



ČESKÁ REPUBLIKA

**ROZSUDEK  
JMÉNEM REPUBLIKY**

Nejvyšší správní soud rozhodl v senátě složeném z předsedkyně JUDr. Dagmar Nygrínové a soudců JUDr. Marie Turkové a JUDr. Jana Dvořáka v právní věci: **V. A. T., s. r. o.**, zast. JUDr. Jiřím Novákem, advokátem, se sídlem Praha 2, Sokolská 60, adresa pro doručování: Přerov, nám. T. G. Masaryka 11, proti žalovanému: **Krajský úřad Olomouckého kraje**, se sídlem Olomouc, Jeremenkova 40a, o kasační stížnosti žalobce proti rozsudku Krajského soudu v Ostravě ze dne 3. 11. 2005, č. j. 22 Ca 417/2004 – 29,

**t a k t o :**

- I.** Kasační stížnost **s e z a m í t á .**
- II.** Žalobce **n e m á** právo na náhradu nákladů řízení o kasační stížnosti.
- III.** Žalovanému **s e n e p ř i z n á v á** právo na náhradu nákladů řízení o kasační stížnosti.

**O d ů v o d n ě n í :**

Rozhodnutím Krajského úřadu Olomouckého kraje (dále jen „žalovaný“) ze dne 6. 8. 2004, č. j. OSR/2300/04-SŘ/1478/Ur, bylo zamítnuto odvolání žalobce proti rozhodnutí Městského úřadu Přerov ze dne 8. 4. 2004, č. j. SÚ-582/2004-Pí, kterým tento správní orgán prvního stupně jako stavební úřad podle ustanovení § 106 odst. 3 písm. c) zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění (dále jen „stavební zákon“) uložil žalobci pokutu ve výši 50 000 Kč za to, že nejméně od 24. 11. 2003 do 25. 2. 2004 užíval bez kolaudačního rozhodnutí stavbu letištní haly – hangáru na pozemku parc. č. 6900/922 v kat. ú. P. (dále jen „stavba hangáru“) pro parkování letadel. Zároveň citovaným rozhodnutím žalovaného bylo rozhodnutí správního orgánu I. stupně potvrzeno.

Proti rozhodnutí žalovaného podal žalobce včas žalobu, v níž zdůraznil, že on sám nikdy nečinil spornou skutečnost spočívající v užívání stavby hangáru bez povolení, tedy že formálně naplnil všechny znaky skutkové podstaty jiného správního deliktu podle § 106 odst. 3 písm. c) stavebního zákona. Namítl však, že existují okolnosti vylučující protiprávnost jeho jednání. Ty spatřoval jednak v existenci dobré víry a krajní nouze, a to z následujících důvodů. Původním vlastníkem stavby hangáru byla společnost O., spol. s r. o., které stavební úřad v Přerově vydal povolení k předčasnému užívání stavby (časově omezené do 31. 12. 2001). Po prohlášení konkurzu na tuto společnost uzavřel správce konkurzní podstaty společnosti O., spol. s r. o., JUDr. P. nájemní smlouvu se společníkem žalobce Ing. P. N.. Poté byl tento objekt vydražen obchodní společností P., spol. s r. o., se sídlem v B., se kterou uzavřel žalobce nájemní smlouvu dne 30. 12. 2002, přičemž v této nájemní smlouvě pronajímatel – P., spol. s r. o., prohlásil, že nemovitost je způsobilá k užívání. S ohledem na výše uvedené skutečnosti byl žalobce v dobré víře, že pronajatá nemovitost má vydáno povolení k dočasnému užívání stavby před její kolaudací, „resp. nic nenasvědčovalo skutečnosti, že nemovitost podmínky pro její užívání nespĺňuje“. O tom, že výše uvedené povolení k předčasnému užívání stavby nebylo prodlouženo a zmíněné prohlášení obsažené v nájemní smlouvě bylo zřejmě nepravdivé, se žalobce dověděl až poté, co původní pronajímatel společnost P., spol. s r. o., převedl nemovitost na další obchodní společnost A., s. r. o., se sídlem U. H., S. 573, přičemž tato společnost se opakovaně pokusila protiprávně ukončit nájemní vztah. Obě uvedené nájemní smlouvy obsahovaly ustanovení, ve které pronajímatelé prohlašují, že předmět nájmu je způsobilý k užívání. Tato skutečnost zejména vyplývá z článku IV. smlouvy uzavřené mezi žalobcem a společností P., spol. s r. o., dne 30. 12. 2002, podle kterého „převzetí objektu nájemcem bylo provedeno současně v rámci převzetí pronajímatelem při koupi aukcí a to v rozsahu nedokončené stavby se závadami (zatékání) a se souhlasem k užívání (příloha č. 2 doklady o prodeji a předání)“. Přes výše uvedené skutečnosti svědčící o dobré víře žalobce dospěl žalovaný v rozhodnutí o odvolání k nelogickému závěru, podle kterého byl pan P. N. jako pozdější společník žalobce, který uzavřel první ze dvou výše uvedených smluv, tj. se správcem konkurzní podstaty úpadce O., spol. s r. o., seznámen podle článku IV. této smlouvy se stavem pronajímaných prostor, přičemž podle článku IV. a V. druhé nájemní smlouvy ze dne 30. 12. 2002 uzavřené žalobcem (jejímž společníkem byl pan P. N.) a společností P., spol. s r. o., muselo být žalobci známo, že stavba není dokončena a takto ani nemůže být logicky zkolaudována. Zároveň žalobce napadl závěr žalovaného o tom, že v článku IV. posledně uvedené smlouvy je sice uvedeno, že převzetí objektu nájemcem bylo provedeno mimo jiné se souhlasem k užívání, avšak nic nesvědčí o tom, že by se mělo jednat o povolení stavebního úřadu k užívání stavby. Uvedené závěry žalovaného byly „vytrženy z reality“, přičemž žalovaný přehlédl platnou právní úpravu obsaženou v občanském zákoníku, v obchodním zákoníku a v zákonu o konkurzu a vyrovnání. Podle § 35 odst. 2 občanského zákoníku se právní úkony vyjádřené slovy, totiž vykládají nejenom podle jejich jazykového vyjádření, ale zejména podle vůle toho, kdo právní úkon učinil, není-li tato vůle v rozporu s jazykovým projevem. Dále žalobce odkázal na ustanovení § 663 a § 664 občanského zákoníku, ze kterých vyplývá právo nájemce dočasně věc přenechanou nájemci užívat, a to ve stavu způsobilém smluvenému užívání, nebo nebyl-li způsob užívání smluven, užívání obvyklému. Zároveň podle § 8 odst. 2 zákona o konkurzu a vyrovnání je správce konkurzní podstaty povinen při výkonu své funkce postupovat s odbornou péčí z výše uvedených skutečností. Nájemní smlouva je uzavírána za tím účelem, aby nájemce mohl pronajatou věc řádně užívat a pokud by neměla povolení k předčasnému užívání podle § 83 stavebního zákona, nebyla by užívání a potažmo nájmu vůbec způsobilá. Z uvedených právních úprav žalobce dovodil, že žalobce a jmenovaný společník žalobce při uzavírání nájemních smluv byli v dobré víře, že pronajatý majetek je způsobilý k pronajmutí, že prohlášení ve smlouvách obsažená, učiněná jak správcem konkurzní

