



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: **Garážový park Strašnice a.s.**, se sídlem v Praze 10, Konojedská 1581/38, IČ 25879774, zast. Mgr. Miroslavem Krutinou, advokátem se sídlem Praha 2, Vyšehradská 423/27, proti žalovanému: **Magistrát hl. m. Prahy** se sídlem Mariánské náměstí 2, Praha 1, o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 26.7.2012, sp.zn.: S-MHMP 210802/2012/OST/Pt,

t a k t o :

- I. Žaloba se zamítá.
- II. Žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení.

O d ů v o d n ě n í :

Žalobce se žalobou podanou u Městského soudu v Praze domáhal přezkoumání rozhodnutí Magistrátu hl. m. Prahy, odboru stavebního (dále jen „odvolací orgán“ nebo „magistrát“) blíže označeného v záhlaví tohoto rozsudku, kterým magistrát zamítl odvolání žalobce proti rozhodnutí stavebního odboru Úřadu městské části Praha 10 (dále jen „stavební úřad“) ze dne 23.2.2012, sp.zn.: OST 007624/2012/Ga, č.j. P10-021968/2012, kterým byla uložena žalobci pokuta ve výši 90 000 Kč za spáchání správního deliktu podle ust. § 180 odst. 1 písm. m) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), kterého se dopustil tím, že od 20.8.2011 do 9.2.2012 umožnil jiné společnosti - společnosti Vinotel, s.r.o., užívat stavbu „Penzion Regina“ č.p. 1581, ul. Konojedská, k. ú. Strašnice, umístěnou v proluce mezi stávajícími objekty č.p. 1581 a č.p. 1580 na pozemku parc. č. 3573/2, která je provozně propojena se stávajícím objektem č.p. 1581, bez kolaudačního souhlasu.

V odůvodnění napadeného rozhodnutí odvolací orgán uvedl, že ze správního spisu vyplývá, že dne 29.3.1994 vydal stavební úřad k žádosti stavebníků, manželů M., rozhodnutí o umístění stavby „Penzion Regina“. Stavební povolení této stavby ze dne 5.11.1996 vydané

pod č.j. SÚ 783/95/Ša-d.1581/Str. bylo v odvolacím řízení změněno, v podstatném však bylo zachováno. Dne 4.6.1997 vydal stavební úřad k žádosti manželů M. rozhodnutí o povolení změny stavby před jejím dokončením spočívající v určitých změnách projektové dokumentace, která byla součástí původního stavebního povolení ze dne 5.11.1996; rozhodnutí nabylo právní moci dne 11.6.1997. Řízení, které předcházelo vydání tohoto rozhodnutí bylo následně obnoveno a prvostupňové rozhodnutí spočívající v opětovném povolení změny stavby před jejím dokončením (č.j. 90/98/OST/stav/Nik ze dne 5.8.1998) bylo v rámci odvolacího řízení změněno tak, že se žádost stavebníků manželů M. o změnu stavby před jejím dokončením zamítá (č.j. MHMPP00OMF19, Vys/1-10615/98/Br/Pe ze dne 31.3.1999).

Vzhledem k tomu, že stavební úřad zjistil provádění stavby v rozporu s vydanými povoleními, zahájil přípisem ze dne 25.8.1997 řízení o odstranění stavby dle § 88 odst. 1 písm. b) tehdy platného stavebního zákona, jehož výsledkem bylo rozhodnutí ze dne 23.9.1997, kterým bylo manželům M. jako stavebníkům a vlastníkům stavby „Penzion Regina“ nařízeno odstranění částí stavby realizovaných v rozporu s vydaným povolením. Toto rozhodnutí však bylo v odvolacím řízení zrušeno a věc vrácena k novému projednání (sp. zn. MHMPP00FN4FC, VYS/1-7632/97/Br/Pe ze dne 3.2.1998).

Dne 23.10.1998 stavební úřad vydal pod č.j. 22408/98/OST/stav/Nik dodatečné povolení stavby půdorysného a výškového rozšíření stavby „Penzion Regina“ a současně i souhlas s užíváním této stavby. V rámci odvolacího řízení však bylo toto rozhodnutí zrušeno a věc vrácena k novému projednání (sp. zn. MHMPP00GDJ2D, VYS/1-10861/Br/Pe ze dne 31.3.1999) a odvolací orgán poučil stavební úřad o tom, že předmětem řízení o odstranění stavby musí být veškeré změny stavby provedené v rozporu s vydaným stavebním povolením ze dne 5.11.1996.

