení stavebnímu úřadu, který o nich rozhodne nebo nařídí nové kolaudační řízení (rekolaudaci). Uvedené okolnosti jsou důležité pro posouzení ztráty původního stavebně technického charakteru stavby ve smyslu ustanovení § 11 odst. 4 zákona č. 229/1991 Sb. Za ztrátu původního stavebně technického charakteru stavby lze považovat pouze změnu v účelu užívání stavby, uvedeném v původním kolaudačním rozhodnutí nebo stavebním povolení.

Soud: Krajský soud v Ústí nad Labem

Datum rozhodnutí: 12.02.1992

Spisová značka: 15 Ca 19/93

Číslo rozhodnutí: 26

Číslo sešitu: 1-2

Typ rozhodnutí: Rozsudek

Hesla: Stavba

Předpisy: 229/1991 Sb. § 11 odst. 4

Druh: Rozhodnutí ve věcech občanskoprávních, obchodních a správních

Sbírkový text rozhodnutí:

Pozemkový úřad v Chomutově rozhodl 14.12.1992 negativně o nároku uplatněném oprávněnou osobou ve smyslu ustanovení § 9 odst. 1 a 4 zákona č. 229/1991 Sb., týkajícího se stavebních objektů, postavených na pozemcích parc. č. 48/2 a 48/3 v S. Rozhodl tak po zjištění, že A. S. je jako původní vlastník těchto nemovitostí oprávněnou osobou podle ustanovení § 4 odst. 1 zákona č. 229/1991 Sb., neboť prokázal i důvod uvedený pod písm. s) v ustanovení § 6 odst. 1 téhož zákona; jím požadované stavby však nelze vydat, neboť tomu brání překážka uvedená v ustanovení § 11 odst. 4 zákona č. 229/1991 Sb. Požadované objekty byly podle názoru uvedeného správního orgánu přestavěny tak, že zásadní přestavbou ztratily svůj původní stavebně technický charakter a již nesouvisejí s předmětem zemědělské výroby. Zásadnost této přestavby posoudil správní orgán s ohledem na původní stavebně technický charakter a jeho souvislost s předmětem zemědělské výroby; dospěl k závěru, že účel, k němuž byla přestavba objektů provedena, nemá přímou souvislost s předmětem zemědělské výroby.

Proti tomuto rozhodnutí podal opravný prostředek navrhovatel A. S. Vytýkal uvedenému správnímu orgánu, že závěr o tom, že došlo k zásadní přestavbě původních staveb, které sloužily jako vepřín, stáj a stodola, a to na garáže, akumulátorovnu, sklad postřiků, kovárnu, montážní halu, kotelnu a sociální zařízení, neodpovídá skutečnosti, neboť vybetonování podlahy a postavení několika příček

není zásadní přestavbou objektu, který by tak ztratil svůj původní stavebně technický charakter.

Krajský soud v Ústí nad Labem svým rozsudkem zrušil uvedené rozhodnutí pozemkového úřadu a věc mu vrátil k dalšímu řízení a k novému rozhodnutí. Navrhovateli nepřiznal vůči odpůrci úhradu nákladů soudního řízení.

Z odůvodnění:

Po přezkoumání rozhodnutí správního orgánu v řízení podle ustanovení hlavy třetí, části páté občanského soudního řádu (jehož znění se změnami je nyní vyhlášeno pod č. 240/1993 Sb.) dospěl soud k závěru, že správní orgán si opatřil potřebná skutková zjištění umožňující učinit si závěr o tom, že navrhovatel je jako původní vlastník oprávněnou osobou ve smyslu ustanovení § 4 odst. 1 zákona č. 229/1991 Sb., neboť byl prokázán důvod uvedený pod písm. s) v ustanovení § 6 odst. 1 zákona č. 229/1991 Sb. (nyní ve znění vyhlášeném pod č. 195/1993 Sb.). Zemědělské družstvo S. je jako držitel stavebních objektů povinnou osobou podle ustanovení § 5 odst. 1 tohoto zákona a mezi povinným a navrhovatelem nedošlo k dohodě o vydání požadovaných stavebních objektů podle ustanovení § 9 odst. 1, věta druhá, uvedeného zákona. Navrhovatel v souladu se zněním věty první ustanovení § 9 odst. 1 tohoto zákona také uplatnil nárok ohledně požadovaných nemovitostí u příslušného pozemkového úřadu.