podstaty, tak jednatelem společnosti P. spol. s r. o., byla pravdivá, tedy že stavba hangáru má povolení stavebního úřadu k předčasnému užívání stavby podle § 83 stavebního zákona. Proto závěr žalovaného o tom, že žalobce si byl vědom nejméně od prohlášení konkurzu na společnost O., spol. s r. o., nesplnění předpokladu užívání stanoveného stavebním zákonem, byl nesprávný. Jako okolnosti vylučující protiprávnost jednání, za které mu byla uložena žalovaným rozhodnutím pokuta, uvedl žalobce následující. Když žalobce po delším užívání zmíněné nemovitosti v dobré víře zjistil, že není způsobilá k užívání podle stavebního zákona, byl nucen s ohledem na stávající právní úpravu letecké dopravy a zabezpečení letecké techniky před jejím zneužitím i nadále využívat hangár k parkování letecké techniky. Pokud by tak neučinil, porušoval by předpisy na úseku civilní letecké dopravy a když by došlo k případnému zneužití letecké techniky, vystavil by se i nebezpečí trestního stíhání. Poukázal na skutečnost, že v tomto případě se střetly dva právem chráněné zájmy (užívání nemovitosti výhradně po řádné kolaudaci či povolení k předčasnému užívání podle stavebního zákona na straně jedné a ochrana letecké techniky před jejím zneužitím a potažmo ochrana života, zdraví a majetku občanů na straně druhé). Žalobce se tedy musel v tomto případně rozhodnout pro volbu, zda bude porušovat předpisy na úseku letecké dopravy a „vystavovat obyvatelstvo eventuálnímu útoku za použití této techniky“ a na druhé straně příslušná ustanovení stavebního zákona. Při vyhodnocení závažnosti jednotlivých eventuálních následků z hlediska společenské nebezpečnosti uvedených dvou způsobů jednání, vyplývajících ze zmíněné volby, dospěl k závěru o tom, že v případě porušení předpisů o civilním letectví by mohly nastat následky společensky mnohonásobně nebezpečnější než následky vyplývající z užívání stavby hangáru bez rozhodnutí o kolaudaci či povolení k předčasnému užívání. Proto žalobci nezbylo, než aby nadále využíval nezkolaudovanou nemovitost k hangárování letadel. Tím byly podle jeho názoru splněny podmínky vylučující protiprávnost jeho jednání, když uvedené okolnosti lze podřadit pod skutkovou podstatu krajní nouze. Zároveň zdůraznil, že na letišti v Přerově není pro civilní letadla jiná možnost hangárování, tedy jejich zabezpečení před zneužitím. Dodal, že následek jednání v krajní nouzi nebyl zajisté stejně závažný nebo závažnější než ten, který byl jednáním v krajní nouzi porušen. Navrhl, aby soud jak žalované rozhodnutí, tak i rozhodnutí správního orgánu I. stupně zrušil a věc vrátil žalovanému k dalšímu řízení.

Krajský soud žalobu zamítl a rozhodl o tom, že žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení, přičemž v odůvodnění se s námitkami žalobce vypořádal následovně: V případě žalobcem tvrzené existence dobré víry se jednak ztotožnil se závěry žalovaného o tom, že žalobce s ohledem na personální propojení se společností O., spol. s r. o., nemohl jednat v dobré víře a navíc v případě správního deliktu podle ustanovení § 106 odst. 3 písm. c) stavebního zákona se jedná o objektivní odpovědnost, tj. odpovědnost za protiprávní jednání bez podmínky zavinění. Proto ani existence dobré víry nemůže být důvodem zproštění této sankční odpovědnosti, což je uvedeno i v rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 12. 12. 2003, č. j. 5 A 110/2001 – 34. K námitce týkající se krajní nouze krajský soud uvedl, že podle rozsudku Vrchního soudu v Praze ze dne 27. 10. 1998, č. j. 5 A 37/96 – 32, správní orgán rozhodující o uložení trestu za správní delikt musí přihlížet zásadně jen k okolnostem, jenž protiprávnost sankcionovaného jednání vylučují a způsobují, že jednání vykazující znaky správního deliktu není protiprávní, tj. zejména ke skutečnostem zakládajícím krajní nouzi. V jednání žalobce však krajský soud krajní nouzi neshledal, když se zabýval i okolnostmi uvedenými žalobcem v žalobě. Podle názoru krajského soudu by se o případ krajní nouze mohlo jednat například v případě důsledku nepředvídané havárie vodovodního řádu, tak jak tomu bylo ve shora citovaném rozsudku Vrchního soudu v Praze, event. při živelné katastrofě a podobně, tedy za situace, kdy náhle a zcela nepředvídaně dojde ke změně určité situace a je nutno zasáhnout okamžitě. V daném případě se však jednalo

