



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Městský soud v Praze rozhodl v senátě složeném z předsedkyně JUDr. Ludmily Sandnerové a soudců JUDr. Jana Ryby a Mgr. Milana Taubera v právní věci žalobce: **RailCity Vyšehrad s.r.o.**, se sídlem Svobodova 86/2, Praha 2, IČ 281 44 473, proti žalovanému: **Magistrát hlavního města Prahy, odbor stavební a územního plánu**, se sídlem Mariánské náměstí 2, Praha 1, o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 27.11.2013, sp.zn. S-MHMP 1214081/2013/SUP-Lo, č.j. MHMP 1441738/2013,

t a k t o :

- I. Žaloba s e z a m í t á.
- II. Žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení.

O d ů v o d n ě n í :

Žalobce se podanou žalobou domáhal přezkoumání rozhodnutí Magistrátu hlavního města Prahy, odboru stavebního a územního plánu (dále jen „žalovaný“ nebo „odvolací orgán“) blíže označeného v záhlaví tohoto rozsudku, kterým žalovaný zamítl odvolání žalobce proti rozhodnutí odboru výstavby Úřadu městské části Praha 2 (dále též „stavební úřad“ nebo „orgán I. stupně“) ze dne 22.8.2013 č.j. výst. OV/000330/O-56/2013/Ros a rozhodnutí stavebního úřadu potvrdil.

Prvostupňovým rozhodnutím byla uložena žalobci pokuta ve výši 50 000 Kč za správní delikt dle podle § 181 odst. 2 písm. j) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), jehož se měl žalobce dopustit tím, že jako vlastník stavby porušuje povinnost stanovenou v ust. § 154 odst. 1 písm. a) stavebního zákona tím, že neudrzuje dům č.p. 86, Svobodova 2, Praha 2 – Vyšehrad v dobrém stavebním stavu tak, aby nedocházelo ke znehodnocení stavby a co nejvíce se prodloužila její užitelnost. Konkrétně do stavby zatéká střechou a římsami, v důsledku čehož dochází k poškození stropů, podlah, omítek, dochází k destrukci dřevěných konstrukcí stropů v nadzemní části budovy a štuková výzdoba nad korunní římsou je

v havarijním stavu, opadává a v místnostech se nachází voda. Účastník řízení byl sankcionován za období od 1.1.2013 do 9.1.2013.

V podané žalobě žalobce namítá, že rozhodnutí správního orgánu prvního i druhého stupně jsou nezákonná.

Své námitky vyjádřil žalobce v následujících žalobních bodech:

V prvním žalobním bodu namítá žalobce, že správní orgány nevycházely ze skutkového a právního stavu v době vydání rozhodnutí.

Žalobce tvrdí, že byl porušen § 3 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád (dále jen „správní řád“), neboť nebyly odstraněny důvodné pochybnosti ve skutkových zjištěních.

Blíže žalobce uvádí, že rozhodnutí vychází především z místního šetření a při něm zjištěného a zadokumentovaného stavu budovy, provedeného dne 6.11.2012, přičemž je však postihován za stav předmětné nemovitosti za období od 1.1.2013 do 9.1.2013, tj. za dobu následující po provedeném místním šetření. Je tedy zjevné, že protokol tak nezachycuje období, za které je žalobce postihován uloženou pokutou. Dle žalobce správní orgán nevycházel, ba dokonce ani nezjišťoval stav v době, kdy se měl dopustit správního deliktu. Stavební úřad v rozhodnutí uvedl, že je mu „... z jeho činnosti známo (viz zjištění z kontrolní prohlídky dne 26.4.2013, 4.6.2013, 26.7.2013 a kontrolní pochůzky dne 13.8.2013), že „po celou takto vymezenou dobu“ trval protiprávní stav, který byl zjištěn již při místním šetření dne 6.11.2012...“, což však dokládá pouze protokolem z místního šetření ze dne 6.11.2012.

Žalobce dále poukazuje na svou vlastní snahu o objasnění skutkového stavu, neboť správnímu orgánu předložil fotografie, zachycující stav budovy ke dni 18.6.2013, který má prokazovat, že do budovy k tomuto dni nezatékalo. Fotodokumentace však byla žalovaným odmítnuta. V této souvislosti žalobce odkazuje na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 30.12.2010, sp.zn. 4 Ads 44/2010, dle něhož „*Rozhodnutí správních orgánů obou stupňů vykazují zásadní nedostatky při poměřování zásadou materiální pravdy jako jednou ze základních zásad činnosti správních orgánů, zakotvenou zejména v ustanovení § 3 správního řádu, podle něhož nevyplývá-li ze zákona něco jiného, postupuje správní orgán tak, aby byl zjištěn stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti, a to v rozsahu, který je nezbytný pro soulad jeho úkonu s požadavky uvedenými v § 2... Zvláštní důraz na důkladné zjištění skutkového stavu je pak třeba klást v rámci řízení o uložení pokuty za správní delikt, zahajovaného z úřední povinnosti (ex officio), jako jedné ze základních forem správního trestání.*“. Nejvyšší správní soud v tomto rozsudku uzavřel, že „*důkazní prostředky, které nesplňují dostatečnou míru konkrétnosti, jednoznačnosti a průkaznosti, je nutné odmítnout jako nevyhovující.*“

Ve druhém žalobním bodu namítá žalobce, že správní orgány porušily § 2 odst. 4 správního řádu, neboť rozhodnutí neodpovídají okolnostem daného případu.

