ČESKÁ REPUBLIKA

**ROZSUDEK**

**JMÉNEM REPUBLIKY**

Krajský soud v Brně rozhodl v senátě složeném z předsedy senátu Mgr. Michala Kadlečka a soudců Mgr. Kláry Cáskové a JUDr. Leoše Nováka ve věci

žalobce: **České dráhy, a. s.,** IČO 70994226

sídlem nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, 110 00 Praha 1

proti

žalovanému: **R.M.,** narozený XXXXX

bytem XXXXX

zastoupený advokátkou Mgr. Petrou Hrachy

sídlem Cihlářská 643/19, 602 00 Brno

za účasti vedlejšího účastníka

na straně žalobce: **Brno new station development a. s.,** IČO 27723607

sídlem Benešova 703/21, 602 00 Brno

zastoupený advokátem Mgr. Lubomírem Kinclem

sídlem Čechyňská 361/16, 602 00 Brno

**o odstranění objektu občanské vybavenosti**

o odvoláních účastníků proti rozsudku Okresního soudu ve Znojmě ze dne 13. 2. 2020, č. j. 6 C 16/2009-566,

takto:

1. Rozsudek soudu I. stupně se **mění** tak, že žalovaný je povinen odstranit objekt občanské vybavenosti – budovu bez č. p./č. e. – umístěný na pozemku parc. č. XXXXX v k. ú. Město Brno, v obci Brno, zapsaný u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, a to do 6 měsíců od právní moci tohoto rozsudku.

**Zamítá** se vzájemný návrh žalovaného, aby ve prospěch žalovaného a každého dalšího vlastníka budovy bez č. p./č. e. – objektu občanské vybavenosti – postavené na pozemku parc. č. XXXXX v k. ú. Město Brno bylo zřízeno věcné břemeno spočívající v povinnosti žalobce a každého dalšího vlastníka pozemku parc. č. XXXXX v k. ú. Město Brno strpět na výše označeném pozemku výše označenou budovu bez č. p a č. e.

1. Žalovaný je povinen zaplatit České republice – Okresnímu soudu ve Znojmě na náhradě nákladů řízení před soudem I. stupně částku 5 991,50 Kč do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.
2. Žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení před soudy obou stupňů.

Odůvodnění:

