

# USNESENÍ

Krajský soud v Plzni rozhodl v senátě složeném z předsedkyně JUDr. Zuzany Krejsové a soudců JUDr. Ireny Paterové a Mgr. Michala Reitspiese v právní věci

žalobkyně: **Česká republika – Ministerstvo obrany ČR**, IČO 60162694  
sídlem Tychonova 221/1, 160 00 Praha 6  
adresa pro doručování poštovní přihrádka 154, náměstí Svobody 471,  
Praha 6

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

## **o zaplacení částky 44 924 625,57 Kč s příslušenstvím**

o odvolání proti rozsudku Okresního soudu Plzeň-sever, č. j. 5 C 170/2012-589, z 18. 9. 2019

### **takto:**

- I. Rozsudek soudu prvního stupně se ve výroku I. a III. zrušuje a věc se v tomto rozsahu vrací soudu prvního stupně k dalšímu řízení.
- II. Odvolání žalovaného do výroku II. se odmítá.

### **Odůvodnění**

1. Napadeným rozsudkem uložil soud žalované zaplatit žalobkyni částku 44 916 319,60 Kč se zákonným úrokem z prodlení jdoucím ročně z částky 1 103 913,10 Kč ve výši 8 % od 16. 2. 2010 do 30. 6. 2010, ve výši 7,75 % jdoucím ročně od 1. 7. 2010 do 14. 7. 2010, z částky 1 003 913,10 Kč ve výši 7,75 % od 15. 7. 2010 do 22. 7. 2010, z částky 703 913,10 Kč ve výši 7,75 % od 23. 7. 2010 do 30. 6. 2012, ve výši 7,5 % od 1. 7. 2012 do 31. 12. 2012, ve výši 7,05 % od 1. 1. 2013 do 31. 12. 2017, ve výši 7,5 % od 1. 1. 2018 do 30. 6. 2018, ve výši 8 % od 1. 7. 2018 do 31. 12. 2018, ve výši 8,75 % od 1. 1. 2019 do 30. 6. 2019 a dále ve výši REPO sazby stanovené ČNB, zvýšené o 7 procentních bodů, stanovené vždy k počátku dalšího kalendářního pololetí až do zaplacení, z částky 1 103 913,10 Kč ve výši 8 % ročně od 16. 3. 2010 do 30. 6. 2010, ve výši 7,75 % od 1. 7. 2010 do 30. 6. 2012, ve výši 7,5 % od 1. 7. 2012 do 31. 12. 2012, ve výši 7,05 % od 1. 1. 2013 do 31. 12. 2017, ve výši 7,5 % od 1. 1. 2018 do 30. 6. 2018, ve výši 8 % od 1. 7. 2018 do 31. 12. 2018, ve výši 8,75 % od 1. 1. 2019 do 30. 6. 2019 a dále ve výši REPO sazby stanovené ČNB, zvýšené o 7 procentních bodů k počátku každého dalšího kalendářního pololetí až do zaplacení, z částky 1 114 952,20 Kč ve výši 8 % od 16. 4. 2010 do 30. 6. 2010, ve výši 7,75 % od 1. 7. 2010 do 30. 6. 2012, ve výši 7,5 % od 1. 7. 2012 do 31. 12. 2012, ve výši 7,05 % od 1. 1. 2013 do 31. 12. 2017, ve výši 7,5 % od 1. 1. 2018 do 30. 6. 2018, ve výši 8 % od 1. 7. 2018 do 31. 12. 2018, ve výši 8,75 % od 1. 1. 2019 do 30. 6. 2019 a dále ve výši REPO sazby stanovené ČNB, zvýšené o 7 procentních bodů, vždy ke každému dalšímu kalendářnímu pololetí až do úplného zaplacení, z částky 1 119 015,17 Kč ve výši 8 % od 16. 5. 2010 do 30. 6. 2010, ve výši 7,75 % ročně od 1. 7. 2010 do 30. 6. 2012, ve výši 7,5 % ročně od 1. 7. 2012 do 31. 12. 2012, ve výši 7,05 % od 1. 1. 2013 do 31. 12. 2017, ve výši 7,5 % ročně od 1. 1. 2018 do 30. 6. 2018, ve výši 8 % od 1. 7. 2018 do 31. 12. 2018, ve výši 8,75 % od 1. 1. 2019 do 30. 6. 2019 a dále ve výši REPO sazby stanovené ČNB, zvýšené o 7 procentních bodů, vždy ke každému dalšímu

Shodu s prvopisem potvrzuje Ivana Mojžíšová.

kalendářnímu pololetí až do úplného zaplacení, z částky 1 246 871,20 Kč ve výši 8 % ročně od 16. 5. 2010 do 30. 6. 2010, ve výši 7,75 % ročně od 1. 7. 2010 do 30. 6. 2012, ve výši 7,5 % ročně od 1. 7. 2012 do 31. 12. 2012, ve výši 7,05 % ročně od 1. 1. 2013 do 31. 12. 2017, ve výši 7,5 % ročně od 1. 1. 2018 do 30. 6. 2018, ve výši 8 % ročně od 1. 7. 2018 do 31. 12. 2018, ve výši 8,75 % od 1. 1. 2019 do 30. 6. 2019 a dále ve výši REPO sazby stanovené ČNB, zvýšené o 7 procentních bodů, vždy k počátku každého dalšího kalendářního pololetí až do zaplacení, z částky 1 246 871,20 Kč ve výši 7,75 % ročně od 16. 7. 2010 do zaplacení, z částky 1 246 871,20 Kč ve výši 7,75 % ročně od 16. 8. 2010 do zaplacení, z částky 1 246 871,20 Kč ve výši 7,75 % ročně od 16. 9. 2010 do zaplacení, z částky 1 246 871,20 Kč ve výši 7,75 % ročně od 16. 10. 2010 do zaplacení, z částky 1 246 871,20 Kč ve výši 7,75 % ročně od 16. 11. 2010 do zaplacení, z částky 1 246 871,20 Kč ve výši 7,75 % ročně od 16. 12. 2010 do zaplacení, z částky 1 246 871,20 Kč ve výši 7,75 % ročně od 16. 1. 2011 do zaplacení, z částky 1 246 871,20 Kč ve výši 7,75 % ročně od 16. 2. 2011 do zaplacení, z částky 1 246 871,20 Kč ve výši 7,75 % ročně od 16. 2. 2011 do zaplacení, z částky 1 246 871,20 Kč ve výši 7,75 % ročně do 16. 3. 2011 do zaplacení, z částky 1 263 595,50 Kč ve výši 7,75 % ročně od 16. 4. 2011 do zaplacení, z částky 1 263 595,50 Kč ve výši 7,75 % ročně od 16. 5. 2011 do zaplacení, z částky 1 263 595,50 Kč ve výši 7,75 % ročně od 16. 6. 2011 do zaplacení, z částky 1 263 595,50 Kč ve výši 7,75 % ročně od 16. 7. 2011 do zaplacení, z částky 1 263 595,50 Kč ve výši 7,75 % ročně od 16. 8. 2011 do zaplacení, z částky 1 263 595,50 Kč ve výši 7,75 % ročně od 16. 9. 2011 do zaplacení, z částky 1 263 595,50 Kč ve výši 7,75 % ročně od 16. 10. 2011 do zaplacení, z částky 1 263,595,50 Kč ve výši 7,75 % ročně od 16. 11. 2011 do zaplacení, z částky 1 263 595,50 Kč ve výši 7,75 % ročně od 16. 12. 2011 do zaplacení, z částky 1 263 595,50 Kč ve výši 7,75 % ročně od 16. 1. 2012 do zaplacení, z částky 1 263 595,50 Kč ve výši 7,75 % ročně od 16. 2. 2012 do zaplacení, z částky 1 263 595,50 Kč ve výši 7,75 % ročně od 16. 3. 2012 do zaplacení, z částky 1 285 097,40 Kč ve výši 7,75 % ročně od 16. 4. 2012 do zaplacení, z částky 1 285 097,40 Kč ve výši 7,75 % ročně od 16. 5. 2012 do zaplacení, z částky 1 285 097,40 Kč ve výši 7,75 % ročně od 16. 6. 2012 do zaplacení, z částky 1 285 097,40 Kč ve výši 7,50 % ročně od 16. 7. 2012 do zaplacení, z částky 1 285 097,40 Kč ve výši 7,50 % ročně od 16. 8. 2012 do zaplacení, z částky 1 285 097,40 Kč ve výši 7,50 % ročně od 16. 9. 2012 do zaplacení, z částky 1 285 097,40 Kč ve výši 7,50 % ročně od 16. 10. 2012 do zaplacení, z částky 1 285 097,40 Kč ve výši 7,50 % ročně od 16. 11. 2012 do zaplacení, z částky 1 285 097,40 Kč ve výši 7,50 % ročně od 16. 12. 2012 do zaplacení, z částky 1 285 097,40 Kč ve výši 7,05 % ročně od 16. 1. 2013 do zaplacení, a to vše ve lhůtě 1 měsíce od právní moci tohoto rozsudku (výrok I.). Žaloba byla v části co do zaplacení 8 305,97 Kč včetně zákonného úroku z prodlení z částky 100 000 Kč od 15. 7. 2010 do 22. 7. 2010 a zákonného úroku z prodlení z částky 300 000 Kč od 23. 7. 2010 do zaplacení zamítnuta (výrok II.) a žalované byla uložena povinnost zaplatit žalobkyni na nákladech řízení 50 235 Kč do 1 měsíce od právní moci rozsudku (výrok III.).