o situaci zcela odlišnou, kdy žalobce měl dostatek času řešit umístění letecké techniky v jiných prostorách, „a jak zdůraznil žalovaný, nemuselo to být pouze v Přerově“. Proto se v tomto případě o krajní nouzi nejednalo.

Proti tomuto rozsudku podal žalobce (dále jen „stěžovatel“) kasační stížnost, v níž předně uvedl, že ji podává z důvodu uvedeného v ustanovení § 103 odst. 1 písm. a), neboť krajský soud postupoval nezákonně a nesprávně posoudil právní otázku v předcházejícím soudním řízení. Správní delikt podle ustanovení § 106 odst. 3 písm. c) stavebního zákona je deliktem, mezi jehož znaky nenáleží zavinění subjektů. Tato skutečnost je stěžovateli známa, avšak přesto je nutné se otázkou dobré víry v tomto případě zabývat, neboť ta má významný vliv na posouzení společenské nebezpečnosti posuzovaného jednání, a tím i na jeho protiprávnost. Proto stěžovatel nadále trval na tom, že jeho dobrá víra, týkající se oprávněného užívání stavby hangáru a vyplývající z jím uzavřených nájemních smluv a z předmětu jeho podnikání, byla dána od počátku užívání těchto nemovitostí. Stěžovatel opětovně poukázal na důvod dobré víry, jejíž existence se opírala o již zmíněné dvě uzavřené nájemní smlouvy (první se společností O., spol. s r. o., ze dne 27. 6. 2002 a druhá se společností P., spol. s r. o. ze dne 30. 12. 2002). Přestože společníkům stěžovatele bylo známo, že rozhodnutí stavebního úřadu Městského úřadu Přerov bylo povoleno předčasné užívání stavby hangáru pouze do 31. 12. 2001, nebyla jejich dobrá víra již při uzavírání první nájemní smlouvy dotčena, neboť za pronajímatele společnosti O., spol. s r. o., uzavíral smlouvu správce konkurzní podstaty, který měl za daných okolností plnou zodpovědnost za způsobilost předmětu nájmu k řádnému užívání. Proto měl stěžovatel důvod věřit, že správce konkurzní podstaty, jehož zákonnou povinností je jednat s péčí řádného hospodáře, v době podpisu nájemní smlouvy zajistil povolení k jejímu užívání, ať již formou kolaudačního rozhodnutí nebo dalšího povolení k předčasnému užívání. I poté, co vlastníkem uvedené stavby se stala společnost P., spol. s r. o., která uzavřela se stěžovatelem dne 30. 12. 2002 druhou nájemní smlouvu, nelze dobrou víru stěžovatele zpochybnit, neboť i v této druhé smlouvě tento pronajímatel rovněž stěžovatele jako nájemce ujistil, že předmět nájmu je způsobilý k užívání. Od doby, kdy společnost O., spol. s r. o., získala časově omezené povolení k předčasnému užívání stavby již výše uvedené, o jehož omezení dnešní společník a jednatelka stěžovatele věděli, do začátku období údajného neoprávněného užívání stavby bez kolaudačního rozhodnutí, tj. do 24. 11. 2003, uplynula jistá doba, ve které se měnily osoby zodpovědné za zkolaudování nebo prodloužení povolení k předčasnému užívání předmětné nemovitosti, ať již to byl správce konkurzní podstaty O., spol. s r. o., nebo společnost P., spol. s r. o. Stěžovateli nedostatek uvedeného povolení nelze přičítat k tíži, neboť on jednal v dobré víře na základě „smluvního ujištění“ v nájemních smlouvách. Skutečnost, že stavební úřad nevydal souhlas k užívání stavby či neprodloužil již výše uvedené rozhodnutí o povolení předčasného užívání stavby, se stěžovatel dověděl až poté, co společnost P., spol. s r. o., převedla nemovitost na společnost A., s r. o., která se opakovaně pokusila protiprávně ukončit nájemní vztah. Tedy až v té době se stěžovatel dověděl o tom, že prohlášení obsažené v uvedených nájemních smlouvách bylo s největší pravděpodobností nepravdivé. K závěru krajského soudu o krajní nouzi stěžovatel setrval na svém právním názoru uvedeném v žalobě o tom, že byl nucen i nadále užívat předmětnou stavbu hangáru, když se jednalo o jednání v krajní nouzi s přihlédnutím k zájmu na ochraně letecké dopravy vyjádřené v předpisech na úseku civilní letecké dopravy. Dále namítl, že zásadní význam mělo rozhodnutí o předčasném užívání stavby vydané na stavbu hangáru dne 24. 8. 2000, když tímto rozhodnutím vyjádřil stavební úřad svůj souhlas s tím, že uvedená stavba je způsobilá k tomu být užívána jako „letištní hala – hangár“. V rozhodnutí správního orgánu I. stupně o uložení pokuty tentýž stavební úřad uvedl, že společenská nebezpečnost sankcionovaného jednání je malá, neboť platnost uvedeného povolení sice vypršela,