1. Napadeným rozsudkem soud I. stupně zamítl žalobu, aby žalovaný byl povinen odstranit objekt občanské vybavenosti – budovy bez č. p. a č. e. – umístěný na pozemku parc. č. XXXXX v k. ú. Město Brno, zapsaný na LV č. XXXXX u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město (výrok I), zřídil ve prospěch žalovaného a každého dalšího vlastníka předmětné budovy věcné břemeno spočívající v povinnosti žalobce a každého dalšího vlastníka pozemku parc. č. XXXXX v k. ú. Město Brno strpět na pozemku parc. č. XXXXX budovu bez č. p. nebo č. e., způsob využití objekt občanské vybavenosti, zapsanou na LV č. XXXXX v k. ú. Město Brno (výrok II), žalovaného zavázal zaplatit žalobci jednorázovou úplatu za zřízení věcného břemene ve výši 898 470 Kč do tří dnů od právní moci rozsudku (výrok III), žalobce a vedlejšího účastníka na straně žalobce zavázal nahradit České republice „na účet“ Okresního soudu ve Znojmě na nákladech znalečného společně a nerozdílně částku 4 296,50 Kč do tří dnů od právní moci rozsudku (výrok IV) a žalobce a vedlejšího účastníka na straně žalobce zavázal společně a nerozdílně nahradit žalovanému plnou výši náhrady nákladů řízení ve výši 101 187,50 Kč do tří dnů od právní moci rozsudku (výrok V). Rozhodl tak o žalobě podané soudu dne 1. 12. 2008, kterou se žalobce původně domáhal po žalovaném vyklizení pozemku parc. č. XXXXX v k. ú. Město Brno; a po připuštěné změně žaloby o stanovení povinnosti žalovanému odstranit objekt občanské vybavenosti – budovu bez č. p. a č. e., umístěný na pozemku parc. č. XXXXX v k. ú. Město Brno do 30 dnů a o vzájemném návrhu žalovaného uplatněném v souvislosti s jeho vyjádřením dne 19. 6. 2012 zřídit v jeho prospěch a ve prospěch každého dalšího vlastníka budovy výše označené, postavené na pozemku parc. č. XXXXX v k. ú. Město Brno, věcné břemeno spočívající v povinnosti žalobce a každého dalšího vlastníka uvedeného pozemku strpět na pozemku předmětnou budovu.
2. Proti rozsudku, a to jeho výroku V o náhradě nákladů řízení ve vztahu mezi účastníky, podal odvolání žalovaný a domáhal se jeho změny tak, aby k již přiznané náhradě jeho nákladů byla připočtena náhrada cestovného a promeškaného času ve výši, kterou následně doplnil.
3. Rozsudek napadl odvoláním žalobce a vedlejší účastník na straně žalobce. Odvolání žalobce směřovalo proti všem jeho výrokům. Žalobce měl za to, že soud nepřihlédl k tvrzeným skutečnostem a k označeným důkazům, na základě provedených důkazů učinil nesprávná skutková zjištění a věc nesprávně právně posoudil. Tvrdil, že stavba žalovaného není samostatnou stavbou. Soud I. stupně své rozhodnutí založil na znaleckém posudku znaleckého ústavu Stavexis, nevypořádal se však s argumenty žalobce o tom, že stavba není schopna samostatné funkce, aniž by se podstatným způsobem snížila její funkčnost. Rozhodnutí označil za příčící se judikatuře Nejvyššího soudu, kterou označil. Soud neuvedl, proč nepřihlédl k projektu stavby ze září 1992. Žalobce má za to, že jde o přístavbu nádražní budovy a závěr o tom, že se jedná o samostatnou stavbu, je v rozporu s judikaturou. Dále má za to, že nájemní smlouva na nebytové prostory je platná. Podle soudu I. stupně je neplatná pro absenci základních náležitostí smlouvy podle zákona č. 116/1990 Sb., prioritu by však měl mít výklad, který nezakládá neplatnost smlouvy. Soud se nevypořádal s otázkou, že mezi účastníky existovala i smlouva o nájmu staveniště. Za nepřiměřený zásah do svého vlastnického práva považoval i zřízení věcného břemene ve prospěch žalovaného. Žalobce se vymezil i vůči