Se správním orgánem však nelze souhlasit, jestliže na základě svých skutkových zjištění dospěl k závěru, že tu je překážka uvedená v ustanovení § 11 odst. 4 zákona č. 229/1991 Sb., když si neopatřil další potřebná skutková zjištění. Jak je zřejmé z obsahu spisu správního orgánu, návrh navrhovatele se týká budov původně sloužících jako vepřín, stáj a stodola, které jsou v S. na pozemcích parc. č. 48/2 a 48/3. Z obsahu spisu správního orgánu je také zřejmé, že tyto stavby, patřící k původní zemědělské usedlosti, byly po přechodu z vlastnictví navrhovatele přestavěny.

Těžiště řešení této právní věci spočívá v posouzení toho, zda šlo o zásadní přestavbu, kterou tyto stavby ztratil svůj původní stavebně technický charakter.

V této otázce však správní orgán přehlédl, že k jejímu posouzení je třeba se zabývat dvěma zákonnými předpoklady, jimiž jsou ztráta původního stavebně technického charakteru budovy zásadní přestavbou a dále skutečnost, že současné využití budovy již nesouvisí s předmětem zemědělské výroby.

K posouzení toho, zda současné využití budovy souvisí s předmětem zemědělské výroby měl správní orgán postačující zjištění, zatímco ohledně toho, zda došlo k zásadní přestavbě, která vyvolala ztrátu původního stavebně technického charakteru budov, tomu tak nebylo. Správní orgán se tu neměl obejít bez doplnění řízení vyžádáním si znaleckého posudku z oboru stavebnictví. Je nutno zdůraznit, že změna ve způsobu užívání stavby nemusí být způsobena zásadní přestavbou budovy; v tomto směru nelze změnu stavebně technického charakteru stavby bez dalšího vždy spojovat se změnou účelu užívání stavby. Ztrátu původního stavebně technického charakteru právní předpisy nedefinují. Kolaudačním rozhodnutím se povoluje užívání stavby k určenému účelu a je-li to zapotřebí, stanoví se podmínky pro užívání stavby. Stavbu lze užívat jen k účelu určenému v kolaudačním rozhodnutí, popřípadě ve stavebním povolení. Změny ve způsobu užívání stavby, v jejím provozním zařízení, ve způsobu nebo podstatném rozšíření výroby jsou přípustné jen po předchozím ohlášení stavebnímu úřadu, který o nich rozhodne nebo nařídí nové kolaudační řízení (rekolaudaci). Změnu v užívání stavby, která je spojena se změnou stavby, projedná stavební úřad ve stavebním řízení a po jejím dokončení provede kolaudaci změny stavby.

Z uvedeného lze tedy dále dospět k závěru, že za „ztrátu původního stavebně technického charakteru“ stavby podle ustanovení § 11 odst. 4 zákona č. 229/1991 Sb. lze považovat pouze změnu

v účelu užívání stavby, uvedeném v původním kolaudačním rozhodnutí nebo stavebním povolení.

V dalším řízení u pozemkového úřadu bude proto nezbytné zabývat se otázkou, zda tu zásadní přestavbou došlo ke ztrátě původního stavebně technického charakteru budovy, když doplnění řízení k tomuto zjištění se zřejmě neobejde bez vyžádání si znaleckého posudku. Pokud na základě znaleckého posudku bude možné na tuto otázku odpovědět kladně, t. j. že k takové ztrátě došlo, posoudí dále správní orgán znovu i to, zda současné využití budov již nesouvisí s předmětem zemědělské výroby.

Toto doplnění řízení svým rozsahem by přesáhlo rámec přezkumného řízení soudem podle ustanovení hlavy třetí, části páté občanského soudního řádu, a proto soud bez jednání zrušil rozhodnutí správního orgánu a vrátil věc k naznačenému doplnění řízení, v němž je správní orgán vázán právním názorem soudu. (§ 250q odst. 2, § 250 l odst. 2, § 250f a § 250r o. s. ř.). Zrušením rozhodnutí správního orgánu a jeho vrácením k dalšímu řízení měl navrhovatel v soudním řízení úspěch, avšak v soudním řízení mu náklady nevznikly, takže neměl nárok na náhradu nákladů řízení.