ale stavebně technické podmínky se nezměnily. Protože tedy stavba dle názoru stavebního úřadu ze stavebně technického hlediska byla způsobilá užívání k uvedenému účelu, byla absence platného rozhodnutí o užívání stavby (poznámka soudu - tj. zřejmě v době po skončení platnosti rozhodnutí o předčasném užívání stavby s časovým omezením do 31. 12. 2001) jen „čistě formálním nedostatkem“, neboť užívání stavby k již dříve povolenému účelu nebyl porušován ani ohrožován společenský zájem chráněný zákonem. Z tohoto hlediska se tedy musel stěžovatel rozhodnout mezi užíváním stavby a porušením předpisu o bezpečnosti leteckého provozu, přičemž jednoznačně upřednostnil druhý společenský zájem. Hledat náhradní místo mimo okolí Přerova, jak navrhoval žalovaný ve vyjádření k žalobě, by po stěžovateli nebylo možné spravedlivě požadovat s ohledem na to, že v Přerově je situováno „jeho sídlo i sféra podnikání“. Stěžovatel dospěl k závěru, že jak žalovaný, tak i krajský soud se dostatečně nezabývaly otázkou materiální stránky týkající se správního deliktu spočívající v konkrétní společenské nebezpečnosti, když pouze stavební úřad konstatoval, že společenská nebezpečnost sankcionovaného jednání je malá, čímž zdůvodnil uložení relativně nízké pokuty. Podle stěžovatele však jeho jednání vůbec nebylo společensky nebezpečné, i když znaky správního deliktu naplňovalo po formální stránce. Závěrem uzavřel, že přítomnost dobré víry a krajní nouze v daném případě přispěla k faktu, že užívání předmětné stavby nenaplňovalo materiální stránku správního deliktu a hlavním důvodem absence společenské nebezpečnosti byla skutečnost, že uvedené stavbě hangáru bylo již v minulosti vydáno povolení k jejímu předčasnému užívání, přičemž v době za kterou byla pokuta vyměřena, byl stavebně technický stav této stavby totožný s tím, pro který bylo vydáno povolení, a proto užívání této stavby tak neohrožovalo žádný společensky chráněný zájem. Navrhl, aby Nejvyšší správní soud rozsudek krajského soudu zrušil a věc vrátil tomuto soudu k dalšímu řízení.

Ve vyjádření ke kasační stížnosti žalovaný zpochybnil tvrzení stěžovatele o existenci dobré víry a krajní nouze. Uvedl, že v období vymezeném v rozhodnutí stavebního úřadu, tj. od 24. 11. 2003 do 25. 2. 2004, nebyla žádná z uváděných nájemních smluv platná, když první z nich byla uzavřena se společností O., spol. s r. o., jen na dobu určitou od 1. 7. do 31. 10. 2002 a druhá se společností P., spol. s r. o., byla uzavřena dne 30. 12. 2002, kdy ovšem tato společnost nebyla ještě vlastníkem uvedené stavby, když se tak stalo až 17. 3. 2003. Rozhodnutí o předčasném užívání stavby s časovým omezením do 31. 12. 2001 bylo vydáno dne 24. 8. 2000 stavebníkovi - společnosti O., spol. s r. o., kdy P. a V. N. byli společníkem a prokuristou této obchodní společnosti a dnes jsou společníkem a jednatelkou stěžovatele. Dále žalovaný odkázal opět na příslušná ustanovení nájemních smluv (zejména článek IV. první zmíněné smlouvy) o tom, že nájemce byl seznámen se stavem pronajímaných prostor a že stavba je nedokončená. Proto již z těchto smluv muselo být stěžovateli známo, že převzal stavbu, pro kterou nebylo vydáno jakékoliv povolení k užívání od příslušného stavebního úřadu. K tvrzení o krajní nouzi žalovaný uvedl, že náplní obchodní společnosti je tvorba zisku a tato může jen těžko argumentovat, že při jeho získávání si musí vybrat, který z veřejných zájmů je důležitější – který zachová a který poruší. Neobstojí ani argumentace krajní nouzí, že stěžovatel neměl možnost umístit leteckou techniku na jiném letišti. K tvrzení o nedostatku společenské nebezpečnosti uvedeného jednání žalovaný poukázal na objektivní odpovědnost u správního deliktu, který stěžovatel spáchal, přičemž se jedná o odpovědnost za protiprávní jednání bez podmínky zavinění. Společenský zájem chráněný zákonem je vyjádřen tím, že určité jednání je jako přestupek nebo správní delikt označeno zákonem a jeho aplikace na právní stav je nikoliv otázka formalistického přístupu k právu, ale aktem aplikace práva. Navrhl, aby soud kasační stížnost zamítl jako nedůvodnou.

Nejvyšší správní soud vázán rozsahem a důvody kasační stížnosti, přezkoumal napadené rozhodnutí a dospěl k závěru, že kasační stížnost není důvodná (§ 109 odst. 2, 3, § 110 odst. 1 zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, v platném znění, dále jen „s. ř. s.“).

Stěžovatel uvedl jako důvod kasační stížnosti obsažený v ustanovení § 103 odst. 1 písm. a) s. ř. s., obsahující tvrzení o nezákonnosti spočívající v nesprávném posouzení právní otázky soudem v předcházejícím řízení. Nesprávné posouzení právní otázky spočívá buď v tom, že na správně zjištěný skutkový stav je vybrána nesprávná právní norma, popř. je sice vybrána správná právní norma, ale je nesprávně vyložena nebo aplikována. Takový důvod však Nejvyšší správní soud neshledal.