tomuto postupu, který má za nezákonný, kdy věcné břemeno bylo zřízeno s odkazem na ustanovení § 135c odst. 3 obč. zák. Rozsudek označil za v tomto směru nepřezkoumatelný, neobsahující dostatečné odůvodní ve vztahu k aplikaci zmíněného ustanovení. Podle literatury a judikatury vznikla-li v důsledku neoprávněného zásahu do práv újma, měl by ji nést především ten, kdo do práv zasáhl. Je proto v první řadě třeba zvažovat odstranění stavby (rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 2223/2013). Ze všech smluvních vztahů vyplývá, že úmyslem stran bylo sjednat dočasný právní vztah. Důvody soudu, proč považuje odstranění stavby za nežádoucí, jsou nedostatečné, neopodstatněné a nevyplývají z předložených důkazů. Nejvyšší soud preferuje prioritu odstranění stavby (rozhodnutí sp. zn. 22 Cdo 1170/2014), naopak zřízení věcného břemene představuje nepřiměřený zásah do práv žalobce a mělo by jít o řešení či opatření mimořádné, užité ve výjimečných případech. Zákon uvádí jednotlivé způsoby vypořádání neoprávněné stavby. Primárně však měl soud I. stupně řešit odstranění stavby. Poukazoval na nepřezkoumatelnost rozsudku, který postrádá řádné a přesvědčivé odůvodnění. Navrhl, aby rozsudek byl změněn, žalobě bylo v plném rozsahu vyhověno a žalobci přiznána náhrada nákladů řízení, event. aby došlo k jeho zrušení a vrácení věci soudu I. stupně k dalšímu řízení. Vedlejší účastník na straně žalobce ve svém odvolání zcela odkázal na důvody uvedené v odvolání žalobce a učinil stejný odvolací návrh.
4. Žalovaný ve vyjádření k odvolání žalobce a vedlejšího účastníka tato označil za nedůvodná a nepřípustná, neboť soud de facto vyhověl návrhu žalobce, který sám v závěrečném návrhu požadoval, aby soud jeho žalobu v plném rozsahu zamítl. K námitce, že stavba žalovaného není samostatnou stavbou uvedl, že tím žalobce zcela popírá oprávněnost své žaloby na odstranění stavby. Tvrzení žalobce byla vyvrácena hned dvěma znaleckými posudky - Ing. Pokorného a znaleckého ústavu Stavexis s. r. o., projektovou dokumentaci měli znalci k dispozici a tato byla v průběhu času několikrát předělávána, oba dospěli k závěru, že jde o stavbu samostatnou. K otázce neplatnosti smlouvy o pronájmu nebytových prostor ze dne 25. 9. 1992 uvedl, že je přesvědčen o její absolutní neplatnosti. Bylo prokázáno, že v době podpisu smluv se na daném místě žádný nebytové prostor nenacházel, proto nemohlo dojít k uzavření platných smluv. Ani poté se o platný nájemní vztah nejednalo, žalovaný vystavěl novou budovu a k ní nabyl vlastnické právo originárním způsobem. Nesdílí argumentaci o nepřiměřeně tvrdém zásahu do vlastnického práva žalobce zřízením věcného břemene ve prospěch žalovaného, žalovaný nabízel opakovaně prodej budovy žalobci za tržní cenu. Odkazoval na výpověď svědka E.N., tehdejšího přednosty stanice, o vlastnictví stavby a vědomosti žalobce o tom. Tehdejší přednosta stanice uvedl, že úmysl byl takový, že stavba bude trvalá, bez toho, že by se někdy odstraňovala. Tvrzení žalobce o rekonstrukci prostoru vyvrací stavební práce skutečně realizované, zejména vybudování podzemního patra, mikro pilotáže... Podle žalovaného jsou dány a byly prokázány důvody zvláštního zřetele hodné ke zřízení věcného břemene. Žalobce s výstavbou budovy na svém pozemku souhlasil, byť je na ni z důvodu absolutní neplatnosti nutné pohlížet jako na stavbu neoprávněnou, jeho úmysl byl zřídit stavbu trvalou, bez toho, že by se někdy odstraňovala, uznal vlastnické právo právního předchůdce žalovaného. Nyní se žalobce snaží budovu přivlastnit a žalovaného