



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Městský soud v Praze jako soud odvolací rozhodl v senátu složeném z předsedkyně JUDr. Věry Sýkorové a soudkyň JUDr. Ivany Hesové a JUDr. Aleny Bílkové ve věci

žalobce: **Ing. F. Ch.**, narozený dne xxx
bytem xxx
zastoupený advokátkou PhDr. Mgr. Darinou Švábovou
sídlem Dvořákovo nábřeží 1690, 539 01 Hlinsko

proti

žalované: **Česká republika - Ministerstvo obrany**, IČO 60162694
sídlem Tychonova 221/1, 160 00 Praha 6

o zaplacení 2 136 320 Kč

k odvolání žalované proti rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 6 ze dne 25. ledna 2022, č. j. 19C 77/2018-226,

takto:

- I. Rozsudek soudu prvního stupně **se** ve vyhovujícím výroku o věci samé (výrok I.) a ve výroku o nákladech řízení (výrok III.) **potvrzuje**.
- II. Žalovaná je povinna zaplatit žalobci náklady odvolacího řízení ve výši 65 476,73 Kč, do 30 dnů od právní moci rozsudku, k rukám advokátky PhDr. Mgr. Dariny Švábové.

Odůvodnění:

1. Napadeným rozsudkem soud prvního stupně uložil žalované zaplatit žalobci částku 2 136 320 Kč s úrokem z prodlení ve výši 9 % ročně z této částky od 28. 11. 2018 do zaplacení, to vše do 30 dnů od právní moci rozsudku (výrok I.), zamítl žalobu ohledně úroků z prodlení za dobu od 22. 11. 2018 do 27. 11. 2018 (výrok II.) a žalované uložil zaplatit žalobci náklady řízení ve výši 418 270 Kč, do tří dnů od právní moci rozsudku, k rukám zástupkyně žalobce PhDr. Mgr. Dariny Švábové (výrok III.).
2. Takto soud rozhodl o žalobě, kterou se žalobce domáhal zaplacení částky 2 136 320 Kč s příslušenstvím (žaloba byla dne 14. 3. 2018 rozšířena, se souhlasem soudu). Jde o přiměřenou náhradu za užívání jeho pozemku parc. č. xxx, o výměře 106 816 m², v katastrálním území xxx, v období od 1. 11. 2017 do 31. 10. 2018. Pozemek mu byl vydán podle § 9 odst. 4 zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, a to rozhodnutím Pozemkového úřadu - Okresního úřadu Chrudim ze dne 27. 7. 1993, č. j. 1081/93. Pozemkový úřad zároveň rozhodl o zřízení věcného břemene k tíži pozemku a věcné břemeno bylo vloženo do katastru nemovitostí ve prospěch VÚSS Pardubice, a to v rozsahu trpět letecký provoz a zdržet se činnosti, která by tento provoz rušila. Sjednaná náhrada za užívání pozemku žalovanou ve výši 3 Kč za m² za rok nebyla po celou dobu měněna, byť žalobce požadoval zvýšení nájemného. Žalovaná zpočátku odmítala nárok jako nedůvodný i co do základu a nesouhlasila s požadovanou výší nájemného.
3. Soud prvního stupně mezitímním rozsudkem ze dne 18. 6. 2019, č. j. 19C 77/2018-78, ve spojení s rozsudkem Městského soudu v Praze ze dne 19. 2. 2020, č. j. 28Co 378/2019-99, který nabyl právní moci dne 2. 4. 2020, rozhodl, že žaloba je co do základu důvodná. Žalovaná napadla rozsudek odvolacího soudu dovoláním, které posléze vzala zpět a usnesením Nejvyššího soudu České republiky, č. j. 28Cdo 2152/2020-125, bylo dovolací řízení zastaveno.
4. Dne 24. 10. 2021 žalobce rozšířil žalobu o příslušenství dříve uplatněného nároku a požadoval úrok z prodlení ve výši 9 % ročně z částky 2 136 320 Kč za dobu od 22. 11. 2018, kdy byla podána původní žaloba, do zaplacení. Usnesením soudu prvního stupně ze dne 9. 11. 2021 byla připuštěna změna žaloby. Ohledně tohoto požadavku žalovaná uplatnila námitku promlčení.
5. Soud prvního stupně provedl dokazování směřující k posouzení důvodnosti výše uplatněné částky. K tomu zjistil, že mezi účastníky byla dne 19. 8. 1994 uzavřena nájemní smlouva na dobu neurčitou a byla sjednána náhrada ve výši 3 Kč za m² za rok. Nájem pozemku podle nájemní smlouvy skončil výpovědí žalované ke dni 31. 10. 2017 a od 1. 11. 2017 do 31. 10. 2018 žalovaná žalobci za užívání pozemku, ani z důvodu existence věcného břemene, nic neuhradila. Pozemek je součástí areálu xxx, jedná se o travnaté plochy, které nejsou jako celek oplocené, jsou veřejně přístupné a jde o areál letiště. Předmětný pozemek tvořit podstatnou část travnaté plochy areálu letiště.
6. Soud prvního stupně označil jiné spory, které další vlastníci pozemků v areálu letiště vedli nebo vedou se žalovanou, v těchto řízeních byly vypracovány znalecké posudky, které řešily otázku výše přiměřené náhrady za užívání pozemků, a soud se podrobně obsahem těchto sporů zabýval.