Mezi stěžovatelem a žalovaným nebylo sporu o tom, že stěžovatel naplnil formální znaky skutkové podstaty správního deliktu podle ustanovení § 106 odst. 3 písm. c) stavebního zákona z důvodu, že v době nejméně od 24. 11. 2003 do 25. 2. 2004 bez kolaudačního rozhodnutí užíval stavbu letištní haly – hangáru umístěném na shora zmíněném pozemku pro parkování letadel. Stěžovatel spatřoval nezákonnost žalovaného rozhodnutí v nesprávném posouzení jím namítaných okolností snižujících či zcela vylučujících protiprávnost jeho jednání, za které mu byla uložena pokuta dle citovaného ustanovení stavebního zákona. První z nich byla údajná jeho dobrá víra, vyplývající ze zmíněných nájemních smluv, kdy stěžovatel jako nájemce stavby hangáru byl postupně dvěma pronajímateli (správcem konkurzní podstaty O., spol. s r. o. a P., spol. s r. o.) ujištěn o tom, že předmět nájmu je způsobilý k užívání, přičemž tito pronajímatelé měli plnou zodpovědnost za způsobilost předmětu nájmu k řádnému užívání. Druhou okolností byla údajná existence krajní nouze vylučující protiprávnost jednání stěžovatele. Námitky týkající se dobré víry a krajní nouze uvedl žalobce jako žalobní důvody již v žalobě, přičemž v kasační stížnosti navíc uvedl další námitku, která se týkala snížení, resp. absence společenské nebezpečnosti jeho jednání z hlediska existence předchozího rozhodnutí o předčasném užívání stavby ve vztahu k hodnocení způsobilosti k užívání uvedené stavby v době od 24. 11. 2003 do 25. 2. 2004, tj. kdy podle žalovaného rozhodnutí užíval stavbu bez kolaudačního rozhodnutí. Tato námitka jako další důvod kasační stížnosti je v ní shrnuta v části V. takto: „hlavním důvodem této absence společenské nebezpečnosti nicméně zůstává fakt, že ve vztahu k uvedené stavbě „letištní haly – hangáru“ bylo již v minulosti vydáno povolení k jejímu předčasnému užívání. V době, za kterou byla pokuta vyměřena, byl stavebně technický stav hangáru totožný s tím, pro který bylo vydáno povolení, a užívání této stavby tak neohrožovalo žádný společensky chráněný zájem“. Tento „hlavní důvod“ absence společenské nebezpečnosti stěžovatel konkretizoval ještě v části IV. kasační stížnosti, ve které tvrdil, že stavebně technické podmínky se od doby rozhodnutí o předčasném užívání do doby rozhodnutí o uložení pokuty nezměnily, když stavba byla ze stavebně technického hlediska naprosto způsobilá užívání k uvedenému účelu a absence platného rozhodnutí o užívání stavby byla jen čistě formálním nedostatkem.

Podle ustanovení § 106 odst. 3 písm. c) stavebního zákona stavební úřad uloží pokutu do 1 miliónu Kč právnické osobě a fyzické osobě podnikající podle zvláštních předpisů, která užívá stavbu bez kolaudačního rozhodnutí nebo v rozporu s ním, anebo umožní jiné osobě užívat stavbu bez kolaudačního rozhodnutí nebo v rozporu s ním.

V citovaném ustanovení stavebního zákona je obsažena právní úprava týkající se správního deliktu, přičemž se jedná o objektivní odpovědnost, tj. odpovědnost za protiprávní jednání bez existence zavinění. Zaviněním se obecně rozumí vnitřní psychický stav pachatele ke skutečnostem, které zakládají odpovědnost z protiprávního jednání,

tj. v daném případě i z protiprávního jednání, kterým se porušuje či alespoň ohrožuje chráněný zájem nebo chráněný právní vztah. Z tohoto vymezení je zřejmé, že zavinění se týká subjektivního vztahu pachatele deliktu, založeném na jeho vůli a vědomí (např. zavinění z nedbalosti či úmyslné zavinění v případě odpovědnosti za přestupek). Zavinění tak a contrario není založeno na objektivních skutečnostech, stejně tak jako dobrá víra. Rovněž dobrá víra obdobně jako zavinění se týká subjektivní stránky, když dobrá víra je obecně chápána jako objektivně posuzované vědomí jedince o souladu jednání s právem. Protože v případě zmíněného správního deliktu se jedná o objektivní odpovědnost bez podmínky zavinění, nemůže být existence dobré víry pachatele tohoto deliktu důvodem ke zproštění z této odpovědnosti a ke snížení společenské nebezpečnosti tohoto přestupku či důvodem k nenaplnění jeho materiální stránky, ale pouze okolností pro stanovení výše sankce. Společenská nebezpečnost tvoří materiální stránku správního deliktu, která je dána především zákonným vymezením dotčených objektů protiprávního jednání, tj. zájmů chráněných zákonem. U objektivní odpovědnosti tedy tato materiální stránka zahrnující společenskou nebezpečnost protiprávního jednání 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 pojednávané věci však tvrzená dobrá víra ani nevznikla.