očerňovat, jeho jednání pak je účelové, v rozporu s dobrými mravy a nemůže požívat ochrany. Hodnota stavby mnohonásobně převyšuje hodnotu pozemku žalobce, kompenzace za zřízení věcného břemene dosahuje téměř 50 % tržní hodnoty pozemku. Žalobce na svých právech neutrpěl. K tíži žalovaného by nemělo jít chybné označení stran, veškeré dokumenty chystal žalobce a svědek M. st. je toliko podepisoval. Zřízení věcného břemene nepředstavuje de facto nový zásah do práv žalobce, který byl od počátku srozuměn s tím, že na jeho pozemku bude postavena trvalá stavba třetí osoby a pozemek jí bude zatížen trvale. Rozsudek nepovažuje za nepřezkoumatelný. Navrhl, aby rozsudek soudu I. stupně byl ve výrocích I až IV potvrzen a ve výroku V o náhradě nákladů řízení změněn tak, že na náhradě nákladů řízení bude přiznáno 108 697,50 Kč.
5. Krajský soud v Brně jako soud odvolací (§ 10 odst. 1 o. s. ř.) po zjištění, že všechna odvolání byla podána včas (§ 204 odst. 1 o. s. ř.), k tomu oprávněnými subjekty (§ 201 o. s. ř.) a jsou přípustná (§ 201, § 202 o. s. ř. a contrario), přezkoumal rozsudek soudu I. stupně, řízení jeho vydání předcházející, k projednání odvolání svolal jednání (§ 214 odst. 1 o. s. ř.), u kterého zopakoval dokazování, a dospěl k závěru, že jsou dány podmínky pro změnu rozsudku (§ 220 odst. 1 o. s. ř.).
6. I v řízení před odvolacím soudem, zejména poté, co odvolací soud účastníkům sdělil u jednání dne 20. 9. 2022 svůj předběžný názor na věc, spolu strany jednaly, avšak k uzavření dohody mezi nimi nedošlo.
7. U následného jednání dne 20. 4. 2023 odvolací soud zopakoval (§ 213 odst. 2, 3 o. s. ř.) dokazování listinami, a to rozhodnutím Drážního správního úřadu, oblast Olomouc, ze dne 17. 11. 1993, který jako speciální stavební úřad vydal „firmě XXXXX v. o. s.“ povolení k zahájení provozu (užívací povolení) pro stavbu: Železniční stanice Brno hl. n. – prodejna zemědělských produktů firmě „XXXXX, v. o. s.“ a stanovil podmínky jejího užívání. Účastníkem řízení byl i žalobce. Stejný orgán rozhodl dne 13. 11. 1992 o vydání stavebního povolení stavebníkovi – „firma XXXXX“, kterým pro provedení stavby stanovil podmínky. Učinil tak na základě žádosti o vydání stavebního povolení ze dne 19. 10. 1992. Z konkurzních podmínek ze dne 3. 12. 1991 vypsaných Československými státními drahami, přednostou železniční stanice Brno – hl. n. na využití, zastavění a pronájem nebytového prostoru v železniční stanici Brno - hl. n., tzv. „Vchod do bývalé Myší díry“, mimo jiné vyplývá, že předmětem konkurzního řízení je „pronájem nebytového prostoru o výměře 120 m2 (o rozměrech 17,7 x 6,6 x 6 m), tzv. „Bývalý vchod do Myší díry“, zastřešený, otevřený pouze do ulice Nádražní, v objektu výpravní budovy, sousedící s budovou Pošty Brno 2. Byly stanoveny podmínky zastavění a rovněž předpoklad, že nájemné bude stanoveno v souladu s platnými vyhláškami s tím, že poplatky za elektrickou energii a vodu, jakož i stočné budou řešeny mimo smlouvu o nájemném, náklady na úpravu a stavbu, jakož i vnitřní vybavení půjdou k tíži nájemci s tím, že dnem kolaudace stavby přejdou do majetku Československých státních drah. Doba nájmu se předpokládá na dobu určitou, řádově mezi 5 až 10 lety, což bude i předmětem smlouvy. Předmět podnikání omezen nebyl.
8. V tomto odvolacím řízení již účastníci netvrdili žádné nové skutečnosti, neměli ani návrhy na doplnění dokazování o nové, dosud neoznačené důkazy.