- Po provedeném dokazování dospěl soud prvního stupně k závěru, že účastníci uzavřeli dne 15. 8. 2000 smlouvu o nájmu ve znění dodatků č. 1 a 2, jejímž obsahem byl závazek žalobkyně pronajít žalované nemovitosti zčásti tvořící společně areál Letiště Líně včetně jejich součástí a příslušenství, přičemž předmět nájmu byl vymezen v článku V. smlouvy. Dodatkem č. 1 ze 4. 1. 2006 došlo s ohledem na nové zaměření pozemků ke změně předmětu nájmu, když byla omezena plocha pronajímaných pozemků. Dodatkem č. 2 strany sjednaly snížení nájemného za srpen 2009. V nájemní smlouvě byl dostatečně určitě vymezen předmět nájmu a bylo sjednáno i nájemné ve výši 10 184 845 Kč ročně s tím, že bude navyšováno každý rok o koeficient inflace podle ročního průměru změny spotřebitelských cen za předchozí rok podle indexu ČSÚ. Následně uzavřeli dne 30. 9. 2008 účastníci druhou nájemní smlouvu, jejímž předmětem byl pronájem dalších nemovitostí v areálu letiště včetně součástí a příslušenství, cena pronájmu byla sjednána. Obě nájemní smlouvy obsahují veškeré podstatné náležitosti a lze je mít za platné právní úkony, přičemž s ohledem na datum uzavření smluv je pro posouzení vzniku práv a povinností z nájemního vztahu rozhodující právní úprava účinná k okamžiku uzavření smluv, tedy občanský zákoník č. 40/64 Sb., konkrétně jeho ustanovení § 663 a následující. V řízení bylo

prokázáno, že žalobkyně z pozice pronajímatele řádně předala pozemky a objekty, které byly předmětem nájmu, a bylo nesporným tvrzení žalobkyně, že žalovaná přestala hradit dohodnuté nájemné ze smlouvy z 15. 8. 2000 k lednu 2010 a ze smlouvy z 30. 9. 2008 k únoru 2010. Výjimku tvořily 2 platby uskutečněné v době, kdy již žalovaná neplatila nájemné ani na 1 z uzavřených smluv, když dne 14. 7. 2010 zaplatila částku 100 000 Kč a 22. 7. 2010 částku 300 000 Kč a tyto částky žalobkyně v souladu s judikaturou započítala podle zásady priority na jistinu nejstaršího z dluhů. Součet dlužného nájemného tak činil částku 44 916,319,60 Kč. Pokud žalobkyně požadovala částku 44 924 625,57 Kč, pak žaloba co do částky 8 305,97 Kč je nedůvodná a v tomto rozsahu byla zamítnuta včetně požadovaného zákonného úroku z prodlení ve vazbě na dlužné nájemné splatné k 15. 2. 2010 s tím, že bylo třeba přihlídnout k zaplacení částky 100 000 Kč k 15. 7. 2010 a 300 000 Kč na tento dluh k 23. 7. 2010, tedy byl zamítnut uplatněný nárok na příslušenství z těchto částek. Krom uvedeného soud prvního stupně shledal žalobu důvodnou a žalovanou k zaplacení zavázal.

3. K procesní obraně žalované soud nepřihlédl. Žalovaná namítala, že nájemní smlouva z 15. 8. 2000 je relativně neplatná, neboť byla žalobkyní uvedena v omyl o faktickém stavu a vlastnostech vzletové a přistávací dráhy. Přestože žalobkyně deklarovala vlastnosti dráhy potřebné k realizaci projektu Transpark Plzeň, dráha ve skutečnosti tyto vlastnosti neměla a nájem tak nemohl plnit sjednaný účel. Soud prvního stupně uzavřel, že žalovaná nejednala v omylu, neboť o stavu dráhy věděla nebo vědět musela. Nejpozději na podzim 2000 byla žalovaná seznámena se studií projektové kanceláře A■■■■, kterou projednávala v uvedené době se zpracovatelem projektu ing. Č■■■■. O stavu vzletové a přistávací dráhy musela žalovaná vědět i od svého zaměstnance ing. P■■■■ R■■■■, neboť jmenovanému v předchozí době jako ■■■■■ bylo známo, že letecký provoz skončil na letišti v roce 1997 a je zde jenom vrtulníková základna, čemuž byla uzpůsobena údržba výškových překážek. Jednotlivé nemovitosti přebíral od žalobkyně za žalovanou ing. H■■■■, který v minulosti pracoval jako ■■■■■ Letiště Líně. Soud prvního stupně shledal oprávněnou námitku promlčení práva domáhat se neplatnosti smlouvy pro jednání v omylu vznesené žalobkyní, když neplatnosti smlouvy z důvodu omylu se žalovaná domáhala až v průběhu soudního řízení, které bylo zahájeno 4. 10. 2012, přestože o stavu vzletové a přistávací dráhy věděla již v roce 2000. Právo domáhat se neplatnosti smlouvy pro jednání v omylu je promlčeno.
4. K námitce absolutní neplatnosti smlouvy z 15. 8. 2000 založené na tvrzení o počáteční nemožnosti plnění z předmětné smlouvy z důvodu, že žalobkyně nebyla zčásti vlastníkem či osobou s právem hospodařit k části pozemků (zemědělské, lesní, ve správě VUSS, historický majetek obcí), soud prvního stupně uzavřel, že zemědělské pozemky byly ze smlouvy vyňaty dodatkem č. 1, předmětem nájmu zůstaly pouze zemědělské pozemky v rozsahu 1,8 % z celkové plochy a v tomto případě by se jednalo pouze o částečnou neplatnost. Pokud jde o lesní pozemky, v době uzavření smlouvy měla žalobkyně právo s pronajatými lesními pozemky hospodařit v plném rozsahu, neboť toto právo bylo převedeno na Vojenské lesy a statky až v roce 2007 a 2008. Právo hospodaření měla žalobkyně v době uzavření smlouvy i s historickým majetkem obcí, a to nejméně k 31. 3. 2013, kdy byly tyto pozemky z vlastnictví českého státu s právem hospodařit pro Ministerstvo obrany ČR převedeny na obce. Nájemní smlouva z 15. 8. 2000 tak není absolutně neplatná pro počáteční nemožnost plnění.
5. Za absolutně neplatnou považovala žalovaná i smlouvu z 30. 9. 2008 s tím, že tato zahrnovala pronájem pěti objektů, jež byly předmětem nájmu již ve smlouvě z 15. 8. 2000 (věž vzletové kontroly č. 44, PMH sklad č. 38, PMH sklad č. 37, palivové hospodářství č. 157 a ocelový přístřešek č. 158). Porovnáním předmětu nájmu v nájemní smlouvě z 15. 8. 2000 a v nájemní smlouvě z 30. 9. 2008 soud prvního stupně dospěl k závěru, že uvedené objekty jako stavby nejsou předmětem nájmu smlouvy z 15. 8. 2000, když předmětem pronájmu v předmětné smlouvě byly pouze pozemky pod těmito objekty.
6. Procesní obranu žalované, že předmět nájmu vykazoval vady právní i vady faktické, tyto vady žalovaná uplatnila a vznikl jí nárok na slevu, či prominutí nájmu, soud prvního stupně neshledal