Dospěl k závěru, že není důvod, jak navrhuje žalovaná, vypracovávat další znalecký posudek ke zjištění obvyklé ceny pronájmu žalobcova pozemku, neboť by to bylo nevhodné. S ohledem na množství sporů, které probíhají a na závěry tam uvedené, je k dispozici dostatek vodítek pro rozhodnutí o výši nároku žalobce podle § 136 o. s. ř. Sporná věc je analogická se spory žalobců M. B., V. N. a M. Š., jimž až do ukončení nájemních vztahů k pozemkům na xxx žalovaná hradila nájemné ve výši 20 Kč za m² za rok. V nájemních smlouvách, respektive v dodatcích k nim bylo odkazováno na cenové výměry Ministerstva financí České republiky. Jako obecně známou skutečnost soud uvedl, že ceny nemovitostí i výše jejich pronájmu v minulém období neustále rostly a není pochyb o tom, že výše této náhrady, kterou žalovaná hradila jiným vlastníkům až do roku 2017, nejvýstižněji vyjadřuje obvyklou, tedy spravedlivou cenu, a to i pro případ sporného pozemku ve sporném období a takto stanovená výše náhrady je v souladu s hodnotami nájemného pro vztahy, v nichž vystupuje stát, stanovené cenovým výměrem MF ČR č. 01/2017. Pokud u jiných vlastníků žalovaná hradila nižší částky, pak to bylo tím, že o zvýšení nájemného například neusilovali nebo bez spravedlivého důvodu na jejich požadavky žalovaná vůbec nereflektovala, jako to bylo v případě žalobce. Je nepřijatelné, aby různí vlastníci v tomto případě v závislosti na výsledku soudních řízení a v nich zpracovaných znaleckých posudků dostávali různě vysokou náhradu za bezdůvodné obohacení, ačkoliv povaha a rozsah omezení vlastnického práva k jejich pozemkům jsou naprosto stejné a pozemky se od sebe kvalitativně nijak neliší. S odkazem na § 13 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen o. z.) bylo proto rozhodnuto, že za rozhodné období od 1. 11. 2017 do 31. 10. 2018 jde o náhradu za bezdůvodné obohacení v žalované výši, což odpovídá jednotkové ceně 20 Kč za m² za rok, při výměře sporného pozemku 106 816 m².