9. Soud I. stupně vychází ze správných skutkových zjištění o tom, že žalobce je vlastníkem pozemku parc. č. XXXXX v k. ú. Město Brno, na kterém je postavená stavba bez č. p. a č. e., nyní v katastru nemovitostí zapsaná ve vlastnictví žalovaného, jenž ji nabyl kupní smlouvou ze dne 14. 10. 1998 od firmy XXXXX v. o. s. tato stavba byla postavena v roce 1993 (viz shora uvedená stavební povolení a užívací povolení). Za správný odvolací soud považuje i závěr, že se jedná o stavbu nemovitou a samostatnou (samostatný předmět občanskoprávních vztahů), nikoli o přestavbu či přístavbu sousední budovy hlavního nádraží v Brně. Zde lze odkázat zejména na závěry znaleckého posudku znaleckého ústavu Stavexis s. r. o., který při jeho zpracování provedl i faktické ohledání stavby při místním šetření 17. 6. 2016. Ve svém posudku ji podrobně popsal a uzavřel, že pokud jde o propojení sítí, napojení na dodávku elektrické energie je přes hlavní nádražní, ale je i přípojka, včetně podružného elektroměru přes objekt České pošty, budova tak není závislá na jen na dodávce elektrické energie na objektu hlavního nádraží, nejde o provozní propojení; napojení na dodávku vody je přes hlavní nádražní, ale existuje i přípojka, včetně podružného vodoměru z budovy sousední – České pošty, opět se závěrem o nezávislosti připojení. Dále má vlastní kanalizační přípojku napojenou na hlavní řad ulice Nádražní a zdroj tepla tvoří vlastní kotel, není zde žádný externí zdroj. Pokud jde o stavební propojení, dospěl znalecký ústav k závěru, že jediné stavební spojení je napojení střechy do obvodového zdiva objektu hlavního nádražní, její příčné nosné prvky jsou usazeny do zdiva hlavního nádraží, přičemž se nejedná o trvalé a jediné možné spojení, nejde o provozní propojení objektů. Stavba je provedena za předpokladu, že objekt hlavního nádražní bude přítomen po celou dobu životnosti prodejny. Nebylo evidentní propojení objektu prodejny a hlavního nádražní ve smyslu nemožnosti existence jedné budovy bez druhé. Pokud jde o provozní propojení, při místním šetření neexistuje žádné provozní propojení prostor. Znalecký ústav učinil závěr, že se jedná o samostatnou stavbu, schopnou funkčnosti i bez přítomnosti budovy hlavního nádražní, s vybudovaným podzemním podlažím, nejde o přestavbu hlavního nádraží.
10. Rozsudek soudu I. stupně je založen i na závěru, že mezi stranami nevznikl platný nájemní vztah podle zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor. Také s tímto závěrem se odvolací soud ztotožňuje, a to již jen proto, že zmíněný zákon předpokládá, že vlastníkem pronajímaných nebytových prostor (navíc k tomuto účelu kolaudovaných – srov. § 3) je pronajímatel – žalobce, zda však tomu tak nebylo, neboť žalobce byl pouze vlastníkem pozemku parc. č. XXXXX, zastřešený přístřešek, který na místě existoval před provedením stavby za nebytový prostor považovat nelze, k datu uzavření smlouvy (25. 9. 1992) ještě ani nebylo započato se stavbou budovy občanské vybavenosti bez č. p. a č. e., stavebníkem nebyl žalobce, ale právní předchůdce žalovaného, který se následně stal i jejím vlastníkem. Mělo-li jít o prostý nájem pozemku, pak tomu neodpovídá vymezení předmětu smlouvy, která byla uzavřena na dobu určitou (15 let).