důvodnou. K tvrzení žalované, že předmět pronájmu, pokud jde o zemědělské pozemky, vykazoval právní vady, když žalobkyně neměla s těmito pozemky na základě zákona o půdě č. 229/91 Sb. právo hospodařit, neboť právo hospodaření přešlo ze zákona na Pozemkový fond České republiky, soud prvního stupně uzavřel, že zemědělské pozemky byly z nájemní smlouvy vypuštěny dodatkem ze 4. 1. 2006, s výjimkou 4 pozemků představujících rozměrově 1,8 % celkové plochy pronajatých pozemků, u nichž lze vadu nájmu připustit. Právo na slevu, resp. prominutí nájemného za pronájem těchto pozemků však nebylo uplatněno včas. Soud odkázal na ust. § 675 občanského zákoníku č. 40/1964 Sb., dle kterého právo na slevu, či prominutí nájmu musí být uplatněno do 6 měsíců ode dne, kdy došlo ke skutečnosti toto právo zakládající, jinak právo zanikne. Právo na slevu za pronájem zemědělských pozemků za období od února 2010 do ledna 2013 bylo uplatněno až podáním ze 14. 10. 2013, takže nárok na slevu nebyl uplatněn v šestiměsíční lhůtě, která počala běžet nejpozději k 1. 2. 2013. Žalovaná neprokázala, že řádně a včas uplatnila případný nárok na slevu, přestože byla poučena ve smyslu ust. § 118a odst. 3 občanského soudního řádu. Stejně odůvodnění učinil soud prvního stupně, i pokud se jedná o lesní pozemky s tím, že žalobkyně již neměla právo hospodařit s lesními pozemky, neboť toto právo přešlo na Vojenské lesy a statky ČR, nicméně vlastníkem byl nadále stát. I toto právo týkající se pozemků v rozsahu 17 % z celkové plochy bylo uplatněno až 14. 10. 2013, tedy došlo k jeho zániku prekluzí. Žalovaná ani zde po poučení dle ust. § 118a odst. 3 nedoložila, že uplatnila právo na slevu řádně a včas. Pokud jde o pozemky tvořící historický majetek obcí v období, za které žalobkyně uplatňuje nájem, příslušelo právo hospodaření s pozemky Ministerstvu obrany, a pokud jde o pozemky ve vlastnictví třetích osob, tyto pozemky nebyly v době neplacení nájmu předmětem smlouvy.

7. Jako zcela nedůvodnou posoudil soud prvního stupně argumentaci žalované, že po předání užívala část nemovitostí armáda až do 2. 3. 2009, některé objekty byly odstraněny a některé objekty nebyly předány. Žalobkyně a žalovaná uzavřely v prosinci 2000 Smlouvu o společném užívání letiště, na základě které armáda užívala letiště do 2. 3. 2009. Uplatnila-li žalovaná tuto faktickou vadu dopisem až 31. 5. 2010, nárok na slevu, či prominutí nájmu zanikl. Uplatněný nárok na slevu z nájmu s tvrzením, že část objektů byla zcela odstraněna, soud hodnotil s ohledem na způsob stanovení ceny nájmu v nájemní smlouvě jako nedůvodný, neboť pokud se účastníci nedohodli na změně nájemní smlouvy, neexistuje zákonný ani smluvní podklad pro uplatnění práva na slevu z nájmu.
8. K zásadní námitce žalované, že rozhodující vadu vykazovala vzletová a přistávací dráha, která neměla odpovídající označení, dostatečnou nosnost a deklarovanou délku 2 450 m, na tuto délku nebyla vymezena ochranná pásma a použití přistávací dráhy bránilo výškové překážky, soud prvního stupně uzavřel, že kódové označení není vadou předmětu nájmu, konkrétní nosnost sjednána nebyla a projekt Transpark nebyl součástí smlouvy, neboť žalovaná si délku přistávací dráhy jako základní veličiny ve smlouvě nevymínila. Od podzimu 2000 věděla žalovaná o posudku na ochranná pásma z roku 1998 a i z dalších zdrojů bylo zřejmé, že použitelná je dráha pouze na 1 450 m (jednání s ing. Č. [redacted] a jeho výpověď, rozhodnutí Úřadu pro civilní letectví, výslech svědka Č. [redacted], nutná vědomost ing. R. [redacted] a ing. H. [redacted]). Soud prvního stupně zdůraznil, že strany se mají vyvarovat všeho, co vede k neshodám, tedy mají preventivní povinnost. V době převzetí byl stav vzletové a přistávací dráhy zcela zřejmý, žalovaná předmět nájmu převzala, od roku 2000 je za stav této dráhy odpovědná, proto se slevy z nájmu za období let 2010 až 2013 nemůže dovolávat. Soud prvního stupně rovněž konstatoval, že i v opačném případě, tj. pokud by zde byla vada nájmu, sleva by příslušela pouze za posledních 6 měsíců zpětně od 14. 2. 2013, nikoliv za 117 měsíců, jak požadovala žalovaná.
9. Nedůvodnou shledal soud prvního stupně i obranu žalované o nedostatku součinnosti žalobkyně, když dospěl k závěru, že žalovaná porušení povinnosti žalobkyní součinnost poskytnout neprokázala. Žalobkyně udělila souhlas s odstraněním náletových dřevin na dobu 10 let, souhlasné stanovisko vyjádřil Úřad pro civilní letectví i Ministerstvo životního prostředí. K argumentaci žalované o nedostatku součinnosti ve věcech stavebních úprav bylo v řízení

prokázáno, že žalobkyně souhlasila s vypracováním projektové dokumentace, a pokud jí projektová dokumentace nebyla předložena, neporušila žádnou ze svých povinností, jestliže nedala k stavebním úpravám souhlas. Dovolávala-li se žalovaná náhrady škody za porušení povinností žalobkyně a tuto škodu uplatňovala, jednalo se pouze o hypotetické ničím nepodložené vyúčtování škody a v tomto směru žalovaná svoji povinnost důkazní neunesla.