Stavební úřad pak dne 20.7.2001 vydal rozhodnutí OST 1706/99/01/Jan, jímž manželům M. povolil předčasné užívání stavby „Penzion Regina“; rozhodnutí nabylo právní moci dne 25.7.2001. Předčasné užívání stavby bylo dle výroku rozhodnutí povoleno za podmínky, že *stavba bude užívána v rozsahu stanoveném pravomocným stavebním povolením z 5.11.1996, č.j. SÚ 783/95/Ša.*

Po té stavební úřad pokračoval v řízení o odstranění stavby a dne 3.6.2002 vydal rozhodnutí č.j. OST 262/97, 22408/98, 16560/99, 886/00/Mk, jímž dodatečně povolil *stavební úpravy, které byly provedeny v rozporu se stavebním povolením č.j. SÚ 783/95-Ša-d.1581/Str.* V odvolacím řízení bylo toto rozhodnutí zrušeno a věc vrácena k novému projednání (sp. zn. MHMP-90529/2002/VYS/Br/Pe ze dne 2.5.2003). Odvolací orgán ve zrušujícím rozhodnutí upozornil na špatný postup stavebního úřadu v případě vydání rozhodnutí o předčasném užívání stavby a rovněž uvedl, že změny oproti stavebnímu povolení popsané ve všech dosavadních řízeních a zakreslené v dokumentaci skutečného provedení stavby jsou již takového rozsahu, že byla v podstatě provedena jiná stavba, která svými rozměry, umístěním, výškovým řešením jednotlivých podlaží, dispozicí apod. neodpovídá v žádné ucelené části ověřené projektové dokumentaci. Předmětem řízení o odstranění stavby by tak již neměly být pouze odchylky od původně vydaného stavebního povolení a projektové dokumentace, jež je jeho součástí, ale celá stavba „Penzionu Regina“. Odvolací orgán upozornil i na rozpor stavby s územním plánem. Stavební úřad přesto dne 5.5.2004 vydal rozhodnutí č.j. OST 262/9722408/00/Mk, jímž změny stavby „Penzion Regina“ opět dodatečně povolil. Toto rozhodnutí však bylo v odvolacím řízení zrušeno a věc vrácena k novému projednání.

V následujícím období stavební úřad přes stanovisko odvolacího orgánu změny stavby několikrát dodatečně povolil (rozhodnutí ze dne 15.3.2006, 10.12.2007, 14.7.2007), dodatečné povolení bylo vždy odvolacím orgánem zrušeno a věc vrácena k novému

projednání. Předmětem řízení o odstranění stavby je dnes již celý objekt „Penzionu Regina“, na stavbu je vzhledem k uvedenému nutno pohlížet jako na nepovolenou.

Dále odvolací orgán uvedl, že účastník řízení dle svých slov stavbu užívá na základě rozhodnutí č.j. OST 1706/99/01/Jan ze dne 20.7.2001 o povolení k jejímu předčasnému užívání. Pro předčasné užívání stavby byla v tomto rozhodnutí stanovena jediná podmínka – stavba má být užívána v rozsahu stanoveném pravomocným stavebním povolením ze dne 5.11.1996, č.j. SÚ 783/95/Ša. Vzhledem k tomu, že stavba byla v důsledku neustálých (převážně nepovolených) změn realizována tak, že v podstatě žádná její část již neodpovídá ověřené projektové dokumentaci jako součásti uvedeného stavebního povolení, nemůže se na ni povolení k předčasnému užívání stavby vztahovat.

Z dikce ustanovení § 83 tehdy platného stavebního zákona (podle něhož *stavební úřad může na žádost stavebníka vydat časově omezené povolení k předčasnému užívání stavby i před jejím úplným dokončením, pokud to nemá podstatný vliv na užitelnost stavby a předčasné užívání neohrožuje bezpečnost a zdraví osob*) vyplývá, že smyslem takového rozhodnutí není povolení užívání dokončené stavby (v takovém případě se vydává kolaudační rozhodnutí či kolaudační souhlas), ale povolení užívání stavby nedokončené. Předčasné užívání stavby lze povolit pouze za podmínek stanovených zákonem. Předmětné povolení k předčasnému užívání stavby však bylo vydáno v době, kdy stavba již byla dokončena (o čemž svědčí mimo jiné to, že ještě před vydáním rozhodnutí získal Penzion Regina několikrát ocenění v anketě o nejoblíbenější hotel, a dále to, že dokumentace skutečného provedení stavby byla zpracována již v roce 2000), povolení k předčasnému užívání stavby nebylo časově omezeno a nebyl vymezen ani účel a rozsah užívaných místností. Nutno dodat, že užívání stavby, která je více než 10 let provozována jako penzion, již nelze v žádném případě označit za „předčasné“.

Podle § 180 odst. 1 písm. n) stavebního zákona se právnická nebo podnikající fyzická osoba dopustí správního deliktu tím, že užívá stavbu bez oznámení stavebníka podle § 120 odst. 1 nebo přes zákaz stavebního úřadu podle § 120 odst. 2 anebo bez kolaudačního souhlasu vydaného podle § 122 nebo takové užívání stavby umožní jiné osobě. Odvolací orgán konstatoval, že stavba penzionu je dle svého charakteru stavbou pro veřejnost, kterou užívá nespécifikovaný okruh uživatelů, tedy stavbou, která může být podle § 122 odst. 1 stavebního zákona užívána pouze na základě kolaudačního souhlasu. V daném případě kolaudační souhlas (kolaudační rozhodnutí) či jiný souhlas s užíváním stavby nebyl vydán, povolení k předčasnému užívání stavby jej nemůže nahradit.