Žalobce uvádí, že ačkoliv správní orgány operují s termínem „dobrý stavební stav“, tento termín co do obsahu není ve stavebním zákoně definován. Dle odborné literatury je tento pojem charakterizován nikoli obsahem, nýbrž jeho účelem. Účelem prací dle § 3 odst. 4 stavebního zákona je uchování hodnoty stavby. Dle žalobce se správní orgány tímto pojmem důsledně nezabývaly a pokládají jej za absolutní neměnnou kategorii, aniž by přihlédly

k okolnostem případu. Přitom žalobce má za to, že udržování stavby je třeba vnímat jako provádění činnosti v reakci na změny stavebního stavu stavby v průběhu její existence.

Dále žalobce poukazuje na skutečnost, že správní orgán I. stupně i žalovaný opomněli přihlédnout ke stavu, v němž žalobce budovu převzal od státu. Není proto možné dovozovat, že pouze v důsledku nečinnosti žalobce došlo k záporné změně hodnoty budovy, zejména pokud probíhají a probíhaly udržovací práce ze strany žalobce. Jakékoli sankce ukládané za této situace, žalobce pokládá za šikanózní.

Ve třetím žalobním bodu nesouhlasí žalobce s hodnocením, že jeho jednání je jednáním se společenskou nebezpečností větší než malou, naopak žalobce tvrdí, že jeho jednání není společensky škodlivé a neohrožuje zájmy chráněné zákonem ani jej neopírá o konkrétní důkazy. Žalobce se ohrazuje i proti tvrzení, že jeho přístup k plnění svých zákonných povinností je laxní, toto tvrzení je totiž vyvráceno již samotným protokolem z kontrolní prohlídky stavby ze dne 6.11.2012. Samo hodnocení je dle názoru žalobce pouze důsledkem nerealistických očekávání správních orgánů, což je důsledkem toho, že nebyly zohledněny konkrétní okolnosti daného případu, tj. dezolátní stav v jakém žalobce budovu nabyl od předchozího vlastníka. Žalobce poukazuje též na odlišnou náročnost udržovacích prací u novostavby a u budovy v dezolátním stavu.

Závěrem žalobce uvádí, že má rovněž zájem na dobrém technickém stavu předmětné budovy, a proto ji chce rekonstruovat.

Žalovaný v písemném vyjádření k žalobě navrhl zamítnutí žaloby a k věci uvedl, že skutečnosti, které vedly žalovaného k potvrzení prvostupňového rozhodnutí, jsou uvedeny v napadeném rozhodnutí, na které plně odkazuje. K žalobním bodům, které svým obsahem odpovídají podstatě námitek uplatněných žalobcem již v odvolání proti rozhodnutí orgánu I. stupně, žalovaný doplnil, že povinností žalobce podle § 3 odst. 4 stavebního zákona je udržování stavby po celou dobu její existence, přičemž za dobrý stavební stav, se označuje stav, kdy *„nedochází ke znehodnocování stavby a co nejvíce se tak prodlužuje její uživatelnost“*. Stavební úřad opakovaně zjistil, že dochází k zatékání do stavby a při kontrolních prohlídkách stavebního úřadu se potvrdilo, že toto zatékání narušuje a znehodnocuje omítky, římsy, podlahy a stropy stavby, čímž dochází nepochybně ke znehodnocování stavby. Uvedená zjištění žalovaný pokládá za dostačující pro posouzení, zda uvedená povinnost je ze strany vlastníka stavby plněna. Žalovaný se pak ohrazuje proti tvrzení, že by nepostupoval tak, aby byl zjištěn stav věci, o kterém nejsou důvodné pochybnosti.

Městský soud v Praze přezkoumal napadené rozhodnutí v mezích žalobních bodů, kterými je vázán (§ 75 odst. 2 věta první zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, dále jen „s.ř.s.“), při přezkoumání vycházel ze skutkového a právního stavu, který tu byl v době rozhodování správního orgánu (§ 75 odst. 1 s.ř.s.).

Soud o věci samé rozhodl bez nařízení jednání, neboť žalobce ve stanovené lhůtě dvou týdnů svůj nesouhlas s takovým projednáním věci nevyjádřil a žalovaná ve vyjádření ze dne 12. 3. 2014 výslovně uvedla, že souhlasí s tím, aby bylo ve věci rozhodnuto bez nařízení jednání (§ 51 s. ř. s.).

Městský soud v Praze přezkoumal žalobou napadené rozhodnutí v rozsahu uplatněných žalobních bodů, kterými je vázán (75 odst. 2 věta první s. ř. s.), a vycházel přitom ze skutkového i právního stavu, který tu byl v době rozhodování správního orgánu (§ 75 odst. 1 s. ř. s.).