10. Rozsudek soudu prvního stupně napadla žalovaná včasným odvoláním, které směřovalo do celého rozsudku soudu prvního stupně, a to i do výroku II, jímž byla žaloba částečně zamítnuta. V zamítavé části byla žalovaná v řízení úspěšná, takže jí subjektivní právo k podání odvolání do výroku II. nesvědčí, proto odvolací soud odvolání v tomto rozsahu dle ust. § 218 o. s. ř. odmítl.
11. V odvolání žalovaná namítla, že soud prvního stupně nerozhodl o klíčové otázce, kterou je oficiální informace o nejdůležitějších parametrech letiště podle právních předpisů. Za předložení podkladu o aktuálním stavu letiště odpovídá podle hlavy 1 bod 2 předpisu L15 resort obrany, který je i příslušným správním orgánem. Soud prvního stupně přesunul tuto odpovědnost na žalovanou, přičemž systém pravidel leteckého provozu opravňuje dotčený subjekt, aby údajům od provozovatele letiště plně důvěřoval. Výše uvedené se vztahuje i na údaj o nosnosti VDP, kdy žalovaná za vadný údaj nenese žádnou odpovědnost. O úplné studii překážkových rovin, které zkrátily možnost využívání vzletové a přistávací dráhy, nebyla žalovaná před podpisem smlouvy informována. Žalobkyně závěry studie nepublikovala a neupozornila, že letiště není provozuschopné v AIP uvedených kritických parametrech. Žalobkyně se tak dopustila nekalého jednání a zneužila právo ve smyslu ust. § 8 NOZ. Z výslechu ing. Č. [REDACTED] soud prvního stupně dovodil, že žalovaná o faktickém stavu letiště věděla a vůbec nevzala na vědomí informace, kdo podklady o letišti zpracovával a jaký je právní systém poskytování leteckých informací. Zavadějíci jsou i skutková konstatování soudu o průběhu předávání objektu. Žalobkyně jako předávající měla přebírajícího upozornit na vady předmětu nájmu a to neučinila. Žalobkyně jednala podvodně a měla jen zájem na zbavení se financování a péče o nepotřebný objekt. Kdyby žalovaná o vadách letiště věděla, nájemní smlouvu by nepodepsala. Odkaz na vědomost ing. R. [REDACTED] a ing. H. [REDACTED] není namístě, neboť dotčené osoby nebyly specializovány na letecký provoz, neúčastnily se negociačních jednání o nájemní smlouvě ani neparticipovaly na rozvojových dokumentech. Studie proveditelnosti projektu, kterou si vyžádala žalobkyně, byla dokončena v červnu 1997 a žalobkyně při předání VPD do protokolu neuvedla závažnou vadu této dráhy. Soud prvního stupně nedostatečně posoudil, že všechny informace měla žalovaná od žalobkyně. Nesprávné jsou i závěry, že žalobkyně před uzavřením nájemní smlouvy nevěděla ani nemohla vědět, že VPD z hlediska účelu nájmu nebude odpovídat požadavkům žalované, neboť tyto závěry jsou v rozporu s realitou, když již zadávací podmínky pro veřejnou soutěž vycházely z využití VPD v délce 2 450 m. Žalovaná informacím od žalobkyně věřila, žalobkyně svoje povinnosti stanovené právními předpisy nesplnila. Soud prvního stupně rovněž nezjišťoval důvody vztahu mezi nájemní smlouvou a studií proveditelnosti projektu. K prověření studie projektu žalobkyně využila 3 roky a v této studii se jednoznačně uvádí, že VPD bude mít délku 2 450 m, když se jedná o její provozní využitelnost, nikoliv o délku povrchu vozovky. Provozování letiště kategorie 2B bylo zahájeno po příslibu žalobkyně, že vady předmětu nájmu budou odstraněny, žalobkyně však odstranění lesa nikdy nezrealizovala a nenaplnila svoje prohlášení z 31. 7. 2000, že nájemní vztah nesejme z žalobkyně zákonnou povinnost pečovat o předmět nájmu jako řádný hospodář. Soud prvního stupně se nezabýval nepravdivými informacemi o letišti v souvislosti se smysluplným zájmem podnikatelů o neprovozuschopné letiště v kategorii, která je značně ztrátová, vyžaduje zásah do životního prostředí spočívající v kácení a je zatížená požadavky obcí na vydání jejich historického majetku. Žalovaná s ohledem na vady předmětu nájmu vykazuje finančnímu úřadu ztrátu 238 984 000 Kč. Reálnému stavu neodpovídá ani argumentace pány R. [REDACTED] a H. [REDACTED], které soud staví do jediných znalců letištních prostorů. Podvodné jednání žalobkyně spočívá i v tom, že bez dohody smluvních stran bylo vyjmuta dodatkem ze 4. 1. 2006 z nájmu cca 10 ha pozemků, přestože žalobkyně deklarovala, že se jedná jen o změnu zaměření. Významná je i poloha dotčených pozemků. V rozhodnutí je zaměřován předmět nájmu s účelem nájmu. Žalobkyně o zhojitelné vadě

překážkových rovin věděla a přislíbila je řešit. Žalovaná dle zásady ochrany dobré víry právem předpokládala naplnění slibu daného žalobkyní. Žalobkyně vydala žalované souhlas k likvidaci náletových dřevin na 10 let, avšak povolení se týká pouze pozemků charakteru ostatní plocha, které tvoří nepatrnou část překážkových rovin. Povinností žalobkyně bylo udržovat předmět nájmu svým nákladem. Slib odstranění vad byl potvrzen v případě lesních pozemků i Vojenskými lesy a statky. Problematika existence nároku obcí na vydání historického majetku byla žalobkyni ještě před uzavřením nájemní smlouvy známa a tuto skutečnost žalované zatajila. V rozsudku je odmítáno praktické zohlednění zániku objektů a to je v rozporu s dobrými mravy. Žalovaná nereklamuje kódové označení, nýbrž délku a nosnost VDP a v tomto směru jsou zjištění soudu prvního stupně zcela nesprávná, když v podstatě mohla žalovaná používat letovou plochu pouze v délce 1 200 m. Samotné kácení lesních dřevin mohla zajistit pouze žalobkyně a soud prvního stupně nesprávně dává do souvislosti potřebné kácení lesa s čl. 8 odst. 1 nájemní smlouvy, které hovoří o běžné údržbě a tou není kácení 60 ha lesa. Součinnost při odstranění vady poskytnuta nebyla, ani pokud jde o stavební činnost, neboť žalovaná nedostala souhlas se stavebními pracemi. Změna oprávnění hospodařit s lesními pozemky je krokem ze strany žalobkyně k roztržčení celistvosti předmětu nájmu, která byla pro daný projekt zásadní. Ve věci lesních pozemků se soud prvního stupně s porušením práva ze strany žalobkyně nevypořádal. Žalobkyně úmyslně protahovala lhůty formou trvajících příslibů řešení, čímž byla žalovaná klamána. V otázce historického majetku byla žalovaná po celou dobu ubezpečována o nemožnosti vydání historického majetku. Navrhla, aby rozhodnutí soudu bylo zrušeno a věc vrácena soudu prvního stupně k dalšímu řízení.

12. Žalobkyně se k odvolání žalované vyjádřila podáním z 29. 10. 2020. Nárok uplatněný v žalobě byl dostatečně prokázán, a to v plné výši. Žalovaná namítá neplatnost nájemní smlouvy z 15. 8. 2000 z důvodů žalobkyní nesprávně deklarovaného kódového označení Letiště Líně, kdy toto letiště splňovalo podmínky pro kódové označení 2B namísto deklarovaného kódového označení 4C. Tato skutečnost byla v době podpisu nájemní smlouvy žalované známa, neboť zaměstnanec žalované ing. R. ■■■ sám na tuto skutečnost upozorňoval, byla zřejmá i bezprostředně po podpisu nájemní smlouvy ze studie společnosti A. ■■■. Od toho okamžiku mohla žalovaná namítnout relativní neplatnost nájemní smlouvy z 15. 8. 2000 z důvodu omylu, což neučinila a svým jednáním tak utvrdila žalobkyni, že je se změnou kódového označení srozuměna. V současné době je její právo promlčeno. K námitce žalované, že jí vznikl nárok na slevu na nájemném a z toho důvodu přestala nájemné zcela hradit, žalobkyně uvádí, že pro uplatnění nároku na slevu na nájmu je nutné, aby předmět nájmu měl vady – vady právní nebo faktické, které brání nájemci užívání předmětu nájmu zcela, či zčásti. Podmínkou pro přiznání slevy není jen existence vady předmětu nájmu, ale i nemožnost zcela, nebo částečně užívat předmět nájmu. Pronajaté nemovitosti byly po celou dobu trvání nájemního vztahu ve vlastnictví žalobkyně, tj. státu, byť došlo k přechodu práva hospodaření na jiné subjekty, avšak tato skutečnost nemá vliv na úhradu nájemného, neboť jak Pozemkový fond České republiky, tak Vojenské lesy a statky hospodaří s majetkem státu a vstoupily do již uvedeného nájemního vztahu na základě právního nástupnictví. Namítá-li žalovaná jako faktickou vadu nemožnost užívání vzletové a přistávací dráhy v deklarované délce 2 450 m, tuto skutečnost zjistila již 20. 9. 2000 a vadu vytkla až 3. 12. 2009. Právo na slevu nikdy nebylo žalovanou uplatněno řádně a zásadně nebylo uplatněno v zákonné lhůtě. Ani v jednom svém přípisě žalovaná zcela jasně neuvedla, jaké právo uplatňuje a proč má za to, že jí toto právo svědčí. Žalovaná požaduje slevu na nájmu zpětně a vyčíslila slevu od počátku vzniku nájemního vztahu, přičemž nejenže její nárok je zcela sporný, ale tyto nároky zanikly marným uplynutím šestiměsíční lhůty pro jejich uplatnění. Přiznání slevy na nájemném by bylo plněním bez právního důvodu. Pokud jde o historický majetek obcí, je zásadní, že k vydání historického majetku do vlastnictví obcí došlo až 1. 1. 2014, tedy téměř rok po skončení nájemního vztahu a zmaření jakékoliv její investice vydáním historického majetku obcí prokázáno nebylo. Navrhla, aby rozhodnutí soudu prvního stupně bylo potvrzeno.
13. Odvolací soud přezkoumal rozhodnutí soudu prvního stupně dle ust. § 212 o. s. ř. včetně řízení, které jeho vydání předcházelo, přihlédl k odvolání a poté dospěl k závěru, že nejsou podmínky

pro potvrzení ani změnu rozsudku soudu prvního stupně.