11. Za již nikoli správné odvolací soud považuje posouzení, že budova bez č. p. a č. e. postavená na pozemku parc. č. XXXXX v k. ú. Město Brno je stavbou neoprávněnou, její posouzení podle § 135c zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník (dále jen „obč. zák.“), včetně možnosti soudu uspořádat poměry mezi účastníky tak, že zřídí za náhradu věcné břemeno, nezbytné k výkonu vlastnického práva ke stavbě. Oprávněnost stavby se posuzuje podle právní úpravy, jaká tu byla v době jejího vzniku – zde tedy podle obč. zák. O neoprávněnou stavbu jde, zřídí-li někdo stavbu na cizím pozemku, tedy posuzováno k okamžiku vzniku stavby jako věci v právním smyslu, aniž by k tomu měl občanskoprávní oprávnění. Z občanskoprávního hlediska není pro kvalifikaci stavby jako neoprávněné významné, zda stavebník měl i stavební povolení. O neoprávněnou stavbu by šlo, pokud by bylo stavěno zcela bez vědomí nebo proti vůli vlastníka pozemku. Tak tomu zde nebylo, kdy nelze přehlédnout opakované důkazy, včetně listin, kterými prováděl dokazování sám soud I. stupně, nejméně dopis firmy XXXXX, v. o. s., Českým drahám ze 17. 11. 1993 na č.l. 484 spisu, ze kterého vyplývá záměr předat stavbu do vlastnictví Českých drah po skončení nájmu a odpisu. I vlastní (byť neplatná) smlouva o nájmu nebytového prostoru jako staveniště počítala s vybudováním stavby. Je tedy zřejmá jasná vědomost žalobce (a jeho souhlas) o tom, že na jeho pozemku stavba bude postavena. Poukázat lze i na Čl. 13 dodatku č. 4 ke smlouvě z 25. 9. 1992, kdy pozemek byl pronajat k výstavbě prodejních prostor, rovněž rozhodnutí Drážního správního úřadu jako speciálního stavebního úřadu o povolení užívání stavby, přičemž účastníkem správního řízení byl i žalobce. Konečně nelze pominout ani vypsané konkurzní podmínky na využití prostoru tzv. „Vchodu do bývalé Myší díry“, kde měla být vybudována stavba na náklady stavebníka a budoucího nájemce s tím, že dnem kolaudace stavby stavba přejde do majetku Českých drah a předpokládala se tehdy doba nájmu 5 až 10 let. Z toho všeho vyplývá vědomost a souhlas žalobce se vznikem stavby jiného vlastníka s tím, že vlastnictví ke stavbě mělo v budoucnu přejít na žalobce a také vědomost stavebníka – právního předchůdce žalovaného o tom, že jeho oprávnění užívat pozemek (mít na něm stavbu) je jen dočasné. Pokud v době vzniku stavby nejde o tzv. neoprávněnou stavbu, skutečnosti, které nastanou později již aplikaci ustanovení o tzv. neoprávněné stavbě nemohou založit *(srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23. 4. 2013, sp. zn. 22 Cdo 1840/2011*).
12. Obecně stav, kdy má stavebník ke stavbě na pozemku občanskoprávní titul, předpokládá existenci dvou možných variant, v rámci kterých soud posuzuje konkurenci dvou práv, a to práva vlastníka pozemku a práva vlastníka stavby, který má právo mít na pozemku stavbu, které je časově neomezené a jednostranně nevypověditelné. Na vypořádání jejich vzájemného vztahu se nevztahuje úprava vypořádání neoprávněné stavby, jde o konkurenci dvou rovnocenných vlastnických práv ke stavbě a k pozemku a zákon neumožňuje dát jednomu z nich přednost, nelze se domáhat odstranění oprávněné stavby ani analogickou aplikací § 135c odst. 3 obč. zák. Stav, kdy stavba objektivně stojí na cizím pozemku, se vypořádá podle ustanovení o bezdůvodném obohacení *(srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 8. 6. 2017, sp. zn. 22 Cdo 828/2017)*. Jinak tomu je, když právo mít stavbu na pozemku je časově omezené, tedy stavebník staví na základě občanskoprávního titulu ke stavbě, který je časově omezen a je si nebo si má být vědom toho, že jeho právo stavby je pouze dočasné a uplynutím sjednané doby (či po jiném způsobu zániku práva) toto právo zanikne a on bude mít na cizím pozemku umístěnu stavbu, kterou pak neoprávněně zasahuje do vlastnického práva vlastníka pozemku, který se může domáhat ochrany svého vlastnického práva žalobou na odstranění stavby tak, jak ji upravoval obč. zák. v § 126. Podle rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 1. 