Městský soud v Praze posoudil věc takto:

Dle § 3 odst. 4 stavebního zákona se údržbou stavby se rozumějí „práce, jimiž se zabezpečuje její dobrý stavební stav tak, aby nedocházelo ke znehodnocení stavby a co nejvíce se prodloužila její užitelnost“.

Dle § 154 odst. 1 písm. a) stavebního zákona „vlastník stavby je povinen udržívat stavbu podle § 3 odst. 4 po celou dobu její existence.“

Dle § 181 odst. 2 písm. j) stavebního zákona „právní osoba se jako vlastník stavby dopustí správního deliktu tím, že poruší některou z povinností podle § 154 odst. 1 písm. a), b), d) nebo e) stavebního zákona.“

Podle § 181 odst. 6 písm. b) stavebního zákona „za správní delikt se uloží pokuta do 200 000 Kč, jde-li o správní delikt podle odstavce 1 písm. a) nebo e) nebo odstavce 2 písm. a), c), d), e, j) nebo k) nebo odstavce 3 písm. b), c) f) nebo g) nebo odstavce 5.

V prvním žalobním bodu nesouhlasí žalobce s uložením pokuty ve výši 50 000 Kč za správní delikt, jehož skutkovou podstatu žalobce naplnil tím, že jako vlastník domu č.p. 86, v ul. Svobodova 2, v Praze 2, jej neudrží v dobrém stavebním stavu tak, aby nedocházelo ke znehodnocení stavby a co nejvíce se prodloužila její užitelnost; napadeným rozhodnutím byl žalobce sankcionován za období od 1.1.2013 do 9.1.2013.

Dle žalobce byl porušen § 3 správního řádu, neboť nebyly odstraněny důvodné pochybnosti ve skutkových zjištěních, když správní orgány v rozhodnutích vychází zejména z místního šetření provedeného dne 6.11.2012.

Soud ověřil ze správního spisu, že správní spis mj. obsahuje:

- Rozhodnutí Drážního úřadu, stavební sekce-oblast Praha ze dne 12.11.2010, sp.zn. MP-SDP0685/10-6/Nk, kterým bylo vydáno stavebníkovi společnosti TIP Estate s.r.o. stavební povolení pro stavbu dráhy: Praha Vyšehrad „Oprava krovů a dřevěných stropů nádraží Vyšehrad“.
- Oznámení o procesním nástupnictví dosavadního účastníka řízení společnosti TIP Estate s.r.o. na nového účastníka řízení společnost RailCity Vyšehrad s.r.o. učiněné oběma společnostmi stavebnímu úřadu přípisem ze dne 17.1.2012.
- Protokol o místním šetření ze dne 6.11.2012, které se uskutečnilo za účelem zjištění stavu nemovité kulturní památky v Pražské památkové rezervaci, nemovitosti č.p. 86, Svobodova 2, k. ú. Vyšehrad s ohledem na povinnosti uložené vlastníku kulturní památky v ust. § 9 odst. 1 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o státní památkové péči“), zejména ověření, zda byla provedena oprava krovů a dřevěných stropů.

V protokolu bylo mj. konstatováno, že stavba nebyla zahájena dle stavebního povolení ze dne 12.11.2010, do stavby na několika místech zatéká střechou, římsami – poškození stropů, podlah, omítek. Dochází k destrukci dřevěných konstrukcí stropů v nadzemní části stavby. Štuková výzdoba nad korunní římsou je v celém rozsahu v havarijním stavu, je před zhroucením, odpadává. V místnostech je voda, kape ze stropu, kaluže vody jsou i na podlahách interiéru. K popsanému stavu nemovitosti v protokole byla pořízena barevná fotodokumentace – obsahující 19 fotografií dokumentující zatékání do místností způsobující opad omítky i kachlíček, dále dokumentující vodu a díry na podlahách, poničení stropů, narušení zaplachtování poškozené střechy, opad omítky, včetně štukové výzdoby.