Ze správního spisu bylo zjištěno, že dne 18.11.2011 provedl stavební úřad kontrolu užívání předmětné stavby na místě samém, přičemž zjistil, že stavba „Penzionu Regina“, jež je ve vlastnictví společnosti Garážový park Strašnice a.s. je stále užívána a provozována společností Vinotel s.r.o. Je tedy zřejmé, že společnost Garážový park Strašnice a.s., tj. odvolatel jako vlastník stavby umožnil užívání stavby bez kolaudačního souhlasu jiné osobě. Skutková podstata správního deliktu dle § 180 odst. 1 písm. m) stavebního zákona tak byla odvolatelem naplněna. Závěrem se odvolací orgán zabýval i výší uložené sankce a dospěl k závěru, že pokuta ve výši 90 000,- Kč uložená při dolní hranici sazby je adekvátní.

Proti tomuto rozhodnutí směřuje podaná žaloba.

V žalobě namítá žalobce, že správní orgány nesprávně posoudily skutkový stav a učinily vyslovily nesprávný právní názor o povaze pravomocného a dosud platného povolení k předčasnému užívání stavby ze dne 20.7.2001 vydaného stavebním úřadem (č.j. OST1706/99/01/JAN), jímž bylo stavebníkům povoleno předčasné užívání stavby penzion

Regina. Žalobce tvrdí, že správní orgány nejsou oprávněny toto platné a pravomocné rozhodnutí považovat za vadné, resp. je ignorovat, neboť jsou jím vázány. Na podporu uvedeného poukázal žalobce na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 4.2.2009, č.j. 1 As 79/2008-128, v němž je uvedeno: „Po celou dobu své existence až do svého eventuálního zrušení vyvolává správní akt právní následky, zakládá práva a povinnosti. Zrušení správního aktu má účinky toliko ex nunc, které působí výlučně do budoucna, akt již tedy nemůže v budoucnu založit další práva a povinnosti. Odrazem této zásady z pohledu vztahu jedinec – správní orgán, je zásada ochrany dobré víry a ochrany nabytých práv (viz. např. nálezy ÚS ze dne 9.10.2003, sp.zn. IV.ÚS 150/01, Sb. n. a u., sv. 31, č. 117, s. 69)“.

Dle žalobce užívá předmětnou stavbu, resp. umožňuje její užívání třetímu subjektu, v souladu s platnými právními předpisy, a proto není namístě jej bezdůvodně sankcionovat za výkon vlastnického práva.

Žalobce dále nesouhlasí s odvolacím orgánem, že nelze povolení k předčasnému užívání vztahovat na předmětnou stavbu penzionu Regina, neboť dle odvolacího orgánu byla předmětná stavba v důsledku stavebních změn realizována tak, že v podstatě žádná její část již neodpovídá ověřené projektové dokumentaci jako součásti uvedeného stavebního povolení. Žalobce má za to, že uvedený závěr nebyl v rámci řízení o předmětném správním deliktu nijak prokázán.

Změna stavebního povolení z roku 1996 byla povolena v roce 1997 a na tomto základě byla provedena změna stavby a stavba fakticky dokončena ve stejnou dobu, kdy bylo rozhodnutí o povolení změny stavby v rámci obnovy řízení zrušeno. Žalobce tvrdí, že k této situaci, kdy stavba není v současné době pravomocně zkolaudována, došlo z důvodu pochybení stavebního úřadu, nikoliv žalobce.

Pokud správní orgány trvají na tom, aby žalobce stavbu za dané situace vůbec neužíval, jedná v rozporu se základní zásadou správního práva, tj. se zásadou ochrany práv nabytých v dobré víře (§ 2 odst. 3 správního řádu) a v rozporu s principem stanoveným v § 6 odst. 2 správního řádu, tedy s tím, že správní orgán je povinen postupovat tak, aby účastníkům řízení nevznikaly zbytečné náklady a dotčené osoby byly co nejméně zatěžovány. Správní orgány tyto zásady nerespektují, svým postupem fakticky vynucují ekonomickou likvidaci žalobce. Pokud by žalobce přistoupil na uvedené stanovisko, stavbu neužíval, vznikly by mu tím nevratné škody v milionových částkách.

Závěrem žalobce uvedl, že napadené rozhodnutí je nezákonné, neboť bylo vydáno v rozporu se zákonem, nereflektuje zásadu ochrany nabytých práv a je nepřezkoumatelné, neboť nemá oporu v obsahu spisového materiálu.

V písemném vyjádření k žalobě navrhl žalovaný zamítnutí žaloby a k meritu věci uvedl, že žalobní námitky jsou obsahově shodné s námitkami uvedenými již dříve v odvolání a žalovaný se proto s nimi vypořádal v napadeném rozhodnutí. Původní stavební povolení pro stavbu „Penzion Regina“ bylo vydáno dne 5.11.1996 pod č.j. SÚ 783/95/Ša-d.1581/Str. O rok později vydal stavební úřad povolení změny stavby před jejím dokončením, přičemž změna spočívala ve „zrušení parkovacích stání před domem a jejich nahrazení rozšířením suterénních prostor o jedno podlaží pro parkování aut, provedení stavební jámy pažením, nikoliv svahováním, zřízení druhého suterénu a v instalaci výtahu vyhovujícího i pro přepravu postižených osob. Skutečnost, že stavebník prováděl stavbu dle uvedených povolení, z nichž jedno bylo následně v rámci obnovy řízení zrušeno, resp. v obnoveném řízení bylo rozhodnuto tak, že se žádost tehdejších stavebníků o změnu stavby před jejím dokončením zamítá, nemá pro rozhodnutí o odvolání, nyní napadeného žalobou, žádný relevantní význam.