7. Ohledně námitky promlčení žalované na zaplacení úroků z prodlení ze žalované částky soud prvního stupně odkázal na judikaturu Nejvyššího soudu a odbornou literaturu. Uzavřel, že výzvu žalobce ze dne 30. 10. 2017 nelze považovat za okamžik, kdy ve smyslu § 619 o. z. mohl právo na zaplacení jistiny pohledávky uplatnit u soudu, resp. kdy měl a mohl vědět, v jaké výši má vůči žalované pohledávku z titulu náhrady za omezení vlastnického práva věcným břemenem. Podle korespondence až do roku 2018 žalobce usiloval o dosažení dohody na pokračování nájemního vztahu a odkazoval na výši nájemného, kterou žalovaná hradila jiným vlastníkům, a žalobcovo jednání v roce 2017 nelze interpretovat tak, že s jistotou věděl o své pohledávce z bezdůvodného obohacení a její výši a mohl se jí domáhat u soudu. S tím koresponduje i skutečnost, že v žalobě ze dne 14. 3. 2018 v původním znění, se žalobce domáhal určení výše náhrady za omezení vlastnického práva předmětného pozemku a žalobní požadavek změnil až podáním doručeným dne 28. 11. 2018 a poprvé uplatnil požadavek na zaplacení konkrétní částky. Tento okamžik soud považuje za výzvu ke splnění závazku, která vedla k zesplatnění nároku na zaplacení jistiny i příslušenství a od tohoto okamžiku běžela promlčecí lhůta i pro uplatnění úroků z prodlení, která neuplynula marně, neboť tento požadavek byl uplatněn u soudu návrhem na rozšíření žaloby, který byl doručen soudu dne 24. 10. 2021, a subjektivní promlčecí lhůta je podle § 629 odst. 1 o. z. tříletá. Podle § 1970 o. z., proto žalobci náleží úrok z prodlení z přisouzené částky od splatnosti pohledávky do zaplacení a jeho výše odpovídá nařízení vlády č. 351/2013 Sb. Požadavek žalobce byl zamítnut pouze ohledně úroků z prodlení od 22. 11. 2018 do 27. 11. 2018, za dobu do zesplatnění pohledávky uplatněním návrhu na změnu žaloby. Výrok o nákladech řízení byl odůvodněn § 142 odst. 1 o. s. ř., tedy procesním úspěchem žalobce ve sporu.
8. Proti tomuto rozsudku se odvolala žalovaná, která namítala, že jsou naplněny odvolací důvody podle § 205 odst. 2 písm. b), e), a g) o. s. ř. Soud prvního stupně nesprávně aplikoval § 13 o. z., neboť v tomto řízení jsou odchylky, které zakládaly důvodnost pro vydání odlišného rozhodnutí,

než ve věci M. B.. Ve věci M. B. soud rozhodl se znaky libovůle a věc byla napadena u Nejvyššího soudu, řízení je vedeno pod sp. zn. 28Cdo 214/2022. Za relevantní pro určení obvyklé výše nájemného soud označil pouze pozemky, u kterých byla sjednána stejná výše nájemného ve výši 20 Kč za m² za rok. Žalovaná však poukazovala v řízení na jiné pozemky, u nichž byla sjednána hodnota odlišná, což soud odmítl s tím, že se tak stalo, protože pronajímatelé o zvýšení nájemného neusilovali, anebo žalovaná na jejich spravedlivé důvody nereflektovala, což se stalo i v případě žalobce. Takový postup je podle žalované projevem soudcovské libovůle. I když by s některým z nájemců byla uzavřena nájemní smlouva na částku 20 Kč za m² za rok, pak není podložena úvaha, že jde o obvyklé nájemné v daném místě a čase. Soud měl k dispozici veškeré znalecké posudky, které byly zadávány jak stranami sporu, tak v rámci obdobných soudních řízení, disponoval dostatkem důkazů a mohl kvantitativně posoudit srovnatelné souvislosti v daném místě a čase, což v případě sporu u Okresního soudu v Chrudimi ve věci M. B. splněno nebylo. Soud však nijak nezohlednil odchylky v závěrech znaleckých posudků a označil je za subjektivní pohled zpracovatelů těchto posudků. Soud prvního stupně nejdříve vyzval strany, zda souhlasí s ustanovením znalce, přesto poté znalecký posudek nezadal a připojil si znalecký posudek č. 2/2021 ze dne 14. 