- Oznámení o zahájení řízení ze dne 2.1.2013, kterým sdělil stavební úřad žalobci zahájení řízení o správním deliktu podle § 181 odst. 2 písm. j) stavebního zákona, jehož se měl dopustit porušením povinnosti v § 154 odst. 1 písm. a) stavebního zákona. Současně byla žalobci určena lhůta, v níž lze navrhnout důkazy, činit návrhy a vyjádřit své stanovisko. Oznámení bylo doručeno dne 9.1.2013.
- Záznam o nahlížení do správního spisu ze dne 11.1.2013, z něhož vyplývá, že tohoto dne bylo účastníku řízení umožněno nahlédnout do správního spisu a pořídit si fotokopie listin.
- Písemné vyjádření účastníka řízení ze dne 18.1.2013 doručené stavebnímu úřadu dne 21.1.2013, v němž nejprve shrnul historii nádraží Vyšehrad a poté poukázal na skutečnost, že společnost TIP Estate s.r.o., jeho právní předchůdce, nabyla nemovitost ke dni 17.1.2008 a společnost RailCity Vyšehrad s.r.o. odštěpením od původního vlastníka až ke dni 1.1.2012. Dále účastník řízení poukázal na špatný technický stav zakoupené budovy a za důvod, pro který nepřistoupil k rekonstrukci krovů a dřevěných stropů, která mu byla povolena stavebním povolením Drážního úřadu ze dne 12.11.2010, sp.zn. MP-SDP0685/10-6/Nk, označil skutečnost, že pouhá oprava krovu mu nepřinese očekávaný užitek, neboť budova by jejím provedením nebyla uvedena do provozuschopného stavu. Jeho záměrem je kompletní rekonstrukce, aby budova mohla být opět užívána, byť již ne jako nádražní budova. Vyvíjí tedy činnost směřující k jeho rekonstrukci a do možnosti jejího provedení již investoval množství prostředků, především za vyhotovení projektové dokumentace a odborných posudků. Dle účastníka řízení závady uvedené v Oznámení o zahájení řízení - zatékání vody střechou a římsami způsobující poškození stropů, podlah, omítek, dále destrukce dřevěných konstrukcí stropů v nadzemní části stavby, havarijní stav a odpadávání štukové výzdoby nad korunní římsou a výskyt vody v místnostech – nebyly jím způsobeny a nebyl schopen je řešit, neboť jejich odstranění je možné pouze komplexní rekonstrukcí.
- Rozhodnutí o správním deliktu ze dne 28.1.2013 vydané stavebním úřadem, jímž uložil za předmětný správní delikt pokutu ve výši 50 000 Kč, k odvolání žalobce bylo prvostupňové rozhodnutí odvolacím orgánem rozhodnutím ze dne 19.6.2013, č.j. MHMP 535760/2013 zrušeno a věc byla vrácena k novému projednání.
- Výzvu – Zjednání nápravy – ze dne 2.5.2013, kterou byla společnost RailCity s.r.o. vyzvána k a) provedení opravy parteru včetně římsy a narušených částí omítky tak, aby nedocházelo k opadávání omítky na přilehlý chodník, b) provedení opatření k zabránění opadávání dalších uvolněných částí omítky fasády domu, c) zakrytí chybějících částí střechy včetně bezpečného odvodu dešťové vody tak, aby

- se vyloučilo zatékání do domu, d) provedení opatření pro řádné zabezpečení budovy proti vniknutí nepovolených osob.
- Protokol z kontrolní prohlídky stavby – budova nádraží Vyšehrad ze dne 4.6.2013, v němž je konstatováno za přítomnosti zástupce účastníka řízení mj., že stavba byla zahájena dne 6.5.2013, na základě výzvy ze dne 2.5.2013 bylo provedeno zabezpečení budovy proti vniknutí dle bodu d). Bylo zjištěno, že nejsou splněny body a), b) a c). Opadaná omítka byla odvezena z chodníku.
 - Písemné vyjádření účastníka řízení ze dne 29.7.2013, v němž upozorňuje na změnu právní úpravy od 1.1.2013 a na skutečnost, že v roce 2013 zahájil stavbu povolenou na základě rozhodnutí Drážního úřadu ze dne 12.11.2010, sp.zn. MP-SDP0685/10-6/Nk mající zabránit dalšímu zhoršování stavebně-technického stavu, konkrétně se jedná o opravu záchytné ocelové sítě, aby nedocházelo k opadávání omítky na chodník, zakrytí chybějících částí střechy, zajištění bezpečného odvodu dešťové vody. Dále účastník uvedl, že v případě potřeby jsou prováděny opravy nově vzniklých vad a opatření směřující k zabránění přespávání osob bez domova.
 - Rozhodnutím ze dne 22.8.2013 č.j. výst. OV/000330/O-56/2013/Ros byla stavebním úřadem žalobci znovu uložena pokuta ve výši 50 000 Kč za správní delikt podle § 181 odst. 2 písm. j) stavebního zákona spočívající v porušování povinnosti stanovené v § 154 odst. 1 písm. a) stavebního zákona. Skutkovou podstatu žalobce naplnil tím, že jako vlastník stavby, domu č.p. 86, Svobodova 2, Praha 2, neudržuje tento dům v dobrém stavebním stavu tak, aby nedocházelo ke znehodnocení stavby a co nejvíce se prodloužila její užitelnost; žalobce byl sankcionován za období od 1.1.2013 do 9.1.2013.
 - Odvolání ze dne 10.9.2013, v němž byly žalobcem uplatněny obdobné námitky, jaké jsou jím uplatňovány i nyní v podané žalobě.
 - Napadené rozhodnutím ze dne 27.11.2013, kterým bylo odvolání žalobce zamítnuto a prvostupňové rozhodnutí potvrzeno.

V daném případě byla žalobci uložena pokuta za trvající správní delikt. S uvedenou kvalifikací správního deliktu dle § 181 odst. 2 písm. j) ve spojení s § 154 odst. 1 písm. a) stavebního zákona jako správního deliktu trvajícího se soud ztotožňuje.