Stavebník v průběhu výstavby se natolik odchýlil od původního stavebního povolení, že v podstatě provedl jinou stavbu, která svými rozměry, umístěním, výškovým řešením

jednotlivých podlaží ani dispozicí neodpovídá v žádné ucelené části ověřené projektové dokumentaci, jež byla součástí původního stavebního povolení. I s ohledem na tuto skutečnost nemělo dále smysl řešit v řízení o odstranění stavby jednotlivé odchylky od původního stavebního povolení, ale stavbu jako celek.

V rozhodnutí o předčasném užívání stavby ze dne 20.7.2001 je předčasné užívání stavby povoleno za podmínky, že stavba bude užívána v rozsahu stanoveném pravomocným stavebním povolením ze dne 5.11.1996, č.j. SÚ 783/95/Ša. O tom, že předmětná stavba nemůže být užívána v rozsahu vedeného stavebního povolení svědčí právě výrazné odchýlení od původního stavebního povolení, jež mělo za následek realizaci zcela jiné stavby.

Z ust. § 83 tehdy účinného stavebního zákona vyplývá, že smyslem povolení k předčasnému užívání stavby není povolení užívání dokončené stavby (v takovém případě se vydává kolaudační rozhodnutí, popř. kolaudační souhlas), ale povolení užívání stavby nedokončené, tzn. stavby, na níž se dosud pracuje a kde může hrozit určité nebezpečí osobám, které nejsou pro takové podmínky profesionálně vybaveny. Předčasné užívání stavby tak lze pouze povolit pouze za podmínek stanovených zákonem.

V daném případě povolení k předčasnému užívání stavby bylo vydáno v době, kdy stavba již byla zcela dokončena. Povolení k předčasnému užívání stavby navíc nebylo časově omezeno, jak vyžaduje ust. § 83 stavebního zákona, nebyl vymezen účel a rozsah užívaných místností. O přechodném charakteru předčasného užívání stavby dále svědčí i následná povinnost stavebníka či budoucího uživatele stavby požádat do 15 dnů po dokončení stavby o její kolaudaci. Tato zákonná povinnost však nebyla nikdy ze strany stavebníků a vlastníků stavby splněna a předmětná stavba nikdy nebyla zkolaudována.

S poukazem na ust. § 122 odst. 1 stavebního zákona žalovaný uvedl, že okruh staveb, u kterých se pro jejich užívání vyžaduje kolaudační souhlas, stanoví uvedené ustanovení příkladmo tak, že se v zásadě jedná o takové stavby, které bude užívat nespecifikovaný okruh uživatelů, především stavby určené pro veřejnost, dále jde o stavby, v nichž bude prováděn zkušební provoz, a o změny staveb kulturních památek. Stavba penzionu či hotelu nepochybně je stavbou pro veřejnost, jež může být užívána pouze na základě kolaudačního souhlasu. Jedná se o stavbu, která může být užívána pouze na základě kolaudačního souhlasu, pro jehož vydání je stavebník povinen mj. opatřit závazná stanoviska dotčených orgánů vyžadovaná zvláštními právními předpisy. V daném případě stavba tak, jak byla skutečně zrealizovaná se všemi svými stavebními změnami provedenými bez příslušných rozhodnutí či opatření stavebního úřadu, dosud není pravomocně povolena, a proto nemůže být řádným způsobem povoleno ani její užívání. Stavebník se odvolává pouze na 10 let staré povolení k jejímu předčasnému užívání, které sice je platné (nebylo nikdy zrušeno), ale pro předmětnou stavbu a způsob jejího dnešního užívání zcela nepoužitelné.

Závěrem žalovaný uvedl, že je absurdní, dovolává-li se žalobce dobré víry jako vlastník stavby, jež byla od samého počátku realizována jinak, tedy v rozporu s vydaným stavebním povolením. Došlo tak k situaci, kdy předmětem řízení o odstranění stavby již nemohly být pouze odchylky od stavebního povolení, ale stavba celá, neboť tato v žádné své části již původního stavebního povolení neodpovídala. Odpovědnost za vzniklou situaci nese pouze stavebník jako právní předchůdce žalobce.

Soud rozhodl bez ústního jednání, neboť byly splněny podmínky ust. § 51 s.ř.s.

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.).

Městský soud v Praze posoudil věc takto:

Z obsahu správního spisu vyplývá, že správní spis obsahuje protokol z kontroly užívání provedené stavebním úřadem dne 18. 11. 2011, z něhož vyplývá, že tohoto dne byla provedena na místě samém kontrola užívání stavby „Penzion Regina“ v Praze 10, Strašnice č.p. 1581, Konojedská 38. Bylo zjištěno, že stavba je užívána, recepce v dané době byla v provozu, bylo možné získat informace o ubytování. Z okolí stavby byla pořízena fotodokumentace, která je připojena k protokolu. Do správního spisu je založeno Oznámení o zahájení řízení o správním deliktu dle § 180 odst. 1 písm. m) stavebního zákona a předvolání na den 9.2.2012.