14. Z obsahu spisu odvolací soud zjistil, že žalobou doručenou soudu dne 4. 10. 2012 domáhala se žalobkyně vydání rozhodnutí, jímž by byla žalovaná zavázána k úhradě částky 38 499 138,57 Kč s příslušenstvím z titulu nezaplacení nájemného ze dvou nájemních smluv. První nájemní smlouva byla uzavřena dne 15. 8. 2000 ve znění dodatku č. 1 ze 4. 1. 2006 (dodatek 2 upravoval pouze výši nájmu za srpen 2009), kterým byly nemovitosti v areálu Letiště Líně vyspecifikované v čl. V. smlouvy pronajaty jako celek za účelem realizace projektu Transpark Plzeň 1997, jehož cílem byl rozvoj průmyslové a technologické zóny a terminály pro silniční, železniční a mezinárodní leteckou dopravu a přepravu zboží v rámci investičního plánu (investiční plán byl přílohou smlouvy). Žalovaná deklarovala předpoklad, že zainvestuje do areálu 550 miliónů EUR. Cena byla sjednána dohodou v souladu se zákonem č. 526/90 Sb. a podkladem ke stanovení ceny byl posudek, v němž byla oceněna část pronajímaných objektů a některých pozemků a z této ceny pak byl stanoven nájem ve výši 20 % z hodnoty objektů, pozemky nepočítaje. Smlouva byla uzavřena na dobu 50 let a pronajaté nemovitosti byly žalované předány. Dodatkem č. 1 ze 4. 1. 2006 došlo k vypuštění určených zemědělských a lesních pozemků bez jakékoliv změny ceny za pronájem. Předmětem druhé smlouvy z 30. 9. 2008 byly budovy ve smlouvě označené za sjednanou cenu a smlouva byla uzavřena do 31. 12. 2013. I zde předmět nájmu byl žalované předán. Žalovaná za užívání předmětu nájmu platila nájemné v případě první nájemní smlouvy do 30. 1. 2010 a v případě druhé nájemní smlouvy do února 2010. Následně pak žalovaná zaplatila dne 14. 7. částku 100 000 Kč a dne 22. 7. částku 300 000 Kč. Ke dni 31. 1. 2013 s ohledem na neplacení nájemného žalobkyně obě nájemní smlouvy vypověděla.
15. Pokud jde o výši požadovaného plnění, žalobou žalobkyně uplatnila zaplacení nájemného od května 2010 do srpna 2012, následně rozšířila žalobu o dlužné nájemné z první nájemní smlouvy za období od září 2012 do ledna 2013 a z druhé nájemní smlouvy za období od září 2012 do ledna 2013. V souladu se smluvním ujednáním požadovala i zaplacení daně z nemovitosti ve výši 787 116 Kč a 180 104 Kč. O rozšíření žaloby bylo rozhodnuto usnesením z 13. 5. 2013, jímž byla změna žaloby připuštěna a následně pak byla vzata žaloba zčásti zpět. Po částečném zastavení řízení zůstalo předmětem řízení zaplacení nájemného ve výši 44 924 625,97 Kč s příslušenstvím.
16. Žalovaná s žalobou nesouhlasila a navrhovala její zamítnutí. Namítala, že smlouvy účastníky uzavřené jsou neplatné. U nájemní smlouvy z 15. 8. 2000 se žalovaná dovolávala jednání v omylu, do něhož byla uvedena, o vlastnostech předmětu nájmu, zejména o vlastnostech vzletové a přistávací dráhy, která neměla parametry potřebné k realizaci projektu a vykazovala jinou nosnost a jinou délku, než bylo deklarováno žalobkyní v příručce AIL a v ostatních podkladech. Pokud by žalovaná o těchto vadách věděla, smlouvu by neuzavřela, neboť pronájem nemohl plnit sjednaný účel. Namítala rovněž absolutní neplatnost první smlouvy, a to pro počáteční nemožnost plnění, kdy žalobkyně neměla právo hospodařit se všemi pozemky, které tvořily ucelený areál. Celistvost a integrita areálu byly základní podmínkou k uzavření smlouvy a narušení integrity vedlo k zániku smyslu projektu. Jednalo se o zemědělské pozemky, k nimž měl právo hospodaření Pozemkový fond, pozemky lesní s právem hospodaření pro Vojenské lesy a statky s. p., o historický majetek obcí, který byl postupně obcím vydán, a o pozemky třetích osob. Za absolutně neplatnou žalovaná považuje i druhou smlouvu, neboť pět objektů bylo pronajato duplicitně. Žalovaná v souvislosti s tím uváděla, že na nájmu zaplatila z neplatných smluv žalobkyni 111 487 371,03 Kč a v tomto rozsahu se žalobkyně obohatila. V rámci své procesní obrany uplatnila tuto částku k započtení do výše předmětu řízení.
17. Žalovaná dále namítala, že předmět nájmu vykazuje vady, pro které má žalovaná nárok na slevu, resp. prominutí nájmu, tento nárok žalovaná řádně uplatnila a nebylo tedy její povinností nájemné hradit. Předmět nájmu vykazuje vady právní, když žalobkyně neměla právo hospodařit se zemědělskými pozemky, neboť toto právo svědčilo Pozemkovému fondu dle zákona o půdě č. 229/91 Sb., neměla právo hospodařit s lesními pozemky poté, co toto právo přešlo na státní podnik Vojenské lesy a statky v roce 2007 a 2008, neměla právo hospodařit s historickým

majetkem obcí, který byl postupně vydáván, a některé pozemky patřily třetím osobám.