Za určující vymezení nežádoucího jednání vlastníka nemovitosti v případě spáchání správního deliktu dle § 181 odst. 2 písm. j) ve spojení s § 154 odst. 1 písm. a) stavebního zákona shledává soud užití slovesa „*je povinen udržovat*“ (vid nedokonavý), z něhož vyplývá, že zákonem chráněný zájem „*udržovat stavbu podle § 3 odst. 4*“ je porušován, není-li stanovená povinnost dodržována po celou dobu existence stavby. Blíže soud odkazuje na závěry podané v rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 22. 2. 2005, č. j. 5 A 164/2002 – 44 (uveřejněno pod č. 832/2006 Sb. NSS), dle kterého „*za trvající správní delikt lze považovat takový správní delikt, jímž pachatel vyvolá protiprávní stav, který posléze udržuje, popřípadě jímž udržuje protiprávní stav, aniž jej vyvolal.*“

V posuzovaném případě nežádoucí jednání žalobce jako vlastníka předmětné nemovitosti shledává soud shodně s žalovaným ve skutečnosti, že žalobce nedostál své povinnosti udržovat předmětnou stavbu podle § 3 odst. 4 stavebního zákona. Stavební úřad určil v rozhodnutí jako dobu spáchání správního deliktu časový úsek od 1.1.2013 do 9.1.2013. Vymezil tím skutek, za který sankci uložil. Učinil tak s ohledem na skutečnost, že ačkoliv bylo stran žalobce neplnění jeho povinnosti zjištěno již v listopadu 2012, správní delikt vymezený v § 181 odst. 2 písm. j) stavebního zákona byl včleněn do stavebního zákona až

novelou provedenou zákonem č. 350/2012 Sb., kterou se měnil stavební zákon, účinnou dnem 1.1.2013. Správně se stavební úřad neopomněl zabývat i vymezením konce postihovaného období, když v návaznosti na kvalifikaci předmětného deliktu jako deliktu trvajícího, který spočívá v daném případě v udržování protiprávního stavu, uvedl ohledně doby ukončení deliktu, že může nastat buď dobrovolným ukončením jednání ze strany pachatele, nebo jako v tomto případě, oznámením zahájení řízení o správním deliktu. Stavební úřad vyšel přitom z data doručení oznámení o zahájení správního řízení. Tímto datem je datum 9.1.2013, kdy bylo oznámení o zahájení řízení doručeno žalobci. Uvedené vymezení skutku shledává soud správným.

Z prvostupňového rozhodnutí vyplývá, že při rozhodování vycházel stavební úřad zejména z provedeného místního šetření ze dne 6.11.2012, včetně fotodokumentace a ze svých vlastních poznatků z kontrolních prohlídek 26.4.2013, 4.6.2013, 26.7.2013, včetně vydání výzvy ke zjednání nápravy ze dne 2.5.2013.

Po seznámení se s obsahem protokolu z místního šetření ze dne 6.11.2012, včetně obsáhlé fotodokumentace (19 ks fotografií) zobrazující stav posuzované budovy tohoto dne, soud shledává dokumentovaný stav s ohledem na předmět řízení za zjištěný v dostatečné míře. Dle soudu skutková zjištění vyplývající z provedeného místního šetření ze dne 6.11.2012, včetně barevné fotodokumentace zcela jednoznačně vypovídají o porušování povinnosti žalobce jako vlastníka předmětné nemovitosti stanovené v § 154 odst. 1 písm. a) stavebního zákona, neboť z nich nelze než konstatovat, že žalobce jako vlastník stavby, domu č.p. 86, Svobodova 2, Praha 2, neudrží předmětnou nemovitost v dobrém stavebním stavu tak, aby nedocházelo ke znehodnocení stavby a co nejvíce se prodloužila její užitelnost. Konkrétně zatékání do stavby je zřetelné z fotodokumentace č. 1 – 3, 5 – 10 a 17- 19. I když se žalobce snažil zamezit zatékání střechou zelenou plachtou, z uvedené fotodokumentace lze seznat, že toto opatření nezabránilo vnikání vody do stavby (viz fotodokumentace č. 13 a 15). O dlouhodobém působení vody svědčí opadávání omítky a obložení kachličkami (viz fotodokumentace č. 2, 4 a 5). Soud se ztotožňuje se stavebním úřadem, že žalobce si musel být popsání stavu umožňujícího znehodnocení nemovitosti vědom, přesto nepřistoupil k rekonstrukci krovů a dřevěných stropů, která byla povolena stavebním povolením drážního úřadu ze dne 12.11.2010, sp.zn. MP-SDP0685/10-6/Nk. Žalobce sám za důvod, pro který nepřistoupil k rekonstrukci krovů a dřevěných stropů, potažmo k údržbě nemovitosti (tak, aby nedocházelo ke znehodnocení stavby a co nejvíce se prodloužila její užitelnost) označil v písemném vyjádření ze dne 18.1.2013 skutečnost, že pouhá oprava krovu mu nepřinese očekávaný užitek, neboť budova by jejím provedením nebyla uvedena do provozuschopného stavu, jeho záměrem je kompletní rekonstrukce. Ve vyjádření z tohoto dne žalobce nijak nerozporuje a nevyvrací skutkový stav, včetně popsání závad (zatékání vody střechou a římsami způsobující poškození stropů, podlah, omítek, dále destrukce dřevěných konstrukcí stropů v nadzemní části stavby, havarijní stav a odpadávání štukové výzdoby nad korunní římsou a výskyt vody v místnostech), namítá toliko, že nebyl tím subjektem, který závady způsobil. I přesto, že stavebním úřadem pořízená fotodokumentace stavu stavby byla datována dnem 6.11.2012, dle městského soudu stavební úřad nepochybil, vycházel-li z ní i při posouzení spáchání správního deliktu v období od 1.1.2013 do 9.1.2013. Je tomu tak proto, že v daném případě nemá soud důvod pochybovat o tom, že by došlo ve vztahu k období od 1.1.2013 do 9.1.2013 ke změně skutkového stavu zjištěného dne 6.11.2012 v rámci místního šetření popsání v protokolu z tohoto dne. Svědčí o tom i kontrolní prohlídka stavebního úřadu ze dne 26.4.2013, jenž popisuje de facto nezměněný stav nemovitosti, resp. skutečnost, že i po datu 9.1.2013 pokračoval žalobce ve spáchání pokračujícího správního deliktu, když stavební úřad vydal na základě zjištění z tohoto dne výzvu ke zjednání nápravy (ze dne 2.5.2013) zahrnující mj. výzvu k provedení opravy parteru včetně římsy a narušených částí