Součástí správního spisu je i rozhodnutí stavebního úřadu sp. zn. OST 007624/2012/Ga ze dne 23. 2. 2012, kterým byla žalobci uložena pokuta ve výši 90 000,- Kč za správní delikt dle § 180 odst. 1 písm. m) stavebního zákona. Stavební úřad v odůvodnění svého rozhodnutí popsal dosavadní průběh řízení a mj. uvedl, že bylo na účastníku řízení, aby vyčkal na pravomocné povolení k užívání stavby dle stavebního zákona. Stavební úřad posuzoval rovněž, zda se na obviněného nemůže vztahovat ust. § 182 odst. 1 stavebního zákona, dle něhož právnická osoba za správní delikt neodpovídá, prokáže-li, že vynaložila veškeré úsilí, které bylo možno požadovat, aby porušení právní povinnosti zabránila. Neprokázalo se však, že by obviněný chtěl porušení právní povinnosti zabránit. Jeho obhajobu, že předčasné užívání stavby je povoleno od r. 2001, stavební úřad považuje za účelovou, neboť povolení k předčasnému užívání bylo vydáno v době, kdy stavba již byla dokončena a nebylo ani časově omezeno; důvodem povolení předčasného užívání tak zjevně byla skutečnost, že stavba nemohla být z důvodu nepovolených stavebních změn řádně zkolaudována. Skutečnost, že rozhodnutí o povolení předčasného užívání stavby je vadné, bylo několikrát zmíněno v rozhodnutích o odvolání proti dodatečnému povolení stavby. Důvody, které obviněný uvedl na svou obhajobu nemohou ospravedlnit porušení stavebního zákona, obviněný vzhledem ke svým poměrům nejen mohl a měl vědět, ale i věděl, že stavbu může užívat jen na základě pravomocného povolení. Dané protiprávní jednání vykazuje společenskou nebezpečnost, která je materiální stránkou správního deliktu. U objektivní odpovědnosti tato materiální stránka vyplývá přímo ze zákona a nemá na ni vliv žádná další okolnost spočívající v subjektivním hledisku, tj. v daném případě tvrzené existenci dobré víry. V projednávané věci však ani tvrzená dobrá víra nevznikla.

O podaném odvolání, v němž žalobce uplatnil obdobné námitky jako v následně podané správní žalobě, rozhodl odvolací orgán žalobou napadeným rozhodnutím.

Do správního spisu je dále založeno rozhodnutí ze dne 5.11.1996, č.j. SÚ 783/95-Ša-d.1581/Str., jímž byla podle § 66 tehdy platného stavebního zákona povolena stavba „Penzion Regina“ umístěná na pozemcích č. 3573/1,3573/2,3573/3,3575/1 a 3575/2 kat. úz. Strašnice Praha 10 v ul. Konojedská. Budova o kapacitě 30 lůžek bude přistavena ke štítové zdi domu č.p.1580 a bude provozně propojena, objekt bude mít 2 podzemní podlaží, 3 nadzemní podlaží a podkroví, ve dvou podzemních podlažích budou umístěny garáže o kapacitě 11 parkovacích míst a v 1. až 3. NP bude ubytovací část a v podkroví bude umístěna bytová jednotka o vel. 3+1. Před vjezdem v ul. Konojedská bude umístěno 6 parkovacích míst. Toto rozhodnutí bylo k podanému odvolání změněno rozhodnutím ze dne 2.4.1997, č.j. MHMPP006MYRG VYS/1-139/97/Br/Be..

Správní spis neobsahuje pravomocné rozhodnutí ze dne 4.6.1997 o povolení změny stavby před jejím dokončením spočívající ve změnách projektové dokumentace, která byla součástí původního stavebního povolení ze dne 5.11.1996, ani rozhodnutí o obnově a

v obnoveném řízení vydané rozhodnutí ze dne 5.8.1998, jímž byla opětovně povolena změna stavby před jejím dokončením.

Do spisu však je založeno rozhodnutí ze dne 3.2.1998, č.j. MHMPP00FN4FC VYS/1-7632/97/Br/Pe (jímž bylo zrušeno rozhodnutí ze dne 23.9.1997 o nařízení odstranění částí stavby postavených v rozporu se stavebním povolením a věc vrácena k dalšímu řízení), z jehož odůvodnění vyplývá, že odvolací orgán na místě samém zjistil, že stavba není prováděna v souladu s projektovou dokumentací ověřenou při vydání stavebního povolení, resp. se změnami ověřenými odborem výstavby MHMP dne 2.4.1997, ani v souladu s projektovou dokumentací ověřenou stavebním úřadem při povolování změn stavby před jejím dokončením dne 4.6.1997. Oproti ní byla stavba rozšířena (k č.p. 2287) o cca 90 cm, štítová zeď byla prodloužena o 50 cm, spojovací krček mezi domem čp. 1581 a stavbou penzionu byl zkrácen o 20 cm, úroveň podlahy v 1 NP zvýšena o cca 40 cm, byla provedena mikropilotová stěna k zajištění domu čp. 1580 a stabilizace jihovýchodní a jihozápadní stěny výkopové jámy záporovými stěnami. Jihozápadní průčelí fasády dvorního křídla stavby je předsazeno o 6,48 m namísto původních 5,35 m z projektové dokumentace ověřené dne 2.4.1997, vzdálenost jihovýchodní stěny podzemní části stavby od hranic pozemku směrem k domu čp. 2287 je 3,40 m namísto 4,30 m z projektové dokumentace předložené k řízení o změně stavby. Výškově není stavba prováděna ani podle původního povolení, ani v souladu s povolenou změnou, úroveň přízemí je cca o 40 cm výše než v původním projektu.