Zájem chráněný citovaným ustanovením stavebního zákona je nutné vyvodit ze smyslu a účelu zákonné úpravy týkající se kolaudačního řízení a kolaudačního rozhodnutí v tomto řízení vydávaném. To je vyjádřeno v ustanovení § 81 odst. 1 stavebního zákona, podle kterého v kolaudačním řízení stavební úřad zejména zkoumá, zda byla stavba provedena podle dokumentace ověřené stavebním úřadem ve stavebním řízení a zda byly dodrženy podmínky stanovené v územním rozhodnutí a ve stavebním povolení. Dále zkoumá, zda skutečné provedení stavby nebo její užívání nebude ohrožovat veřejné zájmy, především z hlediska ochrany života a zdraví osob, životního prostředí, bezpečnosti práce a technických zařízení. Podle ustanovení § 82 odst. 1 stavebního zákona kolaudačním rozhodnutím se povoluje užívání stavby k určenému účelu a je-li zapotřebí, stanovují se podmínky pro užívání stavby. Podle ustanovení § 82 odst. 2 stavebního zákona v kolaudačním rozhodnutí může stavební úřad stanovit podmínky vyplývající z obecných technických požadavků na výstavby, odstranění drobných nedostatků skutečného provedení stavby zjištěných při kolaudačním řízení a určit přiměřenou lhůtu k jejich odstranění. Může tak učinit pouze v případě, že jde o nedostatky, které neohrožují zdraví a bezpečnost osob a nebrání ve svém souhrnu žádnému a nerušenému užívání stavby k určenému účelu; jinak kolaudační rozhodnutí nevydává. Podle ustanovení § 34 odst. 1 vyhl. č. 132/1998 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona, v platném znění, kolaudační rozhodnutí obsahuje jméno a adresu navrhovatele, označení stavby, vymezení účelu užívání stavby a podmínky pro užívání stavby.

Z výše citovaných ustanovení stavebního zákona vyplývá základní smysl kolaudačního řízení, který spočívá v zjištění souladu dokončené stavby s dokumentací a dodržení podmínek dvou základních rozhodnutí týkajících se samotné stavby, tj. územního rozhodnutí a stavebního povolení. Základem pro naplnění tohoto smyslu a významu kolaudačního řízení je zajištění ochrany veřejného zájmu na řádném a nerušeném užívání stavby k předem vymezenému účelu bez nedostatků a bez závad bránících řádnému užívání stavby z hlediska ochrany života a zdraví osob, životního prostředí a bezpečnosti práce a technických zařízení. Veřejný zájem vyplývající z právní úpravy kolaudačního řízení stanovený ve stavebním zákoně tak vyjadřuje legitimní zájem společnosti na tom, aby stavby byly užívány jen k tomu účelu, který byl vymezen zejména stavební dokumentací a stavebním povolením a současně byly dodrženy zákonné podmínky pro užívání stavby z hlediska

ochrany života a zdraví osob, životního prostředí, bezpečnosti práce a technických zařízení. Uvedený legitimní zájem společnosti ve formě již zmíněného zákonem upraveného veřejného zájmu, obsaženému ve stavebním zákonu, je pak promítnut v ustanovení § 76 odst. 1 stavebního zákona, podle kterého dokončenou stavbu, popř. její část schopnou samostatného užívání nebo tu část stavby, na které byla provedena změna nebo udržovací práce, pokud tyto stavby vyžadovaly stavební povolení, lze užívat jen na základě kolaudačního rozhodnutí. Určitou výjimkou z tohoto ustanovení je institut předčasného užívání stavby podle § 83 stavebního zákona, který však opravňuje stavebníka pouze k časově omezenému užívání stavby i před jejím úplným dokončením, avšak za zákonem stanovených podmínek, tj. zejména při dodržení předpisů o ochraně bezpečnosti a zdraví osob. Tento institut však v žádném případě nemůže nahradit význam kolaudačního rozhodnutí, když navíc umožňuje stavebníkovi užívat stavbu jen po určité časově vymezené období a v žádném případě z něj nelze dovodit, že by mohlo nahradit kolaudační rozhodnutí. Kdyby tomu tak bylo, tak by - ad absurdum - nebylo nutné vůbec vydávat kolaudační rozhodnutí. Z výše uvedené právní úpravy vyplývá, že je zcela nepochybně dán legitimní zájem společnosti na užívání staveb k vymezenému účelu pouze na základě rozhodnutí správního orgánu povolujícím toto užívání, tj. kolaudačním rozhodnutím. Nedodržení tohoto zájmu však není promítnuto pouze v tom, že odpovědnost za protiprávní jednání spočívající v užívání stavby bez kolaudačního rozhodnutí nebo v rozporu s ním je zakotvena v právní úpravě správního deliktu v § 106 odst. 3 písm. c), přičemž tato odpovědnost má z uvedených důvodů objektivní charakter, když pro její vznik nejsou v zákonné úpravě obsaženy znaky vymezující subjektivní stránku skutkové podstaty tohoto správního deliktu, tj. zavinění.