omítky tak, aby nedocházelo k opadávání omítky na přilehlý chodník, provedení opatření k zabránění opadávání dalších uvolněných částí omítky fasády domu či zakrytí chybějících částí střechy včetně bezpečného odvodu dešťové vody tak, aby se vyloučilo zatékání do domu. Lze tedy konstatovat, že pokud obdobná skutková zjištění, která učinil správní orgán při prohlídce dne 6.11.2012, učinil i v období po 9.1.2013, nelze důvodně pochybovat, že žalobce v předmětném období neplnil řádně svou povinnost dle § 154 odst. 1 písm. a) stavebního zákona, jak dovodil žalovaný v napadeném rozhodnutí.

Uvedené odráží i skutečnost, že žalobce ve vztahu k sankcionovanému období tj. od 1.1.2013 do 9.1.2013 nijak netvrdí, potažmo nedokládá, že by v tomto období realizoval údržbu předmětné nemovitosti tak, aby nedocházelo k porušení jeho povinnosti stanovené v § 154 odst. 1 písm. a) stavebního zákona. Jinými slovy, žalobce sice na jednu stranu v žalobě tvrdí, že nebyly odstraněny důvodné pochybnosti ve skutkových zjištěních, přitom současně skutečnosti zjištěné správními orgány (podložené důkazy ve správním spise) ve vztahu k posuzovanému období, v němž se dopustil deliktního jednání, nijak nevyvrací a nezpochybňuje. Soud proto konstatuje, že na základě podkladů obsažených ve správním spise nelze usoudit, že by žalobce v předmětném období tj. od 1.1.2013 do 9.1.2013 dostál své povinnosti stanovené v § 154 odst. 1 písm. a) stavebního zákona.

Dle § 3 správní řádu *„postupuje správní orgán tak, aby byl zjištěn stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti, a to v rozsahu, který je nezbytný pro soulad jeho úkonu s požadavky uvedenými v § 2.“* Soud učinil výše uvedený závěr i s ohledem na obsah rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 30. 12. 2010, č. j. 4 Ads 44/2010 – 132, v němž Nejvyšší správní soud konstatoval, že *„[v] rámci řízení o uložení pokuty za správní delikt, zahajovaného z úřední povinnosti (ex officio), jako jedné ze základních forem správního trestání je třeba klást zvláštní důraz na důkladné zjištění skutkového stavu ze strany správních orgánů a jejich rozhodnutí důsledně poměřovat zásadou materiální pravdy jako jednou ze základních zásad činnosti správních orgánů ve smyslu § 3 správního řádu z roku 2004, jakož i zásadou vyšetřovací (vyhledávací) podle § 50 odst. 3 věty druhé téhož zákona, neboť dospěl k závěru, že skutkový stav v dané věci byl správními orgány zjištěn řádně, objektivně, bez pochybností, které sice v žalobě žalobce tvrdí, ale nijak k posuzovanému skutku nekonkretizuje, potažmo nedokládá.“*

Ve druhém žalobním bodu namítá žalobce, že správní orgány porušily § 2 odst. 4 správního řádu, neboť rozhodnutí neodpovídají okolnostem daného případu.