18. Nemovitosti rovněž vykazovaly faktické vady, když vzletová a přistávací dráha neměla deklarovanou nosnost a deklarovanou délku, nebyla vymezena ochranná pásma pro tuto délku, bránily tomu výškové překážky v podobě vzrostlých dřevin. Žalobkyně o nižší nosnosti věděla. I po předání část nemovitostí užívala Armáda České republiky, a to do 2. 3. 2009. Některé objekty neexistovaly, když byly odstraněny a některé objekty vůbec nebyly předány. Žalobkyně neposkytla žalované dostatek součinnosti a porušení povinnosti součinnosti vedlo k tomu, že nebyla vytvořena ochranná pásma pro vzletovou a přistávací dráhu v délce 2 450 m. Žalobkyně nespolečupracovala při odstraňování dřevin a neposkytla ani součinnost k stavebním činnostem, když nedala souhlas se stavbami.
19. Soud prvního stupně provedl velmi rozsáhlé dokazování listinami, vyslechl řadu svědků a poté rozhodl, jak shora uvedeno.
20. Soud prvního stupně se v rámci provedeného dokazování zabýval posouzením existence nájemního vztahu mezi účastníky z hlediska podstatných náležitostí smluv a jeho závěry jsou správné. S ohledem na datum uzavření obou smluv (15. 8. 2000 a 30. 9. 2000) je ve smyslu ust. § 3074 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb. na daný vztah nutno aplikovat ustanovení občanského zákoníku č. 40/1964 Sb., konkrétně ust. § 663 a následujících tohoto zákona. Závěru soudu prvního stupně, že obě nájemní smlouvy obsahují všechny podstatné náležitosti předvídané v ust. § 663 občanského zákoníku č. 40/64 a z tohoto pohledu je lze mít za platné úkony, je třeba přisvědčit a odvolací soud se s těmito závěry zcela ztotožnil. Nájemní smlouva z 15. 8. 2000 v čl. V. vymezuje zcela jasně předmět nájmu, který byl následně modifikován dodatkem č. 1 ze 4. 1. 2006, jímž došlo ke změně předmětu nájmu ve smyslu omezení plochy pronajatých pozemků a cena nájmu byla stanovena zcela určitě, když byla vyjádřena pevnou částkou, která byla výsledkem konsensu účastníků.
21. Předmětem nájemní smlouvy z 15. 8. 2000 ve znění dodatku ze 4. 1. 2006 (omezujícím rozsah původně sjednaných pozemků) byly nemovitosti v areálu Letiště Líně označené v čl. V. smlouvy, které byly pronajaty jako celek za účelem realizace projektu Transpark Plzeň 1997, jehož cílem byl rozvoj průmyslové a technologické zóny s terminály pro silniční, železniční a mezinárodní leteckou dopravu a přepravu zboží v rámci investičního plánu. Žalovaná ve smlouvě vyjádřila předpoklad, že zainvestuje do daného projektu částku kolem 550 000 000 EUR a součástí smlouvy je i odkaz na investiční plán. S ohledem na uvedené není vyloučené usuzovat, že se jedná o smlouvu smíšenou, když obsahem vztahu mezi účastníky byl nejen pronájem předmětných nemovitostí, nýbrž i jakýsi závazek nájemce k investování finančních prostředků. Tento závěr by však bylo možné s jistotou dovodit pouze za předpokladu, pokud by závazek k investování byl dostatečně určitý, tj. vyplývalo by z něj konkrétní označení proponované výstavby a výše prostředků na jednotlivé části investičního záměru. Investiční plán Letiště Líně byl sice prohlášen za součást smlouvy, avšak jeho obsah je zcela vágní a neurčitý, když v investičním plánu se pouze uvádí, že bude v každém roce postupně investována určitá část peněžních prostředků, aniž by bylo zřejmé, konkrétně za jakým účelem (tedy konkrétně na co) a v jakém rozsahu v návaznosti na konkrétní výstavbu budou finanční prostředky investovány. Pojem „výstavba řady nových budov – hotel, úřad, konferenční místnosti“ je zcela nekonkrétní, má charakter jakési proklamace a žádný určitý závazek z něj žalované neplyne, byť byl jako součást smlouvy prohlášen. Uvedený závěr o neurčitosti závazku koresponduje i se skutečností, že projekt Transpark Plzeň jako takový nebyl učiněn součástí uzavřených smluv, když ze znění smluv označených jako smlouvy nájemní je zcela zřetelné, že jejich předmětem je pronájem označených nemovitostí, avšak nelze z nich dovodit, že studie projektu Transpark z června 1997 se stala součástí smluvních ujednání či jejich přílohou. Závěry soudu prvního stupně jsou v tomto směru zcela správné.
22. Podkladem pro sjednání ceny nájmu byl posudek ing. Makariuse z 21. 5. 1998, jímž byla určena orientační cena některých vybraných objektů celkem v hodnotě 203 696 890 Kč. Předmětem ocenění nebyly všechny nemovitosti určené k pronájmu, pouze některé z nich tak, jak byly ve



znaleckém posudku označeny a z takto znalce stanovené částky pak účastníci určili nájemné ve výši 20 % z celku. Nebyly-li předmětem ocenění veškeré objekty ani pozemky, cena nájmu účastníky sjednaná je tak cenou určenou dohodou ve smyslu zákona č. 526/1990 Sb. a znalecké posouzení bylo pro stanovení této ceny pouze orientační. Neexistovala přímá úměra výše nájmu v závislosti na jednotlivých komponentech předmětu nájmu. Nájemné nelze hodnotit jako nájemné určené znalce v závislosti na druhu a rozsahu předmětu pronájmu, znalecký posudek představoval jen dílčí orientační část procesu, pokud jde o způsob stanovení ceny. Zásadně byla cena stanovena dohodou a došlo-li v průběhu vztahu k omezení rozsahu pronajatých pozemků, aniž by se změna předmětu smlouvy promítla do ujednání o ceně, platí původní ujednání a žalovaná se nemůže změny ceny dovolávat.

23. S ohledem na uvedené závěry tak nelze souhlasit s námitkami žalované, že došlo-li dodatkem č. 1 ze 4. 1. 2006 k vyjmutí některých zemědělských a lesních pozemků z předmětu smlouvy, měla by mít tato skutečnost vliv na výši ceny. Cena nájmu se nezměnila, neboť tuto změnu účastníci nesjednali. Žalovaná se rovněž dovolávala toho, že jednání žalobkyně při sepisu dodatku č. 1 bylo jednání podvodné, když v preambuli dodatku se uvádí, že jeho důvodem je změna v označení stran a změna ve výměře pozemků, přestože tímto dodatkem došlo výrazně k omezení rozsahu pronajaté plochy, aniž by byla žalovaná o tom informována. Argumentace žalované zásadně není namístě. Žalovaná je podnikatelkou, která proklamovala podnikatelský záměr investovat 550 000 000 EUR do projektu a dodatek smlouvy podepsala, aniž by se seznámila s obsahem smluvního dokumentu, který byl základem k realizaci jejich podnikatelských cílů. Žalovaná se dovolává nedostatku své podnikatelské zdatnosti a obezřetnosti a nepostupovala-li s náležitou péčí, jde tato skutečnost k její tíži.
24. Odvolací soud souhlasí rovněž se závěrem soudu prvního stupně, že dne 30. 9. 2008 byla mezi účastníky uzavřena řádná smlouva na pronájem objektů ve smlouvě označených, předmět a cena byly ve smlouvě sjednány a jedná se o smlouvu platnou. Ani zde neobstojí námitka žalované o neplatnosti smlouvy z důvodu duplicitního pronájmu, neboť z porovnání obsahu této smlouvy s obsahem smlouvy z 15. 8. 2000 nelze dovodit nic jiného, než že smlouvou z 15. 8. 2000 byly pronajaty pozemky pod objekty, vlastní objekty (věž vzletové kontroly, PHM sklad č. 38, PHM sklad č. 37, palivové hospodářství č. 157, přístřešek ocelový, útulek) byly pronajaty až smlouvou z 30. 9. 2008. Námitka dvojího pronájmu je lichá.
25. Přisvědčit je třeba i závěrům, že předmět smluv, tak jak byl vymezen, byl žalovanou převzat, když tato skutečnost byla prokázána listinnými důkazy – protokoly o předání, které byly zástupcem přebírajícího podepsány. V tomto směru odvolací soud jednoznačně odkazuje na rozhodnutí soudu prvního stupně.
26. Tvzení žalobkyně, že žalovaná přestala hradit dohodnuté nájemné ze smlouvy z 15. 8. 2000 v lednu 2010 a ze smlouvy z 30. 9. 2008 v únoru 2010, prohlásily strany za nesporné. Nesporná byla i skutečnost, že náleželo-li by žalobkyni právo na požadované nájemné, jeho výše by odpovídala nároku žalobkyně tak, jak byl vymezen. V řízení bylo rovněž jednoznačně prokázáno a nebylo rozporováno, že žalovaná zaplatila bezhotovostně žalobkyni dne 14. 7. 2010 částku 100 000 Kč a dne 22. 7. 2010 částku 300 000 Kč. Za tohoto stavu jsou tak správné i závěry o výši nezaplaceného nájemného při započtení částek 100 000 Kč a 300 000 Kč, tedy závěry o výši dluhu, na který by žalobkyni vůči žalované vznikl nárok bez vznesených výhrad, jímž se odvolací soud bude zabývat v další části rozhodnutí.
27. K výši částky, o níž soud prvního stupně rozhodoval, odvolací soud uvádí, že rozsah předmětu řízení se v průběhu řízení měnil. Nejprve žalobkyně požadovala nájemné za období od května 2010 do srpna 2012, následně pak i nájemné do ledna 2013 a zaplacení daně z nemovitosti v souladu se smlouvou. O rozšíření žaloby bylo řádně rozhodnuto a v části, v níž byla žaloba vzata zpět, bylo řízení zastaveno. Soud prvního stupně správně rozhodoval o zaplacení částky 44 924,625,97 Kč s příslušenstvím.
28. Hodnocení soudu prvního stupně, že nájemní smlouvu nelze posuzovat jako smlouvu neplatnou