7. 1999, sp. zn. 2 Cdon 240/97, publikovaného ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek Nejvyššího soudu pod č. 72/2000, zřídí-li stavebník na základě dohody s vlastníkem pozemku stavbu na pozemku, který je podle této dohody oprávněn užívat jen dočasně, je povinen po uplynutí sjednané doby stavbu odstranit. Případné výjimečné tvrdosti jsou řešitelné mimořádně prostřednictvím ustanovení § 3 obč. zák., tedy možností odepření odstranění stavby, kdy soud přihlíží zejména k povaze a rozsahu hospodářské ztráty, která by odstraněním stavby vznikla, k tomu, zda vlastník stavby (a jeho rodina) ve stavbě bydlí či nikoli, jaký je rozsah zastavěného pozemku, jakož i k tomu, zda vlastník stavby věděl, že staví na cizím pozemku. Musí porovnat hospodářskou a jinou ztrátu, která by odstraněním stavby vznikla, se zájmem na dalším využití stavby *(srov. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 26. 1. 2016, sp. zn. 22 Cdo 5430/2015)*. Aplikace a odepření vlastnické žaloby pro rozpor s dobrými mravy může být pouze výjimečná tam, pokud výkon práva na ochranu vlastnictví vážně poškodí uživatele věci, aniž by vlastníkovi přinesl odpovídající prospěch a vyhovění žalobě by se dotýkalo zvlášť závažného zájmu žalovaného *(rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 1. 2015, sp. zn. 22 Cdo 604/2013)*. Právní vztahy mezi vlastníkem pozemku a vlastníkem stavby, zřízené na cizím pozemku před 1. 1. 2014 na základě časově neomezeného práva mít na cizím pozemku stavbu, které později zaniklo, nelze posuzovat analogicky podle § 135c obč. zák. ani podle § 1084 až § 1086 o. z. To platí i pro stavbu zřízenou v té době na vlastním pozemku, jestliže vlastnické právo vlastníka stavby k pozemku později zaniklo *(srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 8. 6. 2017, sp. zn. 22 Cdo 828/2017).*
13. Výše uvedené závěry judikatury aplikovány na tuto věc znamenají, že odvolací soud považuje stavbu zapsanou v katastru nemovitostí nyní ve vlastnictví žalovaného, postavenou v roce 1993 na pozemku žalobce, sice za stavbu oprávněnou, neboť právní předchůdce žalovaného ji postavil s vědomím a souhlasem žalobce, který byl účastníkem stavebního řízení a s výstavbou stavby jiného vlastníka počítal (viz např. obsah konkurzních podmínek na využití, zastavění a pronájem „Vchodu do bývalé Myší díry“), avšak obě strany si při zvolení tohoto postupu (a právního režimu – vzniku vlastnického práva stavebníka k nově vzniklé stavbě) musely být vědomy dočasnosti tohoto stavu. Tato byla řešena uzavřením neplatné smlouvy o nájmu nebytových prostor, včetně jejích dalších dodatků, počítalo se s budoucím převodem vlastnického práva ke stavbě na žalobce, žalovaný si dočasnosti svého práva k možnosti mít na cizím pozemku stavbu, musel být vědom, naopak nemohl předpokládat, že zůstane vlastníkem stavby bez časového omezení. Ke újmě obou stran, což vyústilo i v tento spor, bylo, že si podmínky budoucího převodu vlastnického práva ke stavbě na žalobce a případnou kompenzaci ve vztahu k nákladům na zřízení stavby, platně a určitě neujednaly. Pak tedy platí, že má-li žalovaný na cizím pozemku stavbu, aniž by měl zajištěno časově neomezené a jednostranně nevypověditelné právo mít ji na cizím pozemku, pak na sebe vzal riziko, že bude muset po zániku tohoto práva (zde uvedené vyplývalo z neplatného nájemního vztahu), tuto stavbu odstranit *(srov. např. rozsudky Nejvyššího soudu ze dne 19. 5. 2003, sp. zn. 22 Cdo 2261/2001 nebo ze dne 25. 6. 