Do správního spisu jsou dále založena rozhodnutí stavebního úřadu o dodatečném povolení stavby ze dne 23.10.1998, 3.6.2002, 5.5.2004, 15.3.2006, 10.12.2007 a 14.7.2009, včetně rozhodnutí odvolacího orgánu, jimiž odvolací orgán rozhodnutí stavebního úřadu o dodatečném povolení stavby (vždy) zrušil a věc vrátil k novému projednání (rozhodnutí odvolacího orgánu ze dne 31.3.2009, č.j. MHMPP00GDJ2D VYS/1-10861/98/Br/Pe, ze dne 2.5.2003, č.j. MHMP-90529/2002/VYS/Br/Pe, ze dne 22.11.2004, č.j. MHMP-88845/2004/OST/Pe/Pd, ze dne 28.7.2006, č.j. S-MHMP 151401/2006/OST/Pt/Pe, ze dne 18.4.2008, č.j. S-MHMP 67909/2008/OST/Pt/Pe a ze dne 19.5.2010., č.j. S-MHMP 722656/2009/OST/Pt/Pe).

Ve zrušujícím rozhodnutí ze dne 31.3.1999 odvolací orgán mimo jiné uvedl, že stavba nyní obsahuje 3 namísto 2 podzemních podlaží, spojovací krček mezi penzionem a objektem č.p. 1581 má namísto 1 podlaží celkem 4 podlaží (2 podzemní a 2 nadzemní). V podkroví není bytová jednotka, ale 3 pokoje se sociálním zázemím. Stavba byla půdorysně rozšířena všemi volnými směry, přičemž dvorní křídlo je prodlouženo do zahrady cca o 3 m. Dále uvedl, že porovnáním PD předložené a projednávané v obnoveném řízení o změně stavby a PD skutečného provedení stavby zjistil tyto změny: Spodní stavba: rozšíření spodní stavby dvorního křídla směrem k č.p. 2287 cca o 80 cm, uliční křídlo včetně spojovacího krčku bylo půdorysně rozšířeno směrem do zahrady, obvodová stěna byla posunuta za půlkruhové schodiště, prodloužení štítové zdi směrem do ulice, provedení mikropilotové stěny k zajištění č.p. 1580, stabilizace zbývajících stěn výkopové jámy v jižní části stavby záporovým pažením, změny výškových úrovní podlah všech suterénů, 3. suterén – změna v dispozici podlaží a částečně změna v užívání místností, 2. a 3. suterén - změna dispozice podlaží. Vrchní stavba: změna v řešení fasády, zvýšení úrovně podlahy přízemí a tím i dalších podlaží, zkrácení spojovacího krčku mezi č.p. 1581 a stavbou penzionu ve směru podél ulice Konojedské a jeho rozšíření směrem do zahrady, změna tvaru uliční obvodové zdi, změna v šířce a délce dvorního křídla, přízemí- posunutí jižní obvodové zdi uličního křídla jižním směrem a změna jejího tvaru, částečné změny v dispozičním řešení všech místností a soc. zázemí pokojů, 1. patro – rozšíření půdorysu nad spojovací krček mezi stávajícím domem č.p. 1581 a penzionem, změna dispozice a počtu pokojů (z 8 na 9), 2. patro – změna dispozice a počtu pokojů (z 8 na 9), podkroví- změna dispozice, namísto 2 bytů provedeny 3 pokoje se

sociálním zázemím. Ve zrušujícím rozhodnutí ze dne 2.5.2003 odvolací orgán konstatoval, že vydání rozhodnutí o předčasném užívání stavby bylo chybné, neboť stavba již byla dokončena a bylo vedeno řízení o odstranění stavby, povolení k předčasnému užívání proto nebylo možno vydat. Nesmyslná je podmínka, že stavbu lze užívat pouze v rozsahu stanoveném pravomocným stavebním povolením, neboť změny oproti stavebnímu povolení popsané v jednotlivých fázích řízení a zakreslené v dokumentaci skutečného provedení stavby jsou takového rozsahu, že byla provedena zcela jiná stavba, která svými rozměry, výškovým řešením jednotlivých podlaží, dispozicí apod. neodpovídá v žádné ucelené části ověřené projektové dokumentaci. Ve zrušujícím rozhodnutí ze dne 22.11.2004 odvolací orgán uvedl, že stavba se nachází v území dle územního plánu čistě obytném, kde je výjimečně připuštěno umístování zařízení veřejného stravování a umístování malých ubytovacích zařízení, tj. staveb dočasného ubytování s kapacitou do 20 lůžek, jímž však hotel Regina není, stavba tedy není v souladu s územním plánem. Ve zrušujících rozhodnutích ze dne 28.7.2006 a ze dne 18.4.2008 odvolací orgán uvedl, že předmětnou stavbu nelze dodatečně povolit, a to zejména pro její rozpor s územním plánem. Ve zrušujícím rozhodnutí ze dne 19.5.2010 pak odvolací orgán konstatoval, že v současné době je vlastníkem stavby společnost Garážový park Strašnice, a.s., která vstoupila do právního postavení původních vlastníků a stavebníků, manželů M.; stavební úřad proto věc znovu projedná s novým vlastníkem.