Význam uvedené právní úpravy totiž není ohraničen pouze stavebním zákonem, ale je nutné jej posuzovat i z hledisek daných jinou právní úpravou. A to proto, aby právě za účelem zajištění legitimního zájmu společnosti nebyla zmíněná právní úprava ve stavebním zákonu obcházena. V projednávané věci stěžovatel tvrdil, že stavbu hangáru užíval k parkování letadel v dobré víře, kterou vyvozoval ze dvou nájemních smluv, a to z nájemní smlouvy ze dne 27. 6. 2002, kterou uzavřel se správcem konkurzní podstaty úpadce O., spol. s r. o., společník stěžovatele pan Ing. P. N. (dále jen „nájemní smlouva ze dne 27. 6. 2002“), a dále z nájemní smlouvy ze dne 30. 12. 2002 uzavřené mezi žalobcem a společností P., spol.s r.o.(dále jen „nájemní smlouva ze dne 30. 12. 2002“). Ze správního spisu soud zjistil, že nájemní smlouva ze dne 30. 12. 2002, označená jako smlouva o nájmu nebytových prostor, v článku I. stanovila, že pronajímatel – JUDr. R. P. (správce konkurzní podstaty úpadce O., spol. s r. o.) přenechává nájemci (P. N.) do užívání jednu místnost o výměře 20 m<sup>2</sup> a čtyři moduly situované v pravé části hangáru od vstupních vrat o celkové výměře 408 m<sup>2</sup>, přičemž podle článku II. této smlouvy je nájemce oprávněn shora vymezené prostory užívat pouze k činnostem souvisejícím s jeho předmětem podnikání. Podle článku I. nájemní smlouvy ze dne 30. 12. 2002 společnost P., spol.s r.o., jako uživatel a pronajímatel hangáru s pozemkem na letišti v P. H., pořízeného aukcí z konkurzní podstaty firmy O., spol. s r. o., pronajímá tento uvedený objekt s následným odkupem stěžovateli. Z výše uvedených ustanovení nájemních smluv tedy jednoznačně vyplývá, že skutečným úmyslem výše uvedených smluvních stran projeveným v uvedených smlouvách byl nájem stavby hangáru (a nebytových prostor v něm se nacházejících) za účelem užívání v souladu s předmětem podnikání stěžovatele, tj. jak sám on již v žalobě uvedl, „tedy za účelem provozování civilní letecké dopravy“. Citovanými smlouvami jako dvoustrannými právními úkony si tak sami účastníci těchto smluv vytvořili právní důvod k užívání stavby hangáru (a zmíněných nebytových prostor), přičemž z takto projevené vůle vyplynul účel užívacího práva daného zmíněnými nájemními smlouvami, když vzhledem k výše uvedenému vyjádření samotného



stěžovatele nelze pochybovat o tom, že účelem užívání bylo „provozování civilní letecké dopravy“. Uvedení účastníci nájemních smluv však zcela pominuli, že v době uzavření smluv neexistoval stavebním úřadem potvrzený tento účel užívání v podobě rozhodnutí stavebního úřadu o povolení užívání stavby hangáru k tomuto účelu, tj. kolaudační rozhodnutí, když předčasné užívání stavby bylo rozhodnutím stavebního úřadu Městského úřadu Přerov povoleno pouze do 31. 12. 2001, přičemž nájemní smlouvy byly uzavřeny až dne 27. 6. 2002 a 30. 12. 2002. Uvedení účastníci nájemních smluv tak v podstatě „nahradili“ svým projevem vůle zmíněné kolaudační rozhodnutí a v podstatě tím obešli již citovanou zákonnou úpravu obsaženou ve stavebním zákoně, když tímto postupem se i vyhnuli zákonnému postupu stavebního úřadu při zajištění ochrany již zmíněného veřejného zájmu. V tom případě proto nezbylo Nejvyššímu správnímu soudu než konstatovat, že obě nájemní smlouvy jsou absolutně neplatné, když se jedná o právní úkony in fraudem legis, které zákon obchází (§ 39 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník v platném znění). Kdyby stěžovatel i po tomto závěru Nejvyššího správního soudu tvrdil, že o uvedeném důvodu její neplatnosti nevěděl a stále setrval na svém přesvědčení o existenci dobré víry, tak je třeba mu připomenout konstantní občanskoprávní soudní judikaturu (např. Rc 33/75), podle které není rozhodné, zda účastníci smlouvy o důvodu absolutní neplatnosti podle § 39 občanského zákoníku věděli.

Protože obhajoba stěžovatele byla postavena na tvrzení o dobré víře vyplývající z těchto smluv, přičemž tyto byly od počátku absolutně neplatné, tak v důsledku tohoto závěru se v podstatě zcela zhroutila. A proč: jestliže obě nájemní smlouvy byly od samého počátku neplatné, nemohla ani vzniknout a existovat dobrá víra údajně těmito smlouvami založená. Navíc v tomto případě lze aplikovat princip ex iniuria ius non oritur (z bezprávného jednání nemohou vznikat práva), protože obcházení zákona lze jistě považovat za jednání bezprávné, přičemž když z něho nemohou vznikat práva, tak jím zcela logicky nemůže být dána dobrá víra.

Rovněž tvrzení stěžovatele o tom, že jeho jednání je možné kvalifikovat jako krajní nouzi, neshledal Nejvyšší správní soud důvodným. Protože speciální právní úprava týkající se správního deliktu uvedeného v § 106 odst. 3 písm. c) stavebního zákona neobsahuje právní úpravu krajní nouze, přičemž správní delikty zahrnují i přestupky, jenž jsou upraveny zákonem č. 200/1990 Sb., o přestupcích, v platném znění, je třeba při aplikaci institutu krajní nouze vycházet z citovaného zákona o přestupcích, jenž institut krajní nouze upravuje v ustanovení § 2 odst. 2 písm. b). Obecně lze tedy připustit, že i v případě objektivní odpovědnosti u protiprávního jednání naplňujícího skutkovou podstatu správního deliktu je možné aplikovat institut krajní nouze a v případě splnění zákonných podmínek pro tuto aplikaci lze dospět k vyloučení protiprávnosti jednání, jenž by naplňovalo skutkovou podstatu správního deliktu, což potvrzuje i konstantní soudní judikatura (rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 27. 10. 1998, č. j. 5 A 37/96 – 32). Žalovaný v rozhodnutí o zamítnutí odvolání dospěl k závěru, že stěžovatel o svém nezákonném jednání, tj. užívání nezkolaudované stavby, nejen vědět mohl, ale také vědět měl, a proto za této situace se nemohl účinně dovolávat toho, že jednal v krajní nouzi. Naopak stěžovatel tvrdil, že se o neexistenci souhlasu k užívání stavby hangáru dozvěděl až poté, co pronajímatel společnost P., spol.s r.o., převedla tuto nemovitost na společnost A., s. r. o., která se opakovaně pokusila protiprávně ukončit nájemní vztah. Tento okamžik byl podle názoru stěžovatele rozhodným pro to, aby dal přednost zájmu na ochraně letecké dopravy vyjádřeném v předpisech na úseku civilní letecké dopravy před veřejným zájmem na užívání staveb se souhlasem stavebního úřadu. Jak již Nejvyšší správní soud výše uvedl, výše zmíněné nájemní smlouvy byly absolutně neplatné. Z tohoto důvodu nelze ani úspěšně tvrdit, že nový vlastník (společnost A., s. r. o.) se stal novým pronajímatelem a že se pokusil