pro jednání žalované v omylu o vlastnostech předmětu nájmu, když žalovaná namítala, že vzletová a přistávací dráha neměla vlastnosti potřebné k realizaci projektu a byla jiná, než bylo deklarováno žalobkyní, je rovněž zcela správné, neboť právo žalované dovolávat se jednání v omylu bylo promlčeno a žalobkyně promlčení namítla. Parametry vzletové a přistávací dráhy byly žalované známy již od podzimu roku 2000, kdy se seznámila se studií projektové kanceláře A. a celou věc projednávala se zpracovatelem projektu ing. Č. Stav přistávací dráhy musel být žalované znám i od ing. P. R., bývalého zaměstnance žalobkyně na pozici a současného zaměstnance žalované. Stav vzletové a přistávací dráhy musel být zřejmý i z předávacího řízení, které probíhalo již od srpna 2000. Žalovaná stav areálu letiště znala, když již před svojí účastí ve výběrovém řízení měla v areálu letiště pronajaty nebytové prostory. Jestliže žalovaná vznesla námitku neplatnosti smlouvy z důvodu jednání v omylu až u soudního řízení, které bylo zahájeno dne 4. 10. 2012, uplatnila tuto námitku po uplynutí obecné promlčecí lhůty a soud argumentaci žalované v tomto směru nemohl přisvědčit, neboť žalobkyně se promlčení dovolala.

29. Soud prvního stupně nepochybil ani ve svých závěrech k procesní obraně žalované o absolutní neplatnosti smlouvy pro počáteční nemožnost plnění odůvodněné tím, že žalobkyně neměla v době uzavření smlouvy právo hospodařit s lesními pozemky, s pozemky představujícími historický majetek obcí a s pozemky patřícími třetím osobám. V řízení bylo prokázáno, že v době uzavření smlouvy svědčilo žalobkyni právo hospodaření s lesními pozemky, když toto právo bylo převedeno na státní podnik Vojenské lesy a statky 23. 7. 2007 u pozemků v katastrálním území Červený Újezd, a od 11. 1. 2008 u pozemků ostatních. V době uzavření nájemní smlouvy měla žalobkyně právo hospodařit i s pozemky následně vydanými obcím, neboť k převodu vlastnictví na obce došlo až po vydání usnesení vlády z 9. 8. 2013, tj. v letech 2013 a 2014. Námitka žalované o počáteční nemožnosti plnění neobstojí. Právo hospodaření svědčilo žalobkyni i u historického majetku obcí, a to po celou dobu nájemního vztahu. Stejný závěr platí i u pozemků, které v době uzavření smlouvy byly ve správě vojenského a bytového fondu, když se nejedná o organizační složku s právní subjektivitou, nýbrž o složku podřízenou žalobkyni, která jako osoba oprávněná hospodařit s pozemky smlouvu uzavřela. V době uzavření smlouvy měla žalobkyně právo hospodařit i s pozemky v katastrálním území Vodní Újezd – grafický příděl 765, 767 a 810, protože k převodu na třetí osoby došlo až následně po uzavření smlouvy. Odvolací soud má rozhodnutí soudu prvního stupně v tomto směru za správné a odkazuje na něj.
30. Odlišná situace je, pokud jde o zemědělské pozemky, neboť v okamžiku uzavření smlouvy právo hospodařit s těmito pozemky náleželo Pozemkovému fondu. Závěr je zcela v souladu s ust. § 17 zákona o půdě č. 229/91 Sb. s účinností od 24. 6. 91, kterým bylo určeno, že pozemky tvořící zemědělský půdní fond ve vlastnictví státu spravují právnické osoby k tomu zřízené, vyjma případu, že jde o pozemky určené k obraně státu. Soud prvního stupně správně konstatoval, že dané ustanovení představuje zákonnou cesi nad nemovitostmi ve vlastnictví České republiky na Pozemkový fond. Samotná evidence organizační složky státu v katastru nemovitostí není určující, areál letiště nebyl vojenským újezdem a vojenským areálem bylo letiště do 1. 10. 1997, kdy ke zrušení došlo nařízením ze 14. 8. 97, tedy k okamžiku podpisu nájemní smlouvy nešlo o pozemky určené k obraně státu a vztahoval se na ně § 17 zákona o půdě. Nelze však přehlédnout, že s ohledem na změnu v předmětu smlouvy sjednaném dodatkem č. 1 ze 4. 1. 2006 zůstaly v pronájmu pouze zemědělské pozemky v katastrálním území Červený Újezd p. k. 170 a v katastrálním území Vodní Újezd p. k. 770, 771 – 805. Výměra těchto pozemků činí pouze 1,8 % celkové plochy a ve vztahu ke zbývajícím pronajaté ploše se jedná o rozsah zcela marginální, proto absence práva hospodaření s těmito pozemky nemůže vést k závěru o celkové neplatnosti nájemní smlouvy, nýbrž pouze k závěru o neplatnosti smlouvy částečné. V této souvislosti odvolací soud shodně se soudem prvního stupně konstatuje, že argumentace žalované o narušení integrity a celistvosti území není namístě, neboť ze situačního plánu je zřejmé, že dotčené pozemky jsou jen zčásti součástí vlastního areálu, možnost využití vzletové a přistávací dráhy neomezují a nejsou ve vytyčeném ochranném pásmu.