Součástí správního spisu je i rozhodnutí ze dne 20.7.2001, č.j. OST 1706/99/01/Jan o povolení k předčasnému užívání předmětné stavby, jímž byla pro předčasné užívání stavby stanovena podmínka: *stavba bude užívána v rozsahu stanoveném pravomocným stavebním povolením z 5.11.1996, č.j. SÚ 783/95/Ša.*

Řízení, v nichž byla shora uvedená rozhodnutí vydána, byla vedena s dřívějšími majiteli stavby penzionu (a stavebníky) Ing. J. M. a PaedDr. M. M., oba bytem K. 1581, P. 10. Žalobce, tj. společnost Garážový park Strašnice a.s., je právním nástupcem Ing. J. M. a PaedDr. M. M. Ing. J. M. je rovněž předsedou představenstva společnosti žalobce. Lze tedy důvodně předpokládat, že žalobce byl obeznámen se skutečností, že žádost manželů M. o povolení změny stavby Penzionu Regina před jejím dokončením byla v obnoveném řízení (rozhodnutím odvolacího orgánu ze dne 31.3.1999) zamítnuta a byl obeznámen i se skutečností, že předmětná stavba nebyla pravomocně dodatečně povolena.

Žalobce v žalobě namítá, že jej nelze sankcionovat za výkon svého vlastnického práva, neboť užívání předmětné nemovitosti umožnil jiné osobě na základě dosud existujícího platného a pravomocného rozhodnutí o povolení k předčasnému užívání ze dne 20.7.2001, č.j. OST 1706/99/01/Jan. Blíže žalobce rozvedl, že v době vydání rozhodnutí o povolení předčasně užívání stavby bylo splnění podmínky tohoto povolení: *stavba bude užívána v rozsahu stanoveném pravomocným stavebním povolením z 5.11.1996, č.j. SÚ 783/95/Ša* již nemožné. Argumentuje tím, že stavba byla provedena na základě pravomocného stavebního povolení a pravomocného povolení změny stavby před jejím dokončením, přičemž stavba byla fakticky dokončena ve stejnou dobu, kdy rozhodnutí o povolení změny stavby před jejím dokončením bylo v rámci obnovy řízení zrušeno a žádost o změnu stavby před jejím dokončením byla zamítnuta. K podmínce povolení předčasně užívání stavby tak podle žalobce nelze přihlížet.

V dané věci je třeba předeslat, že předmětem soudního přezkumu je rozhodnutí o uložení sankce. Aby mohla být sankce uložena, musí být naplněny znaky skutkové podstaty předmětného správního deliktu, zde konkrétně ust. § 180 odst. 1 písm. m) stavebního zákona

platného v rozhodné době, v němž je mj. stanovena podmínka umožnění užívání stavby jiné osobě bez kolaudačního souhlasu.

Rozhodnou skutečností v daném případě je, že předmětná stavba penzionu byla užívána jinou osobou v rozhodné době, aniž by tomu předcházelo vydání kolaudačního rozhodnutí, resp. kolaudačního souhlasu. Předmětná stavba penzionu nebyla dodatečně povolena (přičemž dodatečné povolení pro rozpor stavby s územním plánem ani nemohlo být vydáno), nebylo a ani nemohlo být vydáno kolaudační rozhodnutí (§ 82 „starého“ stavebního zákona) ani kolaudační souhlas (jemuž by předmětná stavba penzionu podléhala jakožto *stavba, jejíž vlastnosti nemohou její uživatelé ovlivnit* ve smyslu § 122 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. „nový“ stavební zákon).

Povolení k předčasnému užívání stavby ze dne 20.7.2001, č.j. OST 1706/99/01/Jan, jímž žalobce argumentuje, nemůže nahradit kolaudační rozhodnutí dle „starého“ stavebního zákona ani kolaudační ani jiný souhlas s užíváním stavby dle „nového“ stavebního zákona. Žalobce předmětnou stavbu tak jak byla realizována nemůže fakticky užívat podle, resp. v souladu s povolením k předčasnému užívání stavby ze dne 20.7.2001, č.j. OST 1706/99/01/Jan. Nebyla-li stavba realizována v souladu se stavebním povolením z 5.11.1996, č.j. SÚ 783/95/Ša, pak nemůže být užívána v souladu s podmínkou stanovenou pro předčasné užívání, tj. *v rozsahu stanoveném pravomocným stavebním povolením z 5.11.1996, č.j. SÚ 783/95/Ša*. Sám žalobce ostatně v žalobě tvrdí, že splnění této podmínky je nemožné. Nelze ovšem, jak žalobce žádá, k uvedené podmínce nepřihlížet, nýbrž je naopak zapotřebí učinit závěr, že povolení k předčasnému užívání stavby ze dne 20.7.2001, č.j. OST 1706/99/01/Jan není a nemůže být podkladem pro to, aby stavba mohla být užívána.