„protiprávně ukončit nájemní vztah“. Jednoduše proto, že žádný nájemní vztah z důvodu neplatnosti uvedených smluv neexistoval, proto nebylo možné co ukončovat. Proto i tvrzení stěžovatele o nutnosti aplikace institutu krajní nouze pozbylo na významu. Stěžovateli totiž nikdy nevznikl právní důvod pro užívání zmíněné stavby za účelem provozování civilní letecké dopravy, jak tvrdil v žalobě. Pokud nedokončenou stavbu hangáru (či v něm umístěné nebytové prostory) užíval bez právního důvodu, když zmíněné nájemní smlouvy byly absolutně neplatné, přičemž k tomuto užívání nebyl vydán souhlas stavebním úřadem v podobě kolaudačního rozhodnutí, jednalo se o setrvalý stav, který nemohl být změněn „ze dne na den“ v jednání naplňující zákonné znaky krajní nouze. V tomto směru se Nejvyšší správní soud ztotožnil s názorem krajského soudu o tom, že o případ krajní nouze by mohlo jít např. v důsledku nepředvídané havárie vodovodního řádu, jak tomu bylo ve shora citovaném rozsudku Vrchního soudu v Praze, při živelné katastrofě apod., „tedy za situace, kdy náhle a zcela nepředvídaně dojde ke změně určité situace a je nutno zasáhnout okamžitě“. K této argumentaci krajského soudu stěžovatel v podstatě neuvedl žádný relevantní důvod, když v kasační stížnosti pouze uvedl, že se s tímto závěrem krajského soudu neztotožňuje. Stěžovatel v kasační stížnosti pouze polemizoval s názorem krajského soudu o tom, že měl dostatek času řešit umístění letecké techniky v jiných prostorách, což nemuselo být pouze na letišti v P.. K tomu uvedl, že v Přerově je „situováno jeho sídlo i sféra podnikání a nelze na něm spravedlivě požadovat hledat náhradní místo mimo okolí Přerova“. Nejvyšší správní soud považuje uvedenou polemiku týkající se náhradního řešení umístění letecké techniky za nadbytečnou, neboť tato okolnost by mohla být právně relevantní pouze v případě, že by institut krajní nouze mohl být aplikován. Jak již Nejvyšší správní soud a potažmo i krajský soud uvedly, taková situace nenastala. Pro úplnost se však Nejvyšší správní soud vyjádřil i k uvedené polemice. Krajní nouze vylučuje protiprávnost jednání pouze za splnění určitých zákonných podmínek. Jednou z nich je i to, že nebylo možné nebezpečí spočívající v přímé hrozbě či v trvajícím útoku navzájem chráněný zákonem v dané situaci odvrátit jinak (§ 2 odst. 2 písm. b/ zákona o přestupcích). Skutečnost, že podle tvrzení stěžovatele nebylo možné po něm spravedlivě požadovat náhradní umístění letadel parkovaných ve stavbě hangáru, protože „v Přerově je situováno jeho sídlo i sféra podnikání“, není vůbec právně relevantní a neodpovídá dané situaci, která vznikla z užívání uvedené stavby bez právního důvodu. Žádný právní předpis přece nezaručuje podnikateli právo na to, aby užíval k podnikání nemovitost bez právního důvodu pouze proto, že v blízkosti této nemovitosti má „sídlo i sféru podnikání“. Pokud by i nyní stěžovatel poukazoval na uvedené nájemní smlouvy, je nutné opět připomenout výše uvedený závěr Nejvyššího správního soudu a navíc zdůraznit, že v tomto případě jsou splněny podmínky pro aplikaci staré právní zásady „každý, nechť si střeží svá práva sám“ („vigilantibus iura scripta sunt“). Nic totiž nebránilo stěžovateli ověřit si právní stav užívání uvedené nemovitosti, případně zjistit stav u příslušného stavebního úřadu. Vlastní nedbalost v zajištění právní stránky podnikatelské činnosti stěžovatele lze pak pouze přičítat porušení zmíněné zásady a považovat ji jen za podnikatelské riziko, nikoliv však za skutečnosti naplňující zákonné znaky krajní nouze vylučující protiprávnost jednání stěžovatele, za které mu byla právem uložena sankce podle již výše citovaného ustanovení stavebního zákona.

Nejvyšší správní soud neshledal napadený rozsudek krajského soudu nezákonným (§ 103 odst. 1 písm. a/ s. ř. s.) a proto kasační stížnost jako nedůvodnou zamítl (§ 110 odst. 1 s. ř. s.).

Stěžovatel neměl ve věci úspěch, proto neměl právo na náhradu nákladů řízení o kasační stížnosti (§ 60 odst. 1 ve spojení s § 120 s. ř. s.). Žalovanému, kterému by jinak právo na náhradu nákladů řízení o kasační stížnosti příslušelo (§ 60 odst. 1

s. ř. s. ve spojení s § 120 s. ř. s.), soud náhradu nákladů řízení nepřiznal, neboť mu náklady řízení dle obsahu spisu nevznikly.

**P o u ě n í :** Proti tomuto rozsudku **n e j s o u** opravné prostředky přípustné.

V Brně dne 16. května 2007

JUDr. Dagmar Nygrínová  
předsedkyně senátu