Žalobce tvrdí, že správními orgány byl opakovaně užit termín „dobrý stavební stav“, který pokládají správní orgány za absolutní neměnnou kategorii, aniž by přihlédly k okolnostem případu, zatímco dle žalobce udržování stavby je třeba vnímat jako provádění činnosti v reakci na změny stavebního stavu stavby v průběhu její existence, přitom účelem prací dle § 3 odst. 4 stavebního zákona je uchování hodnoty stavby.

Z výše citovaného ust. § 3 odst. 4 stavebního zákona vyplývá, že zákonodárce za dobrý stavební stav označuje stav, kdy *„nedochází ke znehodnocování stavby a co nejvíce se tak prodlužuje její užitelnost“*. Stav posuzované stavby v předmětném období však jednoznačně vypovídá o skutečnosti, že budova nádraží se v „dobrém stavebním stavu“ nenacházela. Tato skutečnost je patrna ze správního spisu. Stavební úřad v důsledku zjištěného stavu stavby dne 6.11.2012 prováděl následně opakované kontroly stavby a činil opatření ve formě vydané výzvy ze dne 2.5.2013. Z protokolů o těchto kontrolách a z pořízené fotodokumentace je jednoznačné, že stavba se nacházela ve velmi neutěšeném stavu,

tedy ve stavu, kdy docházelo k jejímu znehodnocení, přičemž žalobce nečinil dostatečná opatření, aby stabilizoval stav budovy či alespoň jejímu znehodnocení bránil adekvátní údržbou stavby. Naopak je zjevné, že do stavby v důsledku nedostatečných opatření žalobce dlouhodobě zatékalo, žalobce sám se dle svého vyjádření zaměřil na získání podkladů pro rekonstrukci celého objektu.

Žalobcova snaha relativizovat hodnocení správních orgánů poukazem na nesprávné posouzení „udržování stavby“, které má být vnímáno jako provádění činnosti v reakci na změny stavebního stavu stavby v průběhu její existence, je polemikou, která nemůže nijak zpochybnit skutečnost, že „udržování stavby“ prováděné žalobcem v předmětném období nevedlo k uchování hodnoty stavby, jak se snaží předejít žalobce. Jinými slovy žalobce netvrdí, potažmo neprokazuje, že by jakoukoli údržbu stavby v předmětném období ve smyslu § 3 odst. 4 stavebního zákona prováděl, tedy *práce, jimiž se zabezpečuje dobrý stavební stav tak, aby nedocházelo ke znehodnocení stavby a co nejvíce se prodloužila její uživatelnost*.

Žalobce nesouhlasí s tím, že má být v daném případě sankcionován a staví svou obranu na tvrzení, že za stav nemovitosti, v níž stavbu převzal po předchozím vlastníkovi, mu nemůže být uložena pokuta, přitom poukazuje též na odlišnou náročnost udržovacích prací u novostavby a u budovy v dezolátním stavu.

K těmto námitkám je třeba uvést, že žalobce není sankcionován napadeným rozhodnutím za stav nemovitosti, ale za to, že nekonal *práce, jimiž se zabezpečuje dobrý stavební stav tak, aby nedocházelo ke znehodnocení stavby a co nejvíce se prodloužila její uživatelnost*, tedy konal tak, aby zjištěnému stavu stavby zabránil, přičemž tato nečinnost se projevila ve znehodnocování stavu nemovitosti. Jak již bylo uvedeno výše, žalobce si musel být vědom stavu budovy umožňující její znehodnocení, přesto nepřistoupil ani k rekonstrukci krovů a dřevěných stropů, která byla povolena stavebním povolením drážního úřadu ze dne 12.11.2010. Lze dodat, že ve správním spise nezjistil soud žádné skutečnosti, které by svědčily o tvrzení žalobce, že ukládání sankce je ve vztahu k žalobci šikanózní, jak žalobce tvrdí v podané žalobě.

Žalobce rovněž poukazuje na vlastní snahu o objasnění skutkového stavu, neboť správnímu orgánu předložil fotografie, které zachycují stav budovy ke dni 18.6.2013, který má prokazovat, že do budovy k tomuto dni nezatékalo. Žalobce současně namítá, že fotodokumentace byla žalovaným odmítnuta.

Soud se s námitkou tohoto obsahu nemohl ztotožnit, stejně tak s námitkou žalobce, že žalovaným byly ignorovány fotografie zachycující stav budovy ke dni 18.6.2013. V této souvislosti je třeba uvést, že stav nemovitosti v červnu roku 2013 není relevantní pro posouzení porušování povinností žalobcem v lednu 2013. Relevantními by mohly být pouze důkazní prostředky týkající se nemovitosti, které by například dokládaly ve vztahu k posuzovanému období rozdílný technický stav budovy a žalobcem provedená opatření zabraňující znehodnocení stavu v období od 1.1.2013 do 9.1.2013. Předložené fotografie z pozdější doby ve vztahu k tomu, zda byl, nebo nebyl spáchán správní delikt jsou zcela nerozhodné. Relevantními mohou být pouze při vyměřování výše pokuty. Z napadených rozhodnutí však vyplývá, že posouzení následného stavu při vyměřování pokuty, bylo správními orgány vzato v úvahu společně s dalšími okolnostmi vyplývajících ze správního spisu, což vyvrací žalobcovo tvrzení, že okolnosti případu a fotografie žalovaným byly opomenuty (viz str. 4 prvostupňového rozhodnutí).