K námitce, že správní orgán ani neprokázal své tvrzení, že stavba byla v důsledku stavebních změn realizována tak, že v podstatě žádná její část již neodpovídá ověřené projektové dokumentaci, soud poukazuje na shora uvedené rozhodnutí ze dne 3.2.1998, jímž odvolací orgán zrušil rozhodnutí stavebního úřadu ze dne 23.9.1997 o odstranění částí stavby, a v němž popsal svá zjištění na místě samém, tj. že stavba není prováděna v souladu s projektovou dokumentací ověřenou při vydání stavebního povolení, ale ani v souladu s projektovou dokumentací ověřenou stavebním úřadem při povolování změn stavby před jejím dokončením. Soud shora zmínil i rozhodnutí ze dne 31.3.1999, jímž odvolací orgán zrušil rozhodnutí stavebního úřadu ze dne 23.10.1998 o dodatečném povolení stavby a souhlasu s užíváním stavby, a kde popsal změny, které zjistil porovnáním PD předložené a projednávané v obnoveném řízení o změně stavby a PD skutečného provedení stavby. S ohledem na výše uvedené dospěl soud k dílčímu závěru, že je dostatečně doloženo, že stavba byla provedena v rozporu jak se stavebním povolením z 5.11.1996, č.j. SÚ 783/95/Ša, tak i s pravomocným (a v rámci obnovy „zrušeným“) povolením změny stavby před jejím dokončením.

Žalobní námitka, že postup správních orgánů je v rozporu se zásadou ochrany práv nabytých v dobré víře a s principem, dle něhož správní orgány postupují tak, aby účastníkům řízení nevznikaly zbytečné náklady a dotčené osoby, co možná nejméně zatěžuje, rovněž není důvodná.

Za situace, kdy žalobci bylo známo, že žádost o povolení změny stavby před jejím dokončením byla v rámci obnovy řízení zamítnuta, předmětná stavba nebyla pravomocně dodatečně povolena a tudíž ani nebylo vydáno kolaudační rozhodnutí, kolaudační souhlas a ani jiný souhlas s užíváním stavby, přičemž žalobce si musel být zároveň vědom i toho, že

stavbu nemůže užívat ani v souladu s podmínkou stanovenou v rozhodnutí - povolení předčasného užívání stavby, nelze hovořit o právech nabytých v dobré víře. Práva žalobce či jeho právního předchůdce nabytá v dobré víře by se případně mohla vztahovat k oprávnění stavbu provádět, nikoli však k oprávnění stavbu užívat. Žalobci bylo známo, že neexistuje podklad, v souladu s nímž by mohl předmětnou stavbu užívat (či umožnit její užívání jiné osobě). Odpovědnost žalobce za správní delikt je nadto objektivní, tj. jedná se o odpovědnost za porušení právních předpisů bez ohledu na zavinění.

K námitce žalobce, že umožnil užívání Penzionu Regina jiné osobě, na základě dosud existujícího platného a pravomocného rozhodnutí o povolení k předčasnému užívání ze dne 20.7.2001, č.j. OST 1706/99/01/Jan, soud dále uvádí, že je třeba respektovat, že právní řád je založen na zásadě presumpce správnosti aktů vydaných orgány veřejné správy, dle níž se má za to, že správní akt je zákonný a správný, a to až do okamžiku, kdy příslušný orgán zákonem předvídanou formou prohlásí správní akt za nezákonný a zruší jej (srov. k tomu Hendrych, D. a kol. Správní právo. Obecná část. 7. vydání, Praha : C. H. Beck, 2009, s. 225, resp. v judikatuře NSS např. rozsudek ze dne 22. 5. 2008, čj. 6 As 45/2005-188). V nyní posuzované věci nastala situace, kdy bylo sice vydáno rozhodnutí o povolení k předčasnému užívání ze dne 20.7.2001, č.j. OST 1706/99/01/Jan, které je pravomocné a je nadáno presumpcí správnosti, a proto se musí považovat za zákonné a správné, pokud a dokud nebude zákonem stanoveným postupem odstraněno, jeho vydání však nebrání uložení předmětné sankce. Je tomu tak právě z důvodů výše uvedených, tedy, že povolení k předčasnému užívání stavby ze dne 20.7.2001, č.j. OST 1706/99/01/Jan není a nemůže být podkladem pro to, aby stavba mohla být v rozhodné době užívána, resp. nemůže nahradit kolaudační rozhodnutí dle „starého“ stavebního zákona ani kolaudační ani jiný souhlas s užíváním stavby dle „nového“ stavebního zákona.

S ohledem na nedůvodnost vznesených námitek dospěl soud k závěru, že žalobce naplnil skutkovou podstatu předmětného správního deliktu a pokuta mu byla uložena právem.

Protože soud neshledal žalobu důvodnou, zamítl ji podle § 78 odst. 7 s.ř.s.

O nákladech řízení soud rozhodl podle § 60 odst. 1 s.ř.s. tak, že žádný z účastníků nemá právo na jejich náhradu, neboť žalobce neměl úspěch ve věci a úspěšnému žalovanému náklady řízení před soudem nevznikly.

Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí lze podat kasační stížnost ve lhůtě dvou týdnů ode dne jeho doručení. Kasační stížnost se podává ve dvou 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). Případně-li poslední den lhůty na sobotu, neděli nebo svátek, je posledním dnem lhůty nejbližší 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 15. dubna 2015

JUDr. Ludmila Sandnerová, v.r.
předsedkyně senátu

Za správnost vyhotovení: Matznerová, DiS.