2014, sp. zn. 22 Cdo 1828/2012)*. Odvolací soud neshledává žádné mimořádné důvody na straně žalovaného, pro které by měl žalobci právo na odstranění stavby založené § 126 obč. zák. odepřít. Žalovaný stavbu užívá k podnikání, tato se nachází v prostoru hlavního nádraží v Brně, kdy bezprostředně přiléhá k jeho hlavní budově, jako jeho součást je laicky vnímána, v daném prostoru se stavby jiných vlastníků nenachází tím spíše, že se již delší dobu počítá s jeho přestavbou. Při zřízení stavby si právní předchůdce žalovaného musel být vědom dočasnosti svého vlastnického vztahu, jak již bylo výše zmíněno k tíži obou stran je, tím spíše jaké náklady na pořízení stavby žalovaný uváděl, že si účastníci vypořádání vzájemných vztahů předem dostatečně určitě a platně neujednali. Z těchto všech důvodů odvolací soud změnil (§ 220 odst. 1 o. s. ř.) rozsudek soudu I. stupně tak, že žalobě na odstranění stavby vyhověl, a to v prodloužené lhůtě 6 měsíců od právní moci rozsudku (§ 160 odst. 1 o. s. ř.), kterou má za přiměřenou přípravě a vlastnímu provedení odstranění. Za nesprávný považuje postup soudu podle § 135c odst. 3 obč. zák. a zřízení věcného břemene, vzájemný návrh žalovaného v tomto směru učiněný proto současně zamítl. Poukazoval-li žalovaný obsah závěrečného návrhu žalobce, pak je rozhodné, že jeho hypotetické úvahy a rozbor věci neměly odezvu v procesním postupu.
14. Ve výroku II o náhradě nákladů řízení státu zavázal odvolací soud v řízení neúspěšného žalovaného (§ 148 odst. 1 o. s. ř.) k zaplacení částky 5 991,50 Kč, neboť výše nákladů státu nekrytých složenými zálohami je vyšší, než jak ji uvedl soud I. stupně v odstavci 18. odůvodnění napadeného rozsudku, a to o částku 1.695 Kč vyplacenou jako znalečné znalci Ing. Jiřímu Bartošovi v souvislosti s jednáním dne 6. 2. 2020 (usnesení o přiznání znalečného na č. l. 562 spisu; platební poukaz na č. l. 577a).
15. Výrok o náhradě nákladů řízení před soudy obou stupňů ve vztahu mezi účastníky (včetně účastníka vedlejšího - § 93 odst. 3 o. s. ř.) vychází z toho, že právo na náhradu nákladů řízení by vůči žalovanému měli podle § 142 odst. 1 o. s. ř. (v odvolacím řízení za použití § 224 odst. 1 o. s. ř.) v řízení úspěšný žalobce a vedlejší účastník na jeho straně, odvolací soud jim však náhradu nákladů za užití § 150 o. s. ř. nepřiznal. Za důvody zvláštního zřetele hodné pro tento postup považuje okolnosti sporu – skutečnosti již výše zmíněné, tj. že podíl na tom, že žaloba musela být podána a je vedeno řízení, podstatnou měrou nese i sám žalobce, který koncipoval a uzavřel smlouvy mezi účastníky, které se následně ukázaly jako neplatné, a které dostatečné vztahy účastníků, jež vystavěním nové budovy na jeho pozemku vznikly, neupravily.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku je dovolání přípustné za předpokladu, že napadené rozhodnutí závisí na vyřešení otázky hmotného nebo procesního práva, při jejímž řešení se odvolací soud odchýlil od ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu nebo která v rozhodování dovolacího soudu dosud nebyla vyřešena nebo je dovolacím soudem rozhodována rozdílně anebo má-li být dovolacím soudem vyřešená právní otázka posouzena jinak. Dovolání se podává k Nejvyššímu soudu České republiky prostřednictvím soudu, který rozhodoval ve věci v prvním stupni, ve lhůtě do dvou měsíců od doručení rozhodnutí odvolacího soudu.

Nesplní-li povinný dobrovolně, co mu ukládá vykonatelné rozhodnutí, může oprávněný podat návrh na soudní výkon rozhodnutí / exekuci.

Brno 20. dubna 2023

Mgr. Michal Kadleček v. r.

předseda senátu