1. 2021, který byl zadán v rámci řízení vedeného pod sp. zn. 8C 32/2018 ve věci žalobkyně RNDr. M. Š.. Znalecký posudek poté soud zaslal stranám k vyjádření a je zřejmé, že hodlal z tohoto znaleckého posudku vycházet a mít ho jako podklad pro úvahu podle § 136 o. s. ř., stejně jako Obvodní soud pro Prahu 6 v rámci řízení vedeného pod sp. zn. 8C 32/2018. V rozporu se zásadou předvídatelnosti pak soud rozhodl bez znaleckého posudku a jeho právní názor tak byl nekonzistentní. Soud měl k dispozici již pravomocné rozhodnutí ve sporu vedeném ve věci žalobkyně I. Z. v obdobné věci, k tomu však vůbec nepřihlédl. Z provedeného dokazování nevyplývá, že je obecně známou skutečností, že ceny nemovitostí i výše jejich pronájmu v minulém období neustále rostly. Tento závěr neodpovídá výsledku znalce ve věci vedené pod sp. zn. 8C 32/2018 u téhož soudu ve věci žalobkyně Š.. Žalovaná tvrdila, že na předmětném pozemku se nenachází vzletová a přistávací dráha a v katastru nemovitostí je veden jako trvalý travní porost se způsobem ochrany zemědělský půdní fond. K tomu soud vůbec nepřihlédl a nepřihlédl ani k tomu, že pozemek je sice volně přístupný fakticky, ale nikoliv právně, protože nedisponuje právem cesty a k přístupu je nutno využít pozemky sousedních vlastníků, což nelze klást k tíži žalované. Nebylo přihlédnuto ani k tomu, že žalobci není znemožněno užívat jeho pozemek zcela, což bylo prokázáno výsadkovým plánem pro xxx. Soud nepřihlédl k žalovanou tvrzeným skutečnostem ohledně snížení požadované náhrady za omezení užívání pozemku z titulu věcného břemene a dostatečně se nezabýval tím, že po 30. 10. 2017 došlo k zúžení rozsahu užívání. Nebylo přihlédnuto k argumentaci žalované, že po roce 2017 již na sporném pozemku nebyl prováděn pozemní výcvik vojsk. Soud ignoroval judikaturu Nejvyššího soudu, podle které věcné břemeno a nájemní smlouva tvoří dva doplňující se instituty řešící užívání pozemku a vedle sebe nájem a věcné břemeno nemohou obstát, a požadovanou náhradu nijak proto nesnížil. Nesprávně soud vyložil rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 28Cdo 2359/2012, stejně jako Krajský soud v Hradci Králové - pobočka v Pardubicích, a nepřihlédl k tomu, že žalovaná není provozovatelem předmětného letiště, neboť tím je Aeroklub Chrudim. Existuje tedy další subjekt, který může být potenciálním nájemcem předmětného pozemku. Nesprávně byla hodnocena rovněž uplatněná námitka promlčení, nesprávně byl hodnocen obsah dopisu žalobce ze dne 30. 10. 2017, neboť na závěr právní zástupce žalobce výslovně uvedl, že pokud nebude nájemné hrazeno, bude vznikat na straně Ministerstva obrany bezdůvodné obohacení ve výši tržního nájemného. Je tedy nepochybné, že žalobce o vznikajícím bezdůvodném obohacení věděl již v tomto okamžiku. I kdyžby tomu tak nebylo, žalobce měl a mohl o této skutečnosti vědět, neboť již od samého počátku spolupracoval se svým právním zástupcem. Ze všech těchto důvodů žalovaná navrhl, aby odvolací soud napadený rozsudek změnil a soudem přiznanou částku přiměřeně snížil, anebo aby rozsudek zrušil a věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení.

9. Žalobce navrhl potvrzení napadeného rozsudku jako správného. Poukazoval na rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 3. 2022, sp. zn. 28Cdo 214/2022, ve věci žalobce M. B., který považoval za nejasný. Akcentoval, že soudy i v tomto případě obvyklé nájemné neztotožnily pouze s cenovými výměry, ale šlo pouze o jedno z vodítek. Bylo přihlédnuto k tomu, že žalovaná opakovaně sjednávala úpravy nájemného tak, aby odráželo hodnoty v aktuálních cenových výměrech Ministerstva financí, a to až na úroveň 20 Kč m² za rok, a to již v roce 2012. Je zřejmé, že v rozhodné době obvyklé nájemné muselo dosahovat alespoň této úrovně. Cenové výměry byly použity až jako třetí vodítka. Dále se žalobce podrobně zabýval polemikou se závěry rozhodnutí Nejvyššího soudu, s nimiž nesouhlasil, stejně jako s jednotlivými odvolacími námitkami žalované. Odkazoval na spory vedené žalobci M. Š., V.N. a M. B.. Pokud žalovaná akcentuje znalecké posudky, pak znalci dospěli k navzájem rozdílným závěrům, neboť zvolili odlišné oceňovací postupy. I z tohoto důvodu soud prvního stupně správně nezařadil další znalecký posudek, neboť by to bylo neúčelné a v rozporu se zásadou hospodárnosti řízení. Poté žalobce podrobně rozebíral jednotlivé znalecké posudky, které byly v jiných sporech vypracovány. Právní význam nemá argumentace žalované týkající se rozsahu nemožnosti hospodářského využívání pozemku, neboť žalovaná sama či prostřednictvím svého smluvního partnera pozemek stále aktivně využívá k letecké činnosti. Ohledně využitelnosti pozemků probíhalo řízení ve věci M. B. dokazování výpověďmi svědků a ohledáním místa samého soudem. Tyto důkazy nemožnost rozumného hospodářského využití potvrdily. Žalovaná může sama měnit objem výcviku na předmětném pozemku a změny v rozsahu výcviku nemohou jít k tíži žalobce. Aeroklub Chrudim je pouze smluvním partnerem žalované a pro žalobce to není rozhodné. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch žalované a je to ona, kdo svými aktivitami omezuje vlastnické právo žalobce, a je nerozhodné, zda tak činí přímo či prostřednictvím smluvních partnerů. Otázku promlčení soud prvního stupně dle názoru žalobce posoudil správně, výzva žalobce z roku 2017 není výzva k zaplacení náhrady za bezdůvodné obohacení a k prvnímu uplatnění pohledávky za bezdůvodné obohacení došlo až změnou žalobního návrhu žalobce dne 22. 11. 2018.
10. Žalobce vyjádření doplnil a uvedl, že Městský soud v Praze dne 26. 5. 2022, pod sp. zn. 22Co 75/2022 ve věci žalobkyně RNDr. Š., změnil rozsudek Obvodního soudu pro Prahu 6 ve věci vedené pod sp. zn. 8C 32/2018 a žalobkyni pravomocně přisoudil náhradu za omezení vlastnického práva ze strany žalované v plné požadované výši 20 Kč za m² za rok. Proti rozsudku nelze podat dovolání. Tato věc byla v podstatných ohledech analogická s případem žalobcem, neboť předmětný pozemek byl vydán oběma vlastníkům v roce 1993 v rámci restitucí podle zákona o půdě, užívání pozemku bylo značně omezeno zřízením věcného břemene pro strpění leteckého provozu, pozemky obou vlastníků jsou umístěny v areálu xxx, poblíž vzletové dráhy, spadají do vojenského prostoru a jejich užívání je omezeno (kromě věcného břemene) také řadou ochranných pásem a prováděním výsadkového výcviku. pozemkový úřad předvídal, že úplata za omezení vlastnického práva bude založena na bázi nájemní smlouvy, k čemuž skutečně mezi žalobcem a žalovanou došlo, nájemní smlouvou z roku 1994 bylo sjednáno nájemné ve výši 3 Kč za m² za rok, která odpovídala pozdějšímu cenovému výměru, po dobu omezení vlastnického práva věcným břemenem nemohli a stále nemohou oba vlastníci reálně své pozemky užívat pro hospodářské účely a ani je nemohou nabízet na trhu ke koupi či pronájmu třetím osobám (vyjma žalované v monopolním postavení), v roce 2017 žalovaná jednostranně vypověděla nájem pozemků všech vlastníků, aniž by došlo k obnovení vlastnického práva vlastníků, žalovaná odmítala za toto omezení zaplatit jakoukoliv náhradu a tento protiprávní stav trvá do dnešního dne. Městský soud v Praze vzal v úvahu rovněž názory a výtky Nejvyššího soudu ČR vyjádřené v rozsudku ze dne 29. 3. 2022, sp. zn. 28Cdo 214/2022, týkající se věci

žalobce M. B.. Ke stejnému závěru později došel dne 8. 6. 2022 Obvodní soud pro Prahu 6 ve věci žalobkyně D. S., vedené pod sp. zn. 11C 95/2021. Dále se žalobce věnoval podrobnému rozboru rozhodnutí Městského soudu v Praze a uvedl, že jediný rozdíl mezi jeho postavením a postavením RNDr. M. Š. byl v tom, že té se v roce 2007 podařilo sjednat úpravu nájemného na hodnotu 20 Kč za m² za rok, ale když se o to pokusil žalobce, žalovaná vypověděla nájemní smlouvu. Takovému jednání nemůže být poskytnuta právní ochrana. S odkazem na § 13 o. z. proto žalobce požaduje, aby bylo rozhodnuto obdobným způsobem i v jeho věci.

11. Odvolací soud přezkoumal napadený rozsudek i řízení mu předcházející v odvolacím jednání (§ 212, § 212a, § 214 odst. 1 o. s. ř.) a dospěl k závěru, že odvolání není důvodné.
12. Odvolací soud postupem podle § 213 odst. 2 o. s. ř. provedl dokazování některými důkazy, které vyplývají z odůvodnění rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 26. 5. 2022, č. j. 22Co 75/2022-227, ve věci žalobkyně RNDr. M. Š. proti České republice - Ministerstvo obrany, o zaplacení částky 43 513,67 Kč s příslušenstvím, přičemž tento spor se v podstatných znacích dle § 13 o. z. shoduje se sporem tímto.
13. Ze znaleckého posudku znaleckého ústavu RSM CZ a.s., č. 2/2021, ze dne 14. 1. 2021, odvolací soud zjistil, že pozemek RNDr. M. Š. spadá do funkčního celku leteckého areálu xxx, parcely v letištních areálech, at' již jsou přímo součástí vzletové dráhy či jen v blízkosti vzletové dráhy se podle územního plánu převážně považují za dopravní letištní plochy a není je možné více komerčně využít, takový charakter přisuzuje posudek i pozemku (posudek zmiňuje obdobný charakter pozemku s porovnáváním pozemky takových vlastností). Odhadovaná hodnota (transakční cena) pozemku stanovená podle transakčních cen letištních pozemků (včetně pozemků z letištního areálu v Chrudimi) činí podle posudku 214 Kč/m². Výše nájemného stanovená z takové hodnoty pozemku za pomoci procentní sazby nájemného, odpovídá výnosové míře pozemku. Tato sazba se pohybuje v závislosti na charakteru pozemku a jeho funkčním využití v úrovni 1 až 5 % u nezastavěných pozemků a 5 až 10 % u zastavěných pozemků. Nejvyšší sazby 8 až 10 % jsou u pozemků pod moderními obchodními a administrativními budovami. Znalecký ústav zvolil sazbu za pomoci popsaných rozmezí, tedy ve výši 5 %, což pak při transakční ceně 214 Kč/m² odpovídá nájemnému ve výši 11 Kč/m²/rok, přičemž současně uvedl, že by se nájemné za obdobné pozemky při aplikované sazbě ročního nájemného ve výši 5 % mělo pohybovat v úrovni 5 až 21 Kč.
14. Podle odborného posudku (bez znalecké doložky) znaleckého ústavu KOPPREA - znalecký ústav, spol. s r. o. ze dne 18. 10. 2017, č. 11-2730-024/2017, ceny pozemků letiště jsou 5x nižší než nezastavěných volných (stavebních) pozemků, tedy představují 20 % takové ceny. Podle odborného posudku činí obvyklá cena pozemku, který je letištní plochou, 100 Kč/m², cena nezastavěných volných pozemků pak 490 Kč/m². Podle odborného posudku činí obvyklá výše nájemného u nájmu pozemků letiště 12 Kč/m²/rok a u volných pozemků 60 Kč/m²/rok. I odborný posudek uvádí, že vlastník pozemku vzhledem k omezení věcným břemenem ve prospěch letištního provozu nemůže pozemek nijak zhodnocovat. Odborný posudek KOPPREA dospívá ohledně výše obvyklého/spravedlivého nájemného plochy letiště, tedy v částce podobné jako znalecký posudek RSM CZ a.s.