K námitkám ve třetím žalobním bodu, v němž žalobce nesouhlasí s hodnocením společenské nebezpečnosti jeho jednání, přičemž tvrdí, že jeho jednání není společensky škodlivé a neohrožuje zájmy chráněné zákonem a znovu poukazuje na stav budovy v jakém

budovu nabyt od předchozího vlastníka, soud jednak odkazuje na již uvedené a jednak dodává, že o společenské nebezpečnosti jednání žalobce v daném případě vypovídá již samotný fakt, že v důsledku neplnění povinnosti žalobce dané ust. § 3 odst. 4 písm. a) stavebního zákona byl nucen vydat stavební úřad výzvu ze dne 2.5.2013, kterou vyzval žalobce k provedení oprav předmětné stavby tak, aby nedocházelo k opadávání omítky na přilehlý chodník. Dle soudu již nutnost vydání této výzvy svědčí o „udržování“ předmětné nemovitosti v takovém stavebním stavu, že došlo k ohrožení zdraví osob, majetku či zájmu na ochraně kulturní památky ve smyslu ust. § 9 odst. 1 zákona o státní památkové péči. Pro stručnost soud odkazuje na poslední odstavec na str. 4 rozhodnutí stavebního úřadu, kde již správní orgán prvního stupně řádně důvody, pro které shledal jednání žalobce nebezpečné i důvody, pro které mu uložil pokutu ve výši, v jaké mu byla uložena (výchovná funkce, preventivní funkce, sankční funkce). Pokud žalobce nesouhlasí s tím, že jeho přístup k plnění svých zákonných povinností je laxní, což má být dle žalobních tvrzení vyvráceno právě protokolem z kontrolní prohlídky stavby ze dne 6.11.2012, pak soud pro stručnost odkazuje na již výše uvedené na str. 7 tohoto rozsudku, kde se zabýval zjištěními zadokumentovanými právě při kontrolní prohlídce stavby tohoto dne. Na základě těchto zjištění nelze souhlasit s tvrzením žalobce, že jeho přístup k plnění svých zákonných povinností není laxní, resp. že v posuzovaném období plnil svou zákonnou povinnost udržovat dům č.p. 86, Svobodova 2, Praha 2 – Vyšehrad v dobrém stavebním stavu tak, aby nedocházelo ke znehodnocení stavby a co nejvíce se prodloužila její užitelnost.

Na základě uvedeného soud dospěl k závěru, že žaloba není důvodná, a proto ji podle § 78 odst. 7 s. ř. s. zamítl.

Výrok o nákladech řízení se opírá o § 60 odst. 1 s. ř. s. Žalobce, jenž v řízení nebyl úspěšný, nemá na náhradu nákladů řízení právo. To by náleželo úspěšnému žalovanému, soud však z obsahu spisu nezjistil, že by jí náklady řízení nad rámec běžných výdajů vznikly, ostatně žalovaný žádné své náklady ani neuplatňoval.

P o u č e n í : Proti tomuto rozhodnutí lze podat kasační stížnost ve lhůtě dvou týdnů ode dne jeho doručení. Kasační stížnost se podává ve dvou (více) vyhotoveních u Nejvyššího správního soudu, se sídlem Moravské náměstí 6, Brno. O kasační stížnosti rozhoduje Nejvyšší správní soud.

Lhůta pro podání kasační stížnosti končí uplynutím dne, který se svým označením shoduje se dnem, který určil počátek lhůty (den doručení rozhodnutí). Připadne-li poslední den lhůty na sobotu, neděli nebo svátek, je posledním dnem lhůty nejblíže následující pracovní den. Zmeškání lhůty k podání kasační stížnosti nelze prominout.

Kasační stížnost lze podat pouze z důvodů uvedených v § 103 odst. 1 s. ř. s. a kromě obecných náležitostí podání musí obsahovat označení rozhodnutí, proti němuž směřuje, v jakém rozsahu a z jakých důvodů jej stěžovatel napadá, a údaj o tom, kdy mu bylo rozhodnutí doručeno.

V řízení o kasační stížnosti musí být stěžovatel zastoupen advokátem; to neplatí, má-li stěžovatel, jeho zaměstnanec nebo člen, který za něj jedná nebo

jej zastupuje, vysokoškolské právnické vzdělání, které je podle zvláštních zákonů vyžadováno pro výkon advokacie.

Soudní poplatek za kasační stížnost vybírá Nejvyšší správní soud. Variabilní symbol pro zaplacení soudního poplatku na účet Nejvyššího správního soudu lze získat na jeho internetových stránkách: www.nssoud.cz.

V Praze dne 17. května 2016

JUDr. Ludmila Sandnerová, v.r.
předsedkyně senátu

Za správnost vyhotovení: Matznerová, DiS.