31. Závěry soudu prvního stupně, že smlouvy účastníky uzavřené nejsou smlouvami neplatnými, s výjimkou výhrady shora uvedené, je zcela správný a odvolací soud se s tímto závěrem ztotožňuje. Za tohoto stavu tak neobstojí procesní obrana žalované, která uplatnila námitku započtení částky 111 489 371,03 Kč (nikoliv vzájemný návrh, nýbrž pouze procesní obranu do výše předmětu řízení) z titulu bezdůvodného obohacení s tím, že žalobkyně se bezdůvodně obohatila, pokud žalovaná vynaložila při neplatnosti smluv na nájemném částku 111 487 371,03 Kč za období od 15. 8. 2000 do 31. 5. 2000. Soud prvního stupně nepochybil, když se za daného stavu vznesenou námitkou nezabýval.
32. Závěry soudu prvního stupně, že žalované nepřísluší právo na slevu z nájmu či právo na prominutí nájemného pro vadu nájmu, jsou rovněž správné. Odvolací soud shodně se soudem prvního stupně konstatuje, že důkazní břemeno o vzniku práva na prominutí nájemného ve smyslu ust. § 674 občanského zákoníku č. 40/1960 Sb. nese nájemce, který musí prokázat předpoklady pro uplatnění slevy, tedy prokázat, v čem vada spočívala, kdy vznikla a že v důsledku vady nebylo možno předmět nájmu užívat. Zcela namísto je i aplikace ust. § 675 občanského zákoníku, že právo na slevu, resp. prominutí nájmu, musí být uplatněno v prekluzivní lhůtě 6 měsíců od doby, kdy nastaly skutečnosti zakládající právo na slevu. Nedodržením prekluzivní lhůty nedochází k zániku práva nájemce na slevu z nájmeného či k zániku práva neplatit nájemné za období pozdější, pokud právo na slevu i nadále trvalo, platí lhůta 6 měsíců před uplatněním nároku na slevu pro vadu, která i nadále přetrvává. Pro uplatnění práva na slevu či prominutí u soudu platí po jejím vznesení u povinného subjektu v prekluzivní lhůtě obecná promlčecí lhůta. Obecnému právnímu hodnocení učiněnému soudem prvního stupně, pokud jde o důkazní břemeno i o posouzení charakteru a délky lhůt, nelze nic vytknout. Žalovaná byla v řízení soudem prvního stupně opakovaně poučována o své povinnosti důkazní ve smyslu ust. § 118a odst. 3 o. s. ř. k prokázání tvrzení, že právo na slevu či prominutí uplatnila včas, přes poučení svou povinnost důkazní nesplnila.
33. Za správné považuje odvolací soud hodnocení soudu prvního stupně, pokud jde o uplatněný nárok na slevu z předmětu nájmu za faktickou vadu 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. Odvolací soud sdílí závěry soudu prvního stupně, že kódové označení letiště není vadou nájmu, tou by mohla být maximálně nedostatečná nosnost či nemožnost využití délky dráhy z důvodů výškových překážek. Jak shora uvedeno, projekt Transpark nebyl součástí smlouvy a z toho pak vyplývá závěr, že konkrétní nosnost přistávací dráhy sjednána nebyla, tedy nejedná se o vadu předmětu nájmu. I za předpokladu, že by bylo možno nedostatečnou nosnost jako vadu nájmu hodnotit, uplatnila žalovaná tuto vadu až v podání z 24. 6. 2013, tedy nárok nebyl uplatněn v šestiměsíční prekluzivní lhůtě. Možnost využití délky dráhy z důvodů výškových překážek byla uplatněna v podání ze dne 31. 5. 2010, kde žalovaná popsala vadu, vyčíslila nájemné za 117 měsíců, přestože (jak shora uvedeno) by časově mohla být úspěšná s nárokem na slevu pouze za období 6 měsíců zpětně od 31. 5. 2010, jestliže by se jednalo o vadu nájmu. Existenci takové vady soud prvního stupně vyloučil a odvolací soud s jeho závěrem souhlasí. Jak bylo shora konstatováno, projekt Transpark nebyl součástí smlouvy účastníky uzavřené. Pokud žalovaná v průběhu řízení tvrdila, že přistávací dráha neměla jí požadované vlastnosti, když neměla dostatečnou délku, (zřejmě délku uvedenou v příručce AIL – 2 450 m), nelze nepřihlídnout k uvedenému popisu sledu událostí, z něhož je zřejmé, že žalovaná objekt letiště znala, část podkladů jí předával její zaměstnanec, který byl v minulosti ██████████, nemovitosti byly přebírány bývalým pracovníkem Armády ČR ing. H. ██████████, žalovaná byla seznámena s posudkem ing. Č. ██████████, z něhož věděla o použitelnosti dráhy 1 450 m, Úřad pro civilní letectví rovněž konstatoval, že ochranná pásma lze zřídit jen pro vzletovou a přistávací dráhu 1 450 m. Všemi popsanými důkazy bylo prokázána použitelná délka přistávací dráhy a i svědek Č. ██████████ potvrdil, že brzy bylo zcela jasné, že se jedná o dráhu pouze 1 450 m. Žalovaná znala skutečnou délku vzletové a přistávací dráhy, a pokud pro ni byla délka VPD 2450 m zásadní, měla si tuto vlastnost ve smlouvě vymínit. Z okolností projednávané věci je zřejmé, že žalované byl známý

reálný stav a nesplnila svoji prevenční povinnost předejít případným neshodám nejpozději při převzetí areálu letiště. Odvolací soud připouští, že z listinných dokladů je zřejmé, že žalovaná po převzetí areálu vynakládala úsilí k tomu, aby byla rekonstruována vzletová a přistávací dráha na 2 450 m, avšak tato skutečnost nemůže vést k závěru, že nájemní smlouvou si žalovaná pronajala areál letiště se vzletovou a přistávací dráhou 2 450 m, a neměla-li dráha tuto délku, nemohl nájem plnit svůj účel. Pro toto hodnocení není rozhodné, že žalovaná délku VPD 2 450 m k realizaci svých záměrů předpokládala. Závěrům soudu prvního stupně je třeba přisvědčit.

34. Důvodné nejsou ani námitky žalované o nedostatku součinnosti žalobkyně, pokud jde o odstraňování náletových dřevin, a o nedostatku součinnosti spočívající v nesouhlasu se stavebními úpravami hangáru a vzletové a přistávací dráhy. Žalobkyně udělila žalované dopisem z 9. 4. 2002 souhlas s likvidací náletových dřevin po dobu 10 let, souhlasné stanovisko vydal i Úřad pro civilní letectví 27. 10. 2001 a dne 15. 12. 2011 Ministerstvo životního prostředí. Souhlas se stavebními úpravami ze strany žalobkyně byl podmíněn projektovou dokumentací, která vypracována nebyla. Odvolací soud se ztotožňuje se závěry soudu prvního stupně, že bez předložení stavební dokumentace nebyla žalobkyně souhlas povinna dát. I za stavu, pokud by žalobkyni tížila povinnost k udělení souhlasu a této své povinnosti by nedostála, ze strany žalované se může jednat pouze o vznik nároku na náhradu škody, nikoliv o vznik práva na slevu či neplacení nájmu.
35. Soud prvního stupně nepochybil ani ve svých závěrech o nároku na slevu z nájemného za pronájem pozemků, jež byly historickým majetkem obcí, když k převodu těchto pozemků na obce došlo až po období, za které se žalobkyně domáhá nájemného, a v rozhodné době byla žalobkyně s předmětnými pozemky hospodařit oprávněna. Pokud jde o část pozemků, které dle tvrzení žalované byly ve vlastnictví třetích osob, již shora bylo uvedeno, že předmětné pozemky nebyly předmětem nájmu podle dodatku č. 1 k nájemní smlouvě z 15. 8. 2000. Stejně závěry jako soud prvního stupně sdílí odvolací soud, i pokud jde o nárok na slevu z nájemného ve vazbě na dopis zaslaný žalobkyni 31. 5. 2010, v němž se žalovaná dovolávala spoluužívání některých objektů toho Armádou České republiky. Nárok na slevu, který byl uplatněn dopisem z 31. 5. 2010, se vztahoval k období do 2. 3. 2009, když za toto období není nájemné požadováno. Správně byla posouzena i námitka žalované o absenci povinnosti platit nájemné za objekty odstraněné, neboť s ohledem na způsob tvorby ceny nájmu, pokud došlo k zúžení předmětu nájmu bez dopadu na cenu, neexistuje smluvní podklad pro uplatnění slevy z nájmu.
36. Žalovaná poukazovala na nemožnost užívat část pozemků zemědělských a lesních, neboť právo hospodařit se zemědělskými pozemky náleželo Pozemkovému fondu a právo hospodaření k lesním pozemkům pozbyla žalobkyně v průběhu nájemního vztahu. Dovolávala se, že z důvodu těchto právních vad uplatnila právo na slevu, resp. prominutí nájmu u zemědělských pozemků v podání dne 10. 2. 2010, kterým oznámila žalobkyni, že nebude hradit pro vady nájmu dále nájemné. Podání je zcela neurčité, nejsou vymezeny vady nájmu a vady nelze tímto dopisem považovat za řádně vytčené. Vady nájmu nebyly uplatněny ani přípisem z 31. 5. 2010, kdy byly namítány faktické vady nájmu spočívající v tom, že žalobkyně užívá některé z pronajatých pozemků. Řádným uplatněním vad nájmu není ani další dopis z 29. 6. 2010, kdy žalovaná žádá žalobkyni o vyřešení dlouhodobé nesrovnalosti ohledně výše nájmu bez bližší specifikace. Uplatnění tvrzených vad nájmu nelze dovodit ani z další korespondence. Námitka vad nájmu v absenci práva hospodaření žalobkyně zazněla až v řízení v podání ze 14. 10. 2013. Odvolací soud se zcela ztotožňuje se závěrem soudu prvního stupně, že je-li předmětem žaloby dlužné nájemné za období od února 2010 do ledna 2013, právo na slevu z nájemného mělo být uplatněno v prekluzivní šestiměsíční lