



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Plzni rozhodl v senátě složeném z předsedy Mgr. Jiřího Levého a soudců Mgr. Jířiny Hronkové a Mgr. Martina Šebka ve věci

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

proti
žalovaná: **PlaneStation Pilsen, s. r. o.**, IČO 60465085
sídlem Letiště Líně, 330 21 Líně

o vyklizení nemovitostí

o odvolání žalované proti rozsudku Okresního soudu Plzeň-sever ze dne 6. 9. 2023, č. j. 8 C 272/2013-757

takto:

- I. Rozsudek soudu prvního stupně se ve výroku I v plném rozsahu potvrzuje, ohledně označení stavby bez čp/če, jiná stavba, [REDACTED] + štáb č. [REDACTED] zapsané na LV č. [REDACTED] u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště [REDACTED], pro obec [REDACTED] k. ú. [REDACTED], ve správném znění tak, že tato stavba stojí na pozemcích p. č. [REDACTED] a p. č. [REDACTED] (pozemek na LV [REDACTED] – vlastník obec [REDACTED]), a dále se potvrzuje ve výrocích II a III.
- II. Žalovaná je povinna zaplatit žalobkyni náklady odvolacího řízení ve výši 2 132 Kč ve lhůtě 3 dnů od právní moci tohoto rozsudku.

Odůvodnění:

Shodu s prvopisem potvrzuje Iveta Černá.

1. Napadeným rozsudkem soud prvního stupně uložil žalované povinnost vyklidit blíže specifikované nemovitosti tvořící areál „Letiště Líně“ a všechny vyklizené nemovitosti předat žalobkyni do dvou měsíců od právní moci rozsudku (výrok I), dále žalované uložil povinnost zaplatit soudní poplatek ve výši 45 000 Kč do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku na účet Okresního soudu Plzeň-sever (výrok II) a zaplatit žalobkyni na náhradě nákladů řízení částku 20 113 Kč do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.
2. Rozhodnutí soud prvního stupně zdůvodnil tím, že žalovaná přestala od února 2010 hradit nájemné z nájemní smlouvy ze dne 15. 8. 2000 a ke dni 18. 10. 2012, kdy žalované byla doručena výpověď z nájmu ze dne 15. 10. 2012, žalovaná byla v prodlení s nájemným splatným do 15. dne v měsíci celkem za 33 měsíců. Tríměsíční lhůta dle § 677 odst. 2 občanského zákoníku č. 40/1964 Sb. (dále jen „obč. zák.“) počala běžet 1. dne měsíce následujícího po doručení výpovědi, tj. od 1. 11. 2012, a jejím uplynutím 31. 1. 2013 došlo k zániku nájmu. Dle nájemní smlouvy z 30. 9. 2008 od března 2010 neplatila žalovaná nájemné, při započtení částky 400.000 Kč na nájemné došlo k snížení dlužného nájemného (131 919 Kč měsíčně) o necelé 4 měsíce (tedy neplatila řádně od 6/2010 a od 7/2010 zcela), a ke dni doručení odstoupení z 15. 10. 2012 dne 18. 10. 2012 nebylo hrazeno nájemné za více než 27 měsíců. Byly tak splněny smluvní podmínky dle čl. 3.2, podle kterých lze nájemní vztah ukončit odstoupením, neplní-li nájemce řádně a včas své povinnosti, a takovou povinností je nepochybně i povinnost platit řádně a včas sjednané nájemné. Výpovědní doba 1 roku (čl. 3.4 smlouvy ve znění dodatku č. 1 z 29. 12. 2008) počala běžet 18. 10. 2012 a marně uplynula dne 18. 10. 2013. K zániku nájemní smlouvy z 30. 9. 2008 lze poukázat i na dobu trvání nájmu sjednanou do 31. 12. 2013.
3. K obraně žalované, tedy důvodům, pro které žalovaná tvrdila, že nebyla povinna platit sjednané nájemné, soud prvního stupně uvedl, že žalovaná řádně neuplatnila nárok na slevu z nájemného, když její dopis z 10. 2. 2010, dle kterého svůj nárok na slevu uplatnila, nelze považovat za řádné uplatnění slevy z nájemného dle § 674 obč. zák. a vytknuté vady nelze považovat za určité. Konkrétně specifikované vady spolu s vymezením rozsahu konkrétní slevy nájemného byly žalovanou (v napadeném rozsudku v odst. 72 chybně uvedeno žalobcem) uplatněny s ohledem na omezené užívání startovací dráhy a letové travnaté plochy až dopisem z 31. 5. 2010, kterým žalovaná vyčíslila přeplatek na nájemném k 31. 5. 2010 ve výši celkem 62 659 173,52 Kč, když konkrétně vymezila měsíční slevy z nájmu, a to za nemožnost užívání objektů (blíže v rozsudku specifikovaných) z důvodů, že startovací dráhu lze užívat jen z 59 %, z důvodu úhrad za údržbu a opravy pronajatých věcí, z důvodu přeplatku na nájemném, kdy byly průtahy s přípravou kupní smlouvy a dále z důvodu nedostatku souhlasu žalobkyně se stavebními úpravami hangáru a VPD. V případě přeplatků na nájemném z důvodu náhrad za úhrady za údržbu a opravy pronajatých věcí, průtahů s přípravou kupní smlouvy a nedostatku souhlasu žalobkyně se stavebními úpravami hangáru a VPD, nebylo tyto možno považovat za řádné a určité vymezení slevy z nájemného, když nebyly vyčísleny či specifikovány, bez vysvětlení konkrétního rozsahu slev. Odkazovala-li žalovaná na zadávací podmínky či nájemní smlouvu ohledně odečtu z nájemného ve výši 45 % z ročního nájemného, odečet v rozsahu 45 % ročního nájemného v nájemní smlouvě z 15. 8. 2000 byl skutečně zakotven v čl. VIII odst. 1, avšak pro případ, kdy o provedení údržby požádá pronajímatel nájemce. Náklady na údržbu, které nese nájemce, nelze proto bez dalšího požadovat po pronajímateli. V případě důvodu spočívajícího v nemožnosti užívat pronajaté stavby byl žalovanou nárok na slevu vůči žalobkyni řádně uplatněn až dopisem z 31. 5. 2010 a vztahoval se k období do 2. 3. 2009 a do 30. 9. 2008, nebyl tak uplatněn v 6 měsíční prekluzivní lhůtě dle § 675 obč. zák. Nárok na případnou slevu k takto vymezené vadě zanikl a nemůže být k němu přihlédnuto. Ohledně dalších objektů (hangár č. 2 a dílny k hangáru č. 2), které nebyly předmětem nájemní smlouvy, jejich případná nemožnost užívání nemůže vést k závěru o tom, že jde o vadu nájmu.
4. K další namítané vadě – omezené možnosti užívání startovací dráhy a travnaté letové plochy – soud prvního stupně uzavřel, že je zřejmé, že žalovaná při zpracování údajů o parametrech letiště uvedených v projektu TRANSPARK z června 1997, na který odkazoval č. IV nájemní smlouvy,

nevycházela z údajů, které jí byly v rámci předsmulvňního ujednání poskytnuty žalobkyní. Žalovaná při zpracování projektu nemohla vycházet ze zprávy žalobkyně z listopadu 1997 a nevycházela ani z dostupné příručky MIL AIE z 27. 3. 1997, neboť parametr nosnosti dráhy uvedený v projektu TRANSPARK neodpovídá údajům z této příručky. Podle soudu prvního stupně tak není namístě závěr o tom, že by mezi účastnicemi bylo sjednáno z hlediska účelu nájmu, že nosnost dráhy měla mít konkrétní parametr PCN. Nemůže být tak důvodný nárok žalované, kterým v rámci procesní obrany uplatňuje případnou slevu z nájmu z důvodu, že přistávací dráha neměla potřebný parametr nosnosti. Nadto předpokladem úspěšného uplatnění nároku na slevu je také včasnost jednostranného právního úkonu, kterým je takový nárok uplatněn. Žalovaná v této souvislosti až ve vyjádření k žalobě doručeném soudu 12. 11. 2013 uvádí v obecné rovině, že předmět nájmu nemohla užívat řádně. Ve vztahu k dlužnému nájemnému dle smlouvy o nájmu z 15. 8. 2000 za období od února 2010 do října 2012 tak nebyl nárok uplatněn v 6 měsíční prekluzivní lhůtě, neboť zde není dostatečně určité uvedeno, jakou nosnost měla dle dohody stran dráha mít. Žalovaná svůj nárok na slevu z nájemného kromě omezení pro nižší nosnost dráhy požadovala také pro nemožnost využití plné délky vzletové a přistávací dráhy z důvodu výškových překážek v okolí dráhy (náletových dřevin).

5. Bylo nesporné, že od února 2010 žalovaná nehradí nájemné a jako důvod uvedla, že žalobkyně přes výzvy žalované dlouhodobě neřešila nesoulad mezi nájemní smlouvou z 15. 8. 2000 a reálnou možností využívat plně nemovitosti v areálu Letiště Líně. Odkazovala mimo jiné i na dopis z 31. 5. 2010, kterým došlo k vyčíslení přeplatku na nájemném k 31. 5. 2010 ve výši celkem 62 659 173,52 Kč. V tomto dopise adresovaném žalobkyni žalovaná mj. namítá, že hradí nájem za nemovitosti, které nemůže zcela užívat a konkrétně je zde vyčísleno a poukázáno na nemožnost používat startovací dráhu v rozsahu 41 % a letovou plochu travnatou v rozsahu 37,5 %. Současně je vyčíslen měsíční nárok na slevu v prvním případě 34 209,87 Kč a druhém případě 3 481,70 Kč s tím, že k datu 31. 5. 2010 činí nárok na slevu 4 019 659,60 Kč a 409 099,75 Kč. Ve vztahu k tomuto případnému nároku žalované bylo ale třeba přihlížet k ustanovení § 675 obč. zák., který stanoví šestiměsíční prekluzivní lhůtu. Z dopisu z 31. 5. 2010 s vyčíslením celkové slevy a měsíční slevy z nájmu ve vztahu k startovací dráze (4 019 659,60 Kč celkem a 34 209,87 Kč měsíčně) a samostatně letové plochy travnaté (409 099,75 Kč celkem a 3 481,70 Kč měsíčně) je zřejmé, že žalovaná vyúčtovala nedoplatek zpětně do minulosti za 117 a ½ měsíce, ale s ohledem na ustanovení § 675 obč. zák. je zřejmé, že časově by mohla být žalovaná s nárokem na slevu úspěšná pouze co do období šesti měsíců zpětně před 31. 5. 2010, tj. jen v rozsahu 6 měsíčních nájmu. Žalovaná v rámci porady dne 15. 8. 1996, které se účastnil Ing. ██████ jako ██████ letiště, žádala za účelem zjištění podkladů pro zpracování projektu TRANSPARK od žalobkyně detailní informace o vzletové a přistávací dráze. Prostřednictvím Ing. ██████ tyto informace byly zaslány nadřízené organizační složce žalobkyně za účelem předání žalované až 14. 11. 1997. Zde byla uvedena délka vzletové a přistávací dráhy 2 454 metrů, šířka 60 metru a nosnost PCN 40. S ohledem na to, že projekt TRANSPARK byl žalovanou zpracován již v červnu 1997, je zřejmé, že při zpracování žalovaná nevycházela z údajů poskytnutých žalobkyní touto formou. Ze skutkového stavu zjištěného soudem prvního stupně dále vyplývá, že Ing. ██████ který zpracoval studii na ochranná pásma, při svém výsledku mj. uvedl, že již v době zpracování studie v říjnu 1999 bylo obhlídkou odbornou osobou na místě zcela zjevně zjištěné, že vzletovou a přistávací dráhu nelze v plné délce z důvodu náletové zeleně v okolí využít a že si zprovoznění vyžádá rozsáhlé kácení v přibližovacích rovinách zhruba v rozsahu 60 ha. Dále uvedl, že po dvou letech, tj. v roce 2001, zpracoval studii na žádost žalované. Smyslem byla snaha zprovoznit přistávací dráhu alespoň v nějaké podobě. Bylo zjištěno, že dráhu je možné použít bez kácení okolních porostů v rozsahu 1 450 metrů. Mezi účastníky pak bylo nesporné, že letiště má kategorii 2B, což bylo deklarované jak ve studii spol. AGA-Letiště, s. r. o., z 26. 9. 2000, tak ve smlouvě o společném užívání o provozu letiště z 22. 12. 2000. Soud prvního stupně dospěl k závěru, že pokud by žalovaná postupovala s obvyklou odborností, kterou lze předpokládat s ohledem na význam, který přikládala projektu TRANSPARK, pak by nejpозději při přebírání areálu letiště za účasti odborníka na letecký provoz musela zjistit, že k zprovoznění dráhy v plné délce bude třeba

provést úpravy spočívající ve vykácení náletových dřevin v ochranných pásmech. V této souvislosti je třeba poukázat na ujednání čl. VIII odst. 1 nájemní smlouvy, podle kterého byl nájemce (žalovaná) povinen udržovat objekty na své náklady a dále na čl. VIII odst. 2, ve kterém je sjednáno, že změnu užívání nájemce (žalovaná) realizuje na své náklady proti povinnosti pronajímatele (žalobkyně). Pokud se pak žalovaná dopisem z 12. 6. 2001 obracela na žalobkyni s žádostí o součinnost, neboť jsou porušena ochranná pásma a je třeba zvýšit i nosnost vzletové a přistávací dráhy a požádala dopisem z 21. 9. 2001 o povolení likvidace náletových dřevin v ochranných pásmech provozních ploch a kasárenského areálu, byl s tímto postupem dopisem žalobkyně z 9. 4. 2002 udělen souhlas na dobu 10 let. Žalovaná tedy z pozice nájemce mohla od roku 2002 provádět likvidaci náletových dřevin a nelze mít za prokázané, že by žalobkyně jako pronajímatel neposkytla žalované potřebnou součinnost k odstraňování náletových dřevin.

6. Soud prvního stupně tak uzavřel, že žalované nevzniklo právo na slevu z nájemného (natož prominutí nájemného) dle § 674 obč. zák. a § 673 obč. zák., avšak i pokud by přesto nárok na slevu z nájemného vznikl, dle § 675 obč. zák. musel být žalovanou uplatněn v šestiměsíční prekluzivní lhůtě, takže v projednávané věci by žalovaná měla nárok na slevu pouze za období šesti měsíců přede dnem 31. 5. 2010, kdy žalovaná poprvé slevu vyčíslila konkrétním způsobem. Zde vyčíslený nárok slevu pro nemožnost užívání objektů byl uplatněn po marném uplatnění prekluzivní lhůty, popř. vůbec nevznikl (viz. ad. 74). V případě specifikované slevy za vady startovací dráhy a travnaté letové plochy, by se však jednalo o malou část slevy z celkového měsíčního nájemného, které činilo 1.103.913,10 Kč od února 2010 až po částku měsíčně 1.153.178,40 Kč do března 2013. A to ohledně startovací dráhy ve výši 34.209,87 Kč a travnaté letové plochy ve výši 3.481,70 Kč měsíčně. Stále by zde byly splněny podmínky pro řádné ukončení nájemní smlouvy z 15. 8. 2000 výpovědí z 15. 10. 2012 z důvodu dluhu na nájemném v rozsahu alespoň za 6 měsíců. Obdobně to platí i pro námitku žalované učiněnou při jednání dne 6. 9. 2023, že v citované věci 5 C 170/2012, kdy navrhla žalovaná zápočet za žalobkyni nájemným v částce 939.842,88 Kč, jako bezdůvodné obohacení vzniklé z důvodu, že platila nájem za pozemky, ke kterým neměla žalobkyně právo hospodaření. Samotné započtení bylo žalovanou provedeno listinou o započtení, založenou při jednání ve věci 5 C 170/2012 dne 21. 6. 2023 (ve spisu 8C 272/2013 na čl. 736-737), kdy žalobkyně namítla promlčení tohoto nároku. Při výši měsíčního nájemného dle smlouvy z 15. 8. 2000, od 1.103.913,10 Kč, je zřejmé, že nemohlo dojít k snížení dlužného nájemného ke dni 15. 10. 2012, na částku nižší než 6 měsíční nájemné. Navíc žalobkyně uplatnila vůči tomuto nároku žalované námitku promlčení, která je vzhledem k uplatnění zápočtu tohoto nároku žalovaného v červnu 2023, zjevně úspěšná, neboť marně uplynula případná nejdéle 10 letá promlčecí lhůta (např. § 110 odst. 1 obč. zák. či § 408 odst. 1 obč. zák., apod.).
7. Proti rozsudku soudu prvního stupně podala žalovaná včasné odvolání, v němž předně uvádí, že soud zcela pominul skutečnost, že žalovaná platila nájem po dobu 10 let ve výši, která neodpovídala skutečnému stavu předmětu nájmu. Žalovaná byla od okamžiku, kdy upozornila na vady předmětu nájmu, žalobkyni ujišťována o odstranění vad, případně úpravě výše nájmu. Vzhledem k tomu, že žalobkyně jako zástupce státu požívá větší důvěry než jiné subjekty, žalovaná po uvedené dobu hradila dohodnutý nájem a teprve, když zjistila, že žalobkyně nechce a nehodlá veškeré vady předmětu nájmu odstranit, nájem přestala dle § 673 zákona č. 40/1964 Sb. platit. Nelze přitom opomíjet, že v průběhu trvání nájemní smlouvy došlo k zániku několika budov, které měly být předmětem nájmu, což nikterak nebylo reflektováno. Žalovaná tak nemohla užívat předmět nájmu, jak byl vymezen v nájemní smlouvě. Žalovaná ve svém odvolání namítá, že účelem uzavřené nájemní smlouvy byla realizace projektu TRANSPARK Plzeň, tuto zásadní skutečnost soud prvního stupně zcela pomíjí. Předpokladem realizace tohoto projektu byly specifické vlastnosti VPD. Žalobkyně vědomě a lstivě pronajala žalované letiště, které vymíněné vlastnosti nemělo a účelově se tuto skutečnost pokoušela zatajovat i v soudním řízení. Žalobkyně opakovaně ubezpečovala žalovanou, že sjedná nápravu a zajistí, aby bylo možno letiště užívat původně předpokládaným způsobem, žalovaná proto v dobré víře v poctivost jednání státu

pokračovala v užívání letiště, byť pokud by věděla, jaké má VPD vlastnosti, tak by nájemní smlouvu nikdy neuzavřela. Současně pokud by žalovaná věděla, že žalobkyně nedodrží své opakované přísliby, uplatnila by nároky na slevu z ceny a náhrady škody v plné výši již dávno. Z dnešního pohledu se možná důvěra žalované i zahraničního investora, který za ní stál, jeví jako trochu naivní, nicméně žalované jistě nelze vyčítat důvěru v příslib státu. Poté, co žalobkyně opakovaně uznala, že letiště má vady, ale současně oproti svým původním příslibům uvedla, že je odstraňovat nehodlá, bylo zřejmé, že předmět nájmu nebude moci být využíván ke sjednanému účelu. S ohledem na význam vlastností VPD vůbec pro uzavření nájemní smlouvy na straně žalované a rozsáhlost vynaložených investic, tak byly bez zbytku dány předpoklady pro aplikaci § 673 o. z. Soud prvního stupně nedůvodně převzal závěry Krajského soudu v Plzni z jiného řízení, aniž by sám řádně provedl dokazování ve věci. Soud prvního stupně neprovedl žalovanou navrhané důkazy.

8. K jednotlivým bodům odůvodnění napadeného rozsudku žalovaná uvedla, že žalobkyně opakovaně přesvědčuje soud, že žalovaná musela vědět, že letiště není kategorie 4C a zakládá tato tvrzení především na skutečnosti, že Ing. ██████ byl do roku ██████ Letištní správy Líně a z tohoto důvodu musel vědět, že vzletová a přistávací dráha nesplňuje parametry pro provoz kategorie 4C. Ing. ██████ ještě po předložení návrhu projektu TRANSPARK Plzeň v červnu ██████ sestavil ze zdrojů leteckva AČR informace předané žalované, které uváděly provozu schopnou dráhu s délkou 2 450 m a únosností pro letadla nejčastěji používaná v obchodní letecké dopravě. To, že tyto informace nejsou pravdivé, žalované zamlčel a žalovaná se domnívá, že Ing. ██████ znalec problematiky pohonných hmot, v té době ani nevěděl, že se jedná o informace nepravdivé. Žalobkyně ke dni podpisu nájemní smlouvy 15. 8. 2000 nezpochybnila oficiálně deklarovanou délku VPD. Pro klíčové údaje o provozuschopnosti VPD jsou rozhodující veřejně dostupné informace poskytnuté žalobkyní a nikoliv spekulace o tom, co mohla vědět osoba, která v rozhodném čase byla zaměstnancem žalobkyně a navíc byla specialistou na neleteckou problematiku. Bylo prokázáno, že žalobkyně již před uzavřením nájemní smlouvy měla k dispozici znalecké hodnocení existujících překážkových rovin, které žalobkyni upozornilo, že VPD není provozu schopná v žalobkyní deklarované délce. Toto však žalobkyně žalované zatajila. Snížení kategorie letiště na 2B byla vynucená nutnost vzhledem k zachování aspoň minimálního leteckého provozu předtím, než žalobkyně odstraní zatajenou vadu. Soud prvního stupně nesprávně vydedukoval, že přetrvávající stav v kategorii 2B není nijak k tíži žalované, neboť letiště v této kategorii stále používá. Jediná tíže pro žalovanou je v tom, že došlo ke zkomplikování realizace projektu TRANSPARK Plzeň, respektive náklady na provoz letiště, včetně placení nájmu žalobkyni musely být ve značném rozsahu financovány z vlastních zdrojů a nikoliv ze zisků z provozování letiště. Tato nežádoucí ekonomika, která se diametrálně rozcházela s finančním plánem rozvojového projektu, byla žalobkyni ohlášena. Již několikrát bylo žalovanou uvedeno, že námitka neplatnosti nájemní smlouvy nebyla uplatněna z důvodu příslibu žalobkyně o zrealizování zhojení uvedené vady.
9. Forma uplatnění vady nájmu není striktně stanovena, tedy již informaci o snížení kategorie na 2B a uvedení důvodu proč k tomu došlo, která byla žalobkyni sdělena, lze brát jako první vytknutí vady nájmu. Žalobkyně v roce 2011 po urgencích vyřešení problému písemně uznala vadu použitelné délky VPD a ochotu tuto řešit. K otázce tzv. historického majetku obcí uvádí, že byť do soudního sporu byly žádosti obcí ze strany žalobkyně zamítnuty, byla by „nesmyslnost“ námitky oprávněna, pokud by nedošlo k vydání HMO ani v roce 2014. Předmětné pozemky, které byly následně vydány jako HMO, žalobkyně sama nezačlenila do kupních smluv předložených v roce 2010, navíc již v roce 2009 žalobkyně vypracovala seznam pozemků patřících do areálu letiště, které předá obcím dle § 2a zákona č. 172/1991 Sb. I nyní je z důvodů strategických zájmů hodlá zpět vykupovat. Žalovaná dále namítá, že soud v rámci projednávání této věci vychází a čerpá ze spisového materiálu – spis sp. zn. 5 C 170/2012. K dopisu ze dne 10. 2. 2010 uvádí, že jeho cílem bylo upozornit na existenci vad nájmu a nalézt cestu k jejich řešení a reakce na tento dopis prokazuje, že žalobkyně znala reklamované vady předmětu nájmu. Dopisem žalované ze

dne 31. 5. 2010 došlo ke konkrétnímu vyčíslení přeplatku ve výši 62 659 153,52 Kč, první reakce žalobkyně byl až dopis ze dne 12. 1. 2011. Žalovaná měla právo vzhledem k nereagování na výzvy k jednání na straně žalobkyně být v dobré víře, že její požadavky jsou akceptovány. V odůvodnění pod bodem 26 uvádí, že to, že Ing. ██████ zaslal jiné údaje (VPD 2 454 m, PCM 40), je irelevantní, Ing. ██████ jakožto ██████ nezpracovával zprávu pro nadřizenou složku sám, ale byla vytvořena jednotlivými odbornými náčelníky, kteří vycházeli z dostupných druhů zdrojů. Ing. ██████ v této věci věřil v odbornou zdatnost svých podřízených. Údaje popsané ve zprávě podepsané Ing. ██████ mají vyšší hodnotu, ke kterým ovšem při vypracování studie TRANSPARK Plzeň nebylo přihlíženo. Relevantní je, že ve skutečnosti bylo možno s povolením dozorového orgánu UCL používat pouze 1 450 m vzletové a přistávací dráhy a ověřená hodnota PCM je pouze 26. Žalovaná se neztotožňuje ani se závěrem soudu prvního stupně uvedeným pod bodem 30 odůvodnění o tom, že žalobkyně neporušila smluvní povinnost v souvislosti s žádostí o povolení stavebních úprav dráhového systému ze 17. 9. 2007, když dala jen předběžný souhlas s vypracováním projektové dokumentace, ale bez předložení stavební dokumentace nebyla povinna souhlas dát, neboť nemohla posoudit, zda stavební úpravy směřují k účelu nájmu. Dle žalované podle č. VIII odst. 2 smlouvy žalovaná si musí vyžádat souhlas žalobkyně v případě změny užívání, ale podmínka změna v užívání nebyla předpokládána u rekonstrukce dráhového systému.

10. Dále žalovaná namítala, že soud nevzal v potaz vadu nájmu spočívající ve formě porostu narušující překážkové roviny v ochranných pásmech, který je tvořen jednak porostem rostoucím na ostatním plochám a porostem rostoucím na lesních pozemcích. Dopis z 9. 4. 2002 se týkal především pozemku v k. ú. ██████, žalovaná v souladu s dopisem postupovala a udržovací práce prováděla. Překážky nacházející se na lesních pozemcích zmiňovaných dopisem se neřešily. V současnosti je tato vada nájmu ze strany žalobkyně prakticky nezhojitelná vzhledem k tomu, že lesní pozemky i s porostem předala jako HMO novému vlastníkovi, kterým je Statutární město Plzeň a porost se stal hospodářským lesem. Je-li uváděno, že žalovaná jednala o kácení lesních pozemků v ochranných pásmech s obcí Nová Ves, tak se jednalo o pozemky vedené v katastru jako ostatní plochy a žalovaná se nemůže ztotožnit s pouhým tvrzením, že kácení na pozemcích VLS nebylo povoleno. Toto žalovaná nepovažuje za řešení vady nájmu, na které upozorňovala od roku 2001. Žalovaná oprávněně poukazovala na nedořešenou otázku ohledně historického majetku obcí, jednání probíhala již od roku 1994, tedy dlouho před uzavřením nájemní smlouvy. Nic na tom nemění skutečnost, že v té době žádostem nebylo vyhověno. Žalobkyně jednala účelově s vědomím prodlužovat čas až do promlčecí doby a po tuto dobu samozřejmě nic nebránilo inkasování nájemného za pronájem s již specifikovanými vadami. Sleva z ročního nájmu ve výši 45 % byla realizována v jednom případě při havárii hlavní trafostanice, když tento článek byl do smlouvy vložen pro zvýraznění oprávněnosti žalobkyně jednat s péčí řádného hospodáře a touto formou se podílet na správě a údržbě vlastního majetku. Na straně žalobkyně však převládá názor, že letiště Líně bylo vyřazeno z evidence jako nepotřebný majetek a proto se nevyplatí do něj touto formou investovat. Dle čl. IV nájemní smlouvy účelem nájmu je realizace projektu TRANSPARK Plzeň z června 1997. Tento projekt byl žalobkyní schválen i touto formou. V projektu je uvedeno, že stávající VPD má 2 450 m, únosnost PCM 36/R/B/X/T a podle ICAO splňuje kritéria kategorie 4. Je zřejmé, že s tímto výrokem žalobkyně souhlasila a má tak substantivní význam i pro posuzování smluvně dohodnuté účelu nájmu. Zde se žalovaná vrací k nesprávné aplikaci § 673 o. z. ze strany soudu prvního stupně. Opakovaně upozorňovala soud prvního stupně a za tímto účelem označila řadu důkazů, z nichž ovšem některé nebyly provedeny, že důvodem, proč byla nájemní smlouva uzavřena, byla realizace projektu TRANSPARK Plzeň. Předpokladem zde byla existence VPD v délce 2 450 m a nosnost PCM 36/R/B/X/T a podle ICAO splňuje kritéria kategorie 4. Věděla-li by žalovaná, že letiště tyto vlastnosti nenaplnuje, k uzavření nájemní smlouvy by velice pravděpodobně nedošlo. Z důvodu výše popsaných vad nemohl být projekt TRANSPARK Plzeň realizován. Žalovaná tak nemohla pronajatou věc užívat ve smlouvě dohodnutým způsobem. Je tak zcela naplněna hypotéza § 673 o. z. Není zde žádný důvod pro aplikaci § 674 a § 675 o. z. Žalobkyně si byla vad

předmětu nájmu vědoma již před uzavřením nájemní smlouvy a snažila se toto své protiprávní jednání zatajit i v soudních řízeních, když předložila neúplnou zprávu znalce z roku 1999. Vše tak svědčí o lstivém a lživém postupu žalobkyně. Z odborného hlediska nejsou parametry letiště, mezi něž délka dráhy a únosnost patří závislé a vázané na smluvní dohody mezi provozovatelem a uživatelem letiště, tedy ani mezi pronajímatelem a nájemcem, který je i současně provozovatelem letiště. Tyto parametry jsou stanoveny na základě mezinárodních dohod. Projekt byl zpracován na základě informací uveřejněných v MIL AIP, následně vyžádání informací cestou nadřízené složky letištní správy Líně, jejímž [REDAKCE] v té době byl Ing. [REDAKCE] mělo sloužit k potvrzení nebo vyvrácení použitých parametrů. Podle směrnice je doporučeno provádět přeměrování každých 5 let. Proto byly vyžádány aktuální parametry. Parametry použité z MIL AIP byly brány jako směrodatné a minimální parametry, které vzletová a přistávací dráha má. Po podpisu smlouvy se ovšem prokázalo, že skutečné parametry jsou daleko menší, než bylo počítáno. Dle výpovědi Ing. [REDAKCE] žalobkyně měla od října 1999 vypracovanou studii potvrzující existenci překážek leteckého provozu, tu žalovaná poskytla až v roce 2001, tedy po podpisu nájemní smlouvy. Již tehdy si byla žalobkyně vědoma nutnosti kácení cca 60 ha porostu. Dne 26. 9. 2000 byl přizván Ing. [REDAKCE] jako osoba odborně způsobilá k posouzení stávajícího stavu. Tato osoba až po provedení potřebných měření byla teprve schopna říct skutečný stav. Pokud Ing. [REDAKCE] vypověděl, že bylo možno stav určit bez měření, bylo to v důsledku toho, že situaci a stav znal z vypracování studie v říjnu 1999. Žalovaná se rovněž ohrazuje proti tvrzení, že za stav porostu tvořící překážky v okolí dráhy byla odpovědná od poloviny roku 2000 do 1. 12. 2009. Žalobkyně v celém období nedořešila likvidaci porostu tvořící letové překážky.

11. Dále žalovaná namítala, že soud prvního stupně, aniž by to jakkoliv zdůvodnil, výslovně uvádí, že je pro něj závazné usnesení Krajského soudu v Plzni ze dne 29. 11. 2021, č. j. 25 Co 4/2021-811, dle něhož měl existovat dluh na nájemném, a tedy měl být dán důvod k ukončení nájemního vztahu. Převzal-li závěry citovaného rozhodnutí, aniž by k otázce údajného dluhu na nájemném sám řádně provedl dokazování, zatížil řízení jinou vadou, čímž zavedl odvolací důvod dle § 205 odst. 2 písm. c) o. s. ř. Žalovaná navrhovala provedení řady dalších důkazů, tyto důkazní návrhy byly soudem zamítnuty, přičemž soudní řízení je ovládáno zásadou ústnosti a zejména svědecké výpovědi není vždy možno nahradit prostým čtením protokolu, natož z jiného řízení. Žalovaná ze všech v odvolání uvedených důvodů navrhla, aby odvolací soud změnil napadené rozhodnutí a žalobu v celém rozsahu zamítl a žalované přiznal náhradu nákladů řízení před soudy obou stupňů.
12. Žalobkyně ve vyjádření k odvolání žalované uvádí, že napadené rozhodnutí považuje za věcně správné, když z provedeného dokazování vyplynulo a zároveň bylo označeno za nesporné, že mezi žalobkyní a žalovanou došlo 15. 8. 2000 a 30. 9. 2008 k uzavření platných nájemních smluv, jejichž předmětem bylo užívání nemovitostí, nacházejících se v areálu letiště Líně žalovanou. Současně bylo prokázáno, že žalovaná areál letiště Líně užívala a z tohoto důvodu jí vznikla povinnost hradit smluvené nájemné podle nájemních smluv. Od února, respektive března 2010, ze strany žalované není žalobkyni za užívání předmětných nemovitostí hrazeno ničeho a z tohoto důvodu bylo přistoupeno k ukončení nájemního vztahu, nájemní smlouva ze dne 15. 8. 2000 byla ze strany žalobkyně vypovězena a od nájemní smlouvy ze dne 30. 9. 2008, bylo ze strany žalobkyně odstoupeno. Nesporným faktem je, že žalovaná nemovitosti nacházející se v areálu letiště Líně užívá do současnosti, aniž by za toto užívání cokoli platila, přičemž tento stav platí již dlouhých 13 let (posledních 10 let jde navíc o užívání bez právního důvodu). Žalobkyně se taktéž pozastavuje nad tím, že žalovaná se odvolává na dobré mravy a dobrou víru, avšak jaksi opomíjí, že je to jen ona, která předmětné nemovitosti užívá bez právního důvodu, provozuje na nich svou výdělečnou podnikatelskou činnost a žalobkyni již 13 let ničeho nehradí. Dále poukazuje na usnesení Krajského soudu v Plzni ze dne 29. 11. 2021, č. j. 25 Co 4/2021-811, kterým byl zrušen rozsudek soudu prvního stupně č. j. 5 C 170/2012-589 ve výroku I a III, když z odůvodnění tohoto rozhodnutí vyplývá, že nájemní smlouvy jsou smlouvami platnými, předmět nájmu nevykazoval faktické vady, neboť projekt TRANSPARK Plzeň nebyl součástí smlouvy z 15. 8. 2000 ve znění dodatku a žalovaná si nevymínila délku vzletové a přistávací dráhy 2 450 m a

smluvní povinnost hradit nájemné nesplnila, aniž by řádně uplatnila a prokázala nárok na slevu či prominutí nájemného, proto jsou dány důvody k ukončení nájemního vztahu. Žalobkyně proto navrhla, aby odvolací soud napadený rozsudek potvrdil a žalobkyni přiznal náhradu nákladů odvolacího řízení.

13. Odvolací soud přezkoumal napadený rozsudek dle § 212 a § 212a o. s. ř., dokazování doplnil rozsudkem Okresního soudu Plzeň-sever ze dne 2. 10. 2023, č. j. 5 C 170/2012-1073, kterým žalované bylo uloženo zaplatit žalobkyni částku 44 604 780,60 Kč se zákonným úrokem z prodlení a co do částky 319 844,97 Kč s příslušenstvím byla žaloba zamítnuta, přičemž tento rozsudek ale nenabyl právní moci, když byl žalovanou napaden včasným odvoláním a o odvolání dosud nebylo rozhodnuto, a poté po zvážení všech skutečností dospěl k závěru, že odvolání žalované není důvodné.
14. Předně odvolací soud konstatuje, že jak skutkové, tak právní závěry soudu prvního stupně považuje v zásadě za správné a proto pro stručnost na odůvodnění napadeného rozsudku odkazuje.
15. V projednávané věci se žalobkyně jako vlastník nemovitých věcí specifikovaných ve výroku napadeného rozsudku domáhala ochrany svého práva s argumentací, že žalovaná do jejího vlastnického práva neoprávněně zasahuje tím, že věci užívá bez právního důvodu poté, co její nájemní právo zaniklo. Pro rozhodnutí věci tak stěžejní bylo posouzení otázek, zda došlo k platnému uzavření nájemních smluv k těmto nemovitostem a pokud ano, zda nájemní poměr již zanikl, když v případě neplatnosti nájemních smluv by důvodnost žaloby byla dána tím, že žalovaná by věci od počátku užívala bez právního důvodu.
16. Žalovaná v řízení o projednávané věci neplatnost nájemních smluv nenamítala, činila tak jen v souběžně probíhajícím řízení o úhradu dlužného nájemného vedeném u Okresního soudu Plzeň-sever pod sp. zn. 5 C 170/2012, přičemž je zjevné, že v této jiné věci je tato její procesní obrana jen účelová s ohledem na jiný předmět řízení, neboť pokud by skutečně zastávala názor, že nájemní smlouvy nebyly platně uzavřeny, nelze logicky vysvětlit, proč nemovité věci sama dosud nevyklidila.
17. Dovodil-li soud prvního stupně, že nájemní smlouvy byly platně uzavřeny, když obsahují všechny podstatné náležitosti stanovené v § 663 obč. zák., s tímto závěrem se odvolací soud rovněž ztotožňuje. Z důvodu, že žalovaná neplatnost nájemních smluv nenamítala, soud prvního stupně se nezabýval otázkou případné absolutní neplatnosti nájemní smlouvy ze dne 15. 8. 2000, jež by mohla být způsobena počáteční nemožností plnění ve vztahu k některým nemovitým věcem dle nájemní smlouvy žalobkyni žalované rovněž pronajatým, když je nepochybné, že k některým nemovitým věcem žalobkyně neměla vlastnické právo či nebyla osobou oprávněnou s některými pozemky hospodařit, přičemž soud prvního stupně také dovodil, že tato otázka byla vyřešena soudem v řízení vedeném ve věci sp. zn. 5 C 170/2012, kdy námítky vedoucí k závěru o absolutní neplatnosti byly shledány lichými.
18. Se soudem prvního stupně sice nelze souhlasit v tom směru, že by tato otázka byla v řízení vedeném pod sp. zn. 5 C 170/2012 vyřešena, neboť řízení v této věci dosud pravomocně skončeno nebylo, takže nebylo dosud vydáno pravomocné rozhodnutí ve věci samé, které by bylo dle § 159a odst. 4 o. s. ř. pro účastníky řízení a rovněž i soud závazné, nicméně odvolací soud se v řízení o projednávané věci ztotožňuje s názorem Krajského soudu v Plzni (posouzením, že nájemní smlouva není absolutně neplatná), vysloveným v řízení v uvedené jiné věci vedené mezi týmiž účastnicemi v jeho procesním usnesení ze dne 29. 11. 2021, č. j. 25 Co 4/2021-811, kterým byl rozsudek Okresního soudu Plzeň-sever ze dne 18. 9. 2019, č. j. 5 C 170/2012-589, ve výrocích I a III zrušen a věc byla soudu prvního stupně v tomto rozsahu vrácena k dalšímu řízení. Je nepochybné, že v části týkající se věci, k nimž žalobkyně neměla právo vlastnické nebo nebyla s nimi oprávněna hospodařit, je nájemní smlouva absolutně neplatná, ale jelikož se tato nesprávnost týká jen marginální části v nájemní smlouvě vymezených (pronajímaných) věcí, lze

v tomto rozsahu smlouvu považovat jen za částečně neplatnou, nezpůsobující absolutní neplatnost nájemní smlouvy jako celku. Tomuto právnímu závěru odpovídá i právní jednání obou smluvních stran, které v nájemním smluvním vztahu pokračovaly a pouze v pozdějších dodatcích smlouvy nemovité věci, které žalobkyně nebyla oprávněna pronajmout, z předmětu nájmu vypustily.

19. Pokud žalovaná v odvolání namítala procesní vadu, že soud prvního stupně použil i závěry ve věci vedené Okresním soudem Plzeň-sever pod sp. zn. 5 C 170/2012, odvolací soud dospěl k závěru, že za situace, kdy v obou věcech vystupují stejní účastníci řízení a žalovaná i v této jiné věci byla rovněž přítomna při jednáních, kdy byli vyslýcháni svědci a měla možnost svědkům klást otázky a stejně tak jako v projednávané věci se k celému řízení vyjadřovat, tím, že soud prvního stupně z důvodu hospodárnosti vyšel z listinných důkazů – protokolů o jednání v uvedené jiné věci, aniž by sám provedl výslech svědků, nedošlo ke zkrácení práv žalované a i tyto výpovědi mohly být rovněž podkladem pro zjištění skutkového stavu v projednávané věci.
20. Učinil-li soud prvního stupně po závěru o platnosti nájemních smluv i závěr, že posléze došlo ke skončení práva nájmu žalované k nemovitým věcem uvedeným ve výroku napadeného rozsudku dáním výpovědi z nájemní smlouvy (ve vztahu k nájemní smlouvě z 15. 8. 2000) a odstoupením od nájemní smlouvy (ve vztahu k nájemní smlouvě z 30. 9. 2008) žalobkyní z důvodu neplacení nájemného žalovanou, i s tímto závěrem se odvolací soud ztotožňuje.
21. V nájemní smlouvě uzavřené dne 15. 8. 2000 na dobu 50 let (čl. VI odst. 1 smlouvy) výše nájemného byla sjednána v částce 10 184.845 Kč ročně, se splatností do 15. dne v měsíci předem ve výši 848 737 Kč a také bylo sjednáno každoroční navyšování nájemného vždy k 1. 4. každý rok o koeficient inflace dle ročního průměru změny spotřebitelských cen za předchozí rok podle indexu ČSÚ (čl. VII odst. 2 a 6) a také bylo sjednáno právo pronajímatele vypovědět smlouvu před uplynutím sjednané doby, je-li nájemce v prodlení o více než 6 měsíců s placením nájemného nebo úhrady za služby spojené s nájmem [čl. VI. odst. 2 písm. c) smlouvy]. Dodatkem č. 1 k této nájemní smlouvě ze dne 4. 1. 2006 došlo ke změně předmětu nájmu, kdy zároveň došlo k omezení plochy pronajatých pozemků na 3 722 748 m² (rozdíl 146 051 m² představuje 3,72 % z původní rozlohy), výše nájmu tímto dodatkem nebyla dotčena a pouze dodatkem č. 2 ze dne 27. 8. 2009 byla v důsledku havárie na části předmětu, s ohledem na náklady žalované na opravu trafostanice a kabelových rozvodů v jedné z budov, sjednána sleva nájemného za měsíc srpen 2009 ve výši 362 8583,90 Kč.
22. V nájemní smlouvě č. ██████████ uzavřené mezi účastnicemi dne 30. 9. 2008, která se týkala pronájmu dalších nemovitostí tvořících součást letiště Líně, byl nájem sjednán na dobu od 1. 10. 2008 do 31. 8. 2008 a nájemné bylo sjednáno ve výši 42 881 Kč měsíčně splatné do 15. dne v měsíci předem a v čl. 3.2 smlouvy bylo sjednáno, že pronajímatel může od smlouvy odstoupit, pokud nájemce neplní řádně a včas své povinnosti, nebo pokud bude pronajímatel potřebovat předmět nájmu k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti, dále pro ukončení nájemního vztahu výpověď byla sjednána výpovědní lhůta v délce 1 měsíce (čl. 3.4.). Dodatkem č. 1 ze dne 29. 8. 2008 byl nemovitě věci tvořící předmět nájmu nově specifikovány a doba nájmu byla prodloužena do 31. 12. 2013, výpovědní lhůta byla sjednána v délce 1 roku, počínaje měsícem následujícím po doručení výpovědi s tím, že výpověď možno dát i bez udání důvodu a nájemné bylo od 1. 1. 2009 nově sjednáno na 1 583 032 Kč ročně, splatné měsíčně částkou 131 919,33 Kč do 15. dne v měsíci předem. Dodatkem č. 2 ze dne 21. 4. 2009 se účastnice dohodly na výši nájemného za období od 1. 10. 2008 do 31. 12. 2008 s ohledem na neužívání v dodatku vyjmenovaných budov v částce 28 003 Kč, za období od 1. 1. 2009 do 28. 2. 2009 v částce 207 110 Kč, zároveň bylo ujednáno, že přeplatek na nájmu za období od 1. 10. 2008 do 28. 2. 2009 ve výši 157.369 Kč bude vrácen žalované do 28 dnů od podpisu dodatku a od 1. 3. 2009 bylo nájemné sjednáno ve výši 131 919 Kč měsíčně. K uzavření žádného dalšího dodatku smlouvy nedošlo, takže nedošlo ani ke změně výše nájmu, ani k prodloužení nájemní smlouvy po datu 31. 12. 2013, do kterého byl nájemní poměr uvedeným dodatkem č. 1 smlouvy prodloužen.

23. V řízení bylo prokázáno, že dopisem ze dne 15. 10. 2012 a doručeným žalované dne 18. 10. 2012 žalobkyně dala žalované výpověď z nájemní smlouvy uzavřené dne 15. 8. 2000 z důvodu prodlení žalované se zaplacením nájemného za dobu delší než měsíců, přičemž mezi účastnicemi nebylo sporné, že žalovaná od února 2010 žalobkyni žádné nájemné na základě této nájemní smlouvy neplatí. Dopisem rovněž ze dne 15. 10. 2012 a doručeným žalované rovněž dne 18. 10. 2012 žalobkyně z důvodu neplacení nájemného žalovanou v období od 15. 4. 2010 do 15. 10. 2012 odstoupila od nájemní smlouvy uzavřené dne 30. 9. 2008 a nebylo rovněž sporné, že žalovaná nájemné ani z této smlouvy skutečně neplatila.
24. Mezi účastnicemi bylo sporné, zda žalovaná měla pro neplacení nájemného zákonný důvod a pokud soud prvního stupně obranu žalované neshledal důvodnou, tzn. dospěl k závěru, že zákonný důvod pro neplacení nájemného žalovaná neměla, když jí nárok na slevu nájemného nevznikl, případně jí mohl vzniknout nárok na slevu nájemného maximálně jen za dobu 6 měsíců, takže tato sleva by neměla žádný vliv na důvodnost ukončení nájemních vztahů ze strany žalobkyně, když stále by dluh žalované značně převyšoval částku odpovídající nájemnému za 6 měsíců (sjednaný v nájemní smlouvě ze dne 15. 8. 2000 jako důvod pro výpověď ze strany žalobkyně), i s tímto závěrem soudu prvního stupně se odvolací soud ztotožňuje.
25. Žalovaná nárok na slevu z nájmu dle nájemní smlouvy uzavřené dne 15. 8. 2000 požadovala především s poukazem na vadu předmětu nájmu spočívající v nemožnosti užívat vzletovou a přistávací dráhu v plném rozsahu z důvodu absence předpokládané nosnosti VDP a z důvodu, že v ochranném pásmu a okolí přistávací dráhy se nacházely výškové překážky v podobě náletových dřevin, ale byť dle nájemní smlouvy ze dne 15. 8. 2000 účelem nájmu byla realizace projektu „TRANSPARK Plzeň“ z června 1997, z ujednání ve smlouvě nelze dovodit, že by si žalovaná již při uzavírání smlouvy vymínila jí požadované parametry VPD, neboť projekt TRANSPARK Plzeň není součástí smlouvy (není její přílohou), když přílohu tvoří pouze investiční plán (příloha č. 1 smlouvy). Není sice vyloučeno, že žalovaná při uzavření smlouvy předpokládala, že VDP bude mít žalovanou uvažované parametry, ale případný omyl při uzavření nájemní smlouvy by měl za následek jen relativní neplatnost nájemní smlouvy dle § 49a obč. zák., přičemž žalovaná se této relativní neplatnosti nájemní smlouvy v promlčecí lhůtě nikdy nedovolala (pokud se neplatnosti smlouvy dovolávala v řízení o zaplacení nájemného vedeném u Okresního soudu Plzeň-sever pod sp. zn. 5 C 170/2012, tak žalobkyně v tomto řízení vznesla námitku promlčení). Podstatné také je, že ani dodatkem č. 1 ze dne 4. 1. 2006, ani dodatkem č. 2 ze dne 27. 8. 2009 nedošlo k úpravě konkrétních podmínek, které musí předmět nájmu splňovat, ani nedošlo k dohodě o snížení nájmu vzhledem k těmto „namítaným vadám“ ze strany žalované, ač dodatkem č. 2 byla sjednávána sleva z nájemného za měsíc srpen 2009, ta však byla sjednána z důvodu opravy trafostanice a kabelových rozvodů.
26. V případě nájemní smlouvy ze dne 15. 8. 2000 soud prvního stupně také správně dovodil, že pokud žalovaná požadovala nárok na slevu nájemného, a to až do výše 100 %, tedy požadovala zcela bezplatné užívání nemovitostí, tj. celého areálu letiště Líně, uplatnění nároku na slevu je právním úkonem (podle současné právní terminologie právním jednáním), který musí být zcela určitý, tzn. bylo nutné, aby žalovaná zcela konkrétně vymezila vady, které jí v užívání věci omezují a vyčíslila i slevu, kterou za nemožnost užívání předmětu nájmu požaduje a dospěl-li k závěru, že se tak prokazatelně stalo až dopisem ze dne 31. 5. 2010 (bod 72 odůvodnění napadeného rozsudku), odvolací soud se s tímto závěrem ztotožňuje, stejně tak i s jeho následnými závěry (body 74, 76, 77 napadeného rozsudku), které se týkají uplynutí prekluzivní lhůty k uplatnění nároku na slevu z nájemného pro vady věci. Pokud by totiž žalovaná i přes výše uvedené měla nárok na slevu z nájmu, soud prvního stupně správně s odkazem na ustanovení § 675 obč. zák. dovodil, že nárok na slevu by měla pouze za období 6 měsíců předcházejícím datu 31. 5. 2010, tj. pouze v rozsahu 6 měsíčních nájmu (prosinec 2009 – květen 2010), když za předchozí období právo na poskytnutí slevy z nájmu ze zákona zaniklo.
27. Uplatnění nároku na slevu z nájmu je právní úkon, který tak musí být srozumitelný a určitý,

zejména pokud jde o to, zda se uplatňuje právo na prominutí nájemného nebo pouze právo na slevu z nájemného. Je pravdou, že forma tohoto právního úkonu není výslovně předepsána, může se stát i ústně, ale pokud dojde ke sporu, musí řádné uplatnění nároku i dodržení lhůty prokazovat nájemce. To se žalované nepodařilo a zejména s ohledem na požadavek určitosti tohoto úkonu ve vztahu k vytknutí konkrétních vad předmětu nájmu a vyčíslení konkrétní slevy na nájemném (tedy specifikaci její výše i doby, po kterou je sleva požadována) lze za takovýto určitý úkon považovat skutečně až dopis z 31. 5. 2010, který splňuje tyto požadavky. Byť žalovaná namítala, že v minulosti již docházelo k vytknutí vad předmětu nájmu a k jednání mezi účastníky o případné nápravě těchto vad, nepodařilo se jí žádným způsobem prokázat, že takovéto vytknutí vad splňovalo předpoklady ustanovení § 673 obč. zák. či § 674 obč. zák. a že bylo uplatněno ve lhůtě dle § 675 obč. zák.

28. Konečně je třeba uvést, že žalovaná sama uvedla, že od března 2010 nadále užívala pronajaté nemovitosti pro částečný provoz letiště omezený kategorizací 2B, což značí letadla cca do rozpětí křídel 15 m a váhou 3 t, která zde mohou přistávat a vzletat, ať již jde o lety vnitrostátní či mezinárodní. Dále poskytuje součinnost letecké záchranné službě, zejména informační pomoc ohledně počasí a provozu letadel na letišti tak, aby měla LZS prostor k odlétnutí. Některé z pronajatých nemovitostí pak dala do podnájmu třetím subjektům v počtu cca 70 – 90 subjektů, které se zabývají typicky výrobou, logistickou či autodopravou. I z tohoto tvrzení žalované lze dovodit, že i kdyby byly splněny veškeré zákonné předpoklady, především dodržena lhůta k uplatnění slevy z nájemného a prokázány namítané vady předmětu nájmu (což se však nestalo), mohl by žalované vzniknout pouze nárok na přiměřenou slevu z nájemného, nikoliv na celkové „odpuštění nájemného“.
29. Lze tak uzavřít, že soud prvního stupně správně dovodil, že v době, kdy byla dána žalované výpověď z nájemní smlouvy uzavřené dne 15. 8. 2000, ve znění jejích dodatků, existoval pro tuto výpověď důvod, když žalovaná řádně nehradila nájemné sjednané ve smlouvě po dobu delší nežli 6 měsíců, a právo nájmu žalované k nemovitým věcem tvořícím předmět smlouvy tak zaniklo uplynutím výpovědní lhůty ke dni 31. 1. 2013, tudíž ode dne následujícího (od 1. 2. 2013) žalovaná nemovité věci užívá bez právního důvodu. Závěr o bezdůvodném užívání věcí platí i ohledně nemovitých věcí pronajatých nájemní smlouvou č. ██████████ uzavřenou dne 30. 9. 2008, kdy nájemní právo žalované zaniklo ke dni doručení odstoupení od této smlouvy dne 18. 10. 2012 (navíc doba nájmu dle této smlouvy byla dodatkem č. 1 smlouvy prodloužena jen do 31. 12. 2013, takže i kdyby nedošlo ze strany žalobkyně k odstoupení od smlouvy, nájemní poměr by i tak uplynutím sjednané doby nájmu zanikl).
30. Za této situace se žalobkyně podanou žalobou důvodně domáhala ochrany svého vlastnického práva v souladu s ustanovením § 126 odst. 1 obč. zák., podle něhož vlastník má právo na ochranu proti tomu, kdo do jeho práva neoprávněně zasahuje; zejména se může domáhat vydání věci na tom, kdo mu ji neprávem zadržuje, přičemž stejné právo žalobkyni náleží i dle § 1040 odst. 1 občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. (dále jen „o. z.“), účinného od 1. 1. 2014, podle něhož kdo věc neprávem zadržuje, může být vlastníkem žalován, aby ji vydal.
31. Konečně odvolací soud souhlasí i se závěrem soudu prvního stupně, že za situace, kdy mezi účastníky je nesporné, že letiště má kategorii 2B, jak ve studii spol. AGA-Letiště, s. r. o. z 26. 9. 2000, tak i ve smlouvě o společném užívání o provozu letiště z 22. 12. 2000 a v tomto rozsahu mohl být předmět nájmu jako letiště využíván, přičemž žalovaná předmět nájmu do současné doby aktivně podnikatelsky využívá v rámci podnájmu, ačkoliv od února 2010 do současnosti nehradí žalobkyni nájemné, je užívání areálu letiště Líně žalovanou i ve smyslu § 8 o. z. zjevným zneužitím práva dlouhodobě neplatícího nájemce, které nemůže požívat právní ochrany.
32. S ohledem na výše uvedené soud prvního stupně správně žalobě vyhověl a správně také pro vyklizení stanovil delší než obecnou zákonnou lhůtu 15 dnů od právní moci rozsudku (§ 160 odst. 1 o. s. ř.), přičemž lhůtu 2 měsíců i odvolací soud považuje za přiměřenou. Odvolací soud proto rozsudek soudu prvního stupně jako věcně správný dle § 219 o. s. ř. potvrdil, pouze tak učinil ve

správném znění, jak je uvedeno ve výroku I tohoto rozsudku, když v napadeném rozsudku byla chybně označena stavba bez č. p./č. e. jiná stavba, [redacted] +štáb č. [redacted] zapsaná u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště [redacted] na LV č. [redacted] pro obec [redacted] k. ú. [redacted], jelikož byl chybně označen pozemek, na němž tato stavba stojí, ačkoliv z výpisu z katastru nemovitostí vyplývá, že tato stavba je umístěna na pozemcích p. č. [redacted] a [redacted] a pozemek p. č. [redacted] zapsaný na LV č. [redacted] pro k. ú. [redacted] je ve vlastnictví obce [redacted]

33. O náhradě nákladů odvolacího řízení bylo rozhodnuto dle § 224 odst. 1 o. s. ř. ve spojení s § 142 odst. 1 o. s. ř. a žalobkyni, která měla v odvolacím řízení plný úspěch, byla přiznána i plná náhrada nákladů odvolacího řízení spočívající v paušální náhradě za 2 úkony po 300 Kč (vyjádření k odvolání, účast při ústním jednání dne 27. 3. 2024) dle § 1 odst. 3 písm. a), c) a § 2 odst. 3 vyhlášky č. 254/2015, v cestovním na trase Praha – Plzeň a zpět ve výši 1 379 Kč a náhrada stravného dle § 3 písm. a) vyhlášky č. 398/2023 Sb. ve výši 153 Kč. Náhrada nákladů odvolacího řízení činí tedy celkem 2 132 Kč.

Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí je dovolání přípustné, jestliže 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 vyřešena právní otázka posouzena jinak.

Dovolání se podává do dvou měsíců od doručení rozhodnutí odvolacího soudu k Nejvyššímu soudu ČR prostřednictvím soudu, který rozhodoval v prvním stupni.

Plzeň 27. března 2024

Mgr. Jiří Levý v. r.
předseda senátu