15. Podle znaleckého posudku znalce Ing. Jiřího Vyhnálka ze dne 3. 7. 2018, č. 4939/109B/2018, který určoval obvyklou cenu pozemků a dalších pozemků z xxx, obvyklá cena pozemků zatížených věcným břemenem ve prospěch letištního provozu, odhadem činí _____ pouze 40 % ceny takových (zemědělských) pozemků bez zatížení takovým věcným břemenem. Znalecký posudek dospívá k obvyklé tržní ceně pozemku ve výši pouze 15 Kč/m², což však znalecký posudek RSM CZ a.s. označuje za mezní (nejnižší) hodnotu spektra, ke které ani ústav nepřihlížel.
16. Z rozsudku Nejvyššího soudu České republiky ze dne 29. 3. 2022, č. j. 28Cdo 214/2022-358, ve věci žalobce M. B. proti České republice - Ministerstvu obrany, o zaplacení _____ částky 175 791 Kč s příslušenstvím, vedené u Okresního soudu v Chrudimi _____ pod sp. zn. 11C 301/2018 a u Krajského soudu v Hradci Králové - pobočky v Pardubicích _____ pod sp. zn. 27Co 193/2021, vyplývá, že žalobce se domáhal zaplacení žalované částky _____ jako peněžité náhrady za užívání jím vlastněného pozemku žalovanou v době od 1. 11. 2017 _____ do 30. 11. 2018, pozemek je zahrnut do ochranného pásma letiště a je zatížen věcným břemenem zřízeným pozemkovým úřadem v souvislosti s vydáním pozemků oprávněné osobě. Omezení vlastnického práva není žalobci kompenzováno, původně sjednanou smlouvu o nájmu pozemku žalovaná vypověděla, za užívání pozemku po 31. 10. 2017 žalobci neposkytuje žádnou úplatu. Dovolací soud dospěl k závěru, že po právní stránce je třeba protiplnění, kterého se má žalobci za omezení jeho vlastnického práva dostat, považovat nikoliv za nárok z titulu bezdůvodného obohacení podle § 2991 o. z., ale za nárok na náhradu plynoucí přímo z čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod. Z odůvodnění rozsudku dále plyne, že i náhrada za omezení vlastnického práva (jež zde byla soudem prvního stupně ztotožňována s bezdůvodným obohacením) má být stanovena na základě úvahy soudu zohledňující veškeré konkrétní okolnosti případu, kupříkladu intenzitu restrikce, délku jejího trvání, podmínky nabytí zatíženého pozemku, skutečnost, zda již v době převodu vlastnického práva dotčená limitace oprávnění vlastníka existovala (srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu _____ ze dne 30. 3. 2016, sp. zn. 22Cdo 1022/2014), jakož i předpokládaný vliv příslušného omezení na tržní cenu nemovitosti (srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 1. 9. 2017, sp. zn. 28Cdo 5820/2016). Rozhodovací praxe dovolacího soudu přitom ponechává _____ na nalézacích soudech, aby v jednotlivých případech vždy vymezily pro danou věc rozhodná kritéria s tím, že dovolací přezkum může úvahy nalézacích soudů zpochybnit pouze tehdy, _____ jsou-li zjevně nepřiměřené, případně berou-li v potaz hlediska, která jsou pro určení výše náhrady bez významu (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 1. 2021, sp. zn. 22Cdo 2125/2020).
17. Lze tedy uzavřít, že právní hodnocení soudu prvního stupně s ohledem na závěry Nejvyššího soudu v obdobné věci není správné a je potřeba nárok žalobce posuzovat podle čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod, jak učinil Městský soud v Praze _____ ve výše popsáném rozsudku ze dne 26. 5. 2022, z něhož lze i pro účely této věci zcela vycházet.
18. V souzené věci bylo prokázáno, že pozemek je a i historicky byl letištní plochou (plochou v areálu xxx), historicky byl pozemek užíván k provozu letiště na základě nájemních smluv, tedy projevu vůle vlastníka pozemku. V restituci byl žalobci pozemek vydán _____ s omezením vlastnického práva ve prospěch letištního provozu a omezení byla stanovena administrativním rozhodnutím státu o zřízení věcného břemene, rozhodnutí nestanovilo kompenzaci omezení vlastnického práva k pozemku a úpravu dalších vztahů, tedy i výši úplaty ponechalo na dohodě stran formou nájemní smlouvy, vlastník pozemku je ohledně kompenzace odkázán na vůli, potažmo vystaven libovůli oprávněného (státu) z věcného břemene zřízeného administrativním rozhodnutím, zvolená koncepce tak omezuje nejen vlastnické právo,

ale i vyjednávací pozici vlastníka, práva z věcného břemene se vztahují na celý pozemek, věcné břemeno snižuje (transakční/tržní) hodnotu pozemku; podle posudku by to mělo být na 40 % (60 %) nebo dokonce ještě více (na 20 %), má-li náhrada za omezení vlastnického práva věcným břemenem zohledňovat mj. právě snížení ceny, pak je namíste uvažovat při výpočtu kompenzace nikoliv z nájemného odvozeného transakční/tržní (tedy snížené) ceny, nýbrž z ceny bez takového snížení, jinak nemůže plnit kompenzační funkci, při ceně určené znaleckým posudkem RSM CZ a.s., tj. 214 Kč/m² by o 60 % nesnížená cena činila 533 Kč. Roční nájemné v sazbě jen 5 % pak zvažuje ústav RSM CZ a.s., což by činilo 26,75 Kč/m²/rok. Plocha xxx jen proto, že je travnatou, není typicky nezastavěným pozemkem a vybraná sazba nájemného 5 % toto specifikum ne zcela reflektuje. Výše náhrady, kterou žalobce žádá, vychází z výše nájemného, kterou žalovaná sjednala s některými jinými restituenty, kteří vlastní pozemky na xxx, přičemž u žalobce zůstala sjednaná výše nájemného pouze 3 Kč/m²/rok a posléze došlo ke zrušení nájemní smlouvy ze strany žalované. Skončením nájemní smlouvy žalobce nezískal žádné výhody a naopak žalovaná pozbyla smluvní povinnosti vůči žalobci o pozemek se starat. Náhrada za užívání pozemku žalovanou v tomto případě byla od 27. 7. 1993 ve výši 3 Kč/m²/rok a po celou dobu trvání nebyla měněna, byť o to žalobce usiloval, přičemž u řady jiných vlastníků, kteří jsou ve srovnatelném postavení jako žalobce, bylo sjednáno již v roce 2012 nájemné ve výši 20 Kč za m² za rok. K tomu odvolací soud poznamenává, že žalovaná mu nebyla schopna vysvětlit, proč byl takový postup zvolen, zda bylo rozlišováno, kde přesně v areálu letiště se ten který pozemek nachází apod.

19. Bylo zjištěno, že věcné břemeno zatěžuje pozemek tak, že brání jinému komerčnímu využití pozemku a značně znehodnocuje, tedy snižuje transakční cenu pozemku. Má-li protiplnění být skutečnou kompenzací, pak nemůže být stanoveno na základě obvyklé výše nájemného odvozené ze znehodnocené (snížené) transakční ceny. To totiž kompenzuje pouze tu okolnost, že věcné břemeno brání jinému komerčnímu využití. Musí ale současně kompenzovat i zmíněné snížení transakční ceny. Při stanovení náhrady na měsíční bázi je třeba vycházet z přepočtené transakční ceny bez zátěže znehodnocení. Znalecký ústav spravedlivou výši nájemného pro rok 2017 určil na částku 11 Kč/m²/rok a vycházel při tom z transakční ceny tržní hodnoty pozemku ve výši 214 Kč/m². I pokud by tato cena hodnota byla snížena vlivem zatížení věcným břemenem jen o 36,5 % a nikoliv o 80 % či o 60 %, pak by činila 400 Kč a při sazbě ročního nájemného jen 5 % by činilo roční nájemné žalobcem požadovaných 20 Kč/m²/rok.
20. Odvolací soud nepovažuje za důvodnou odvolací námitku žalované ohledně posouzení námitky promlčení příslušenství soudem prvního stupně, který se v odůvodnění s touto otázkou podrobně vypořádal, na jeho odůvodnění proto lze odkázat a s ním se odvolací soud ztotožňuje. Jeho závěr je v souladu s § 619 odst. 1 a 2 o. z. i s judikaturou Nejvyššího soudu, kterou správně vyložil, a není v rozporu ani se závěry odborné literatury, na kterou rovněž odkázal. Názor žalované, že žalobce již dne 30. 10. 2017 mohl své právo na zaplacení jistiny pohledávku uplatnit u soudu, neboť měl a mohl vědět, v jaké výši má vůči žalované pohledávku z titulu náhrady za omezení vlastnického práva věcným břemenem, není správný. Původně se žalobce domáhal určení výše náhrady za omezení vlastnického práva předmětného pozemku a žalobní požadavek změnil dne 28. 11. 2018, kdy požadoval konkrétní částku. Od tohoto okamžiku počala běžet tříletá promlčecí lhůta pro uplatnění úroku z prodlení, přičemž tento požadavek byl u soudu uplatněn dne 24. 10. 2021, tedy ve lhůtě.
21. Žalobce požaduje za rozhodné období právě částku 20 Kč/m²/rok a jeho požadavek je proto důvodný.

22. Z výše uvedených důvodů považuje odvolací soud napadený rozsudek za správný pouze s tou výhradou, že bylo změněno právní hodnocení nároku žalobce, a proto jej potvrdil včetně správného výroku o příslušenství a o nákladech řízení (§ 219 o. s. ř.).
23. Výrok o nákladech odvolacího řízení je odůvodněn § 224 odst. 1 o. s. ř. a § 142 odst. 1 o. s. ř., neboť žalobce byl v této fázi řízení procesně úspěšný a vznikly mu náklady za zastoupení advokátem ve výši 65 476,73 Kč (3 úkony právní služby po 16 860 Kč dle § 7, § 11 odst. 1 písm. g), j) vyhlášky č. 177/1996 Sb., advokátní tarif - dále jen AT, 3x režijní paušál po 300 Kč dle § 13 odst. 4 AT, cestovné a náhrada času advokáta za cestu z Hlinska do Prahy a zpět do Hlinska na ústní jednání u odvolacího soudu, počet km 304, průměrná spotřeba vozidla 8,9 l/100 km, základní sazba náhrady 4,70 Kč/km, cena paliva 44,50 Kč/litr (vč. DPH), celkem 2 633 Kč, dále 21 % DPH ve výši 11 363,73 Kč dle § 137 odst. 3 písm. a) o. s. ř.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku lze podat dovolání do dvou měsíců od jeho doručení u soudu prvního stupně k Nejvyššímu soudu České republiky, za podmínek § 237 o. s. ř. O

přípustnosti dovolání rozhodne odvolací soud.

Praha 5. října 2022

JUDr. Věra Sýkorová v. r.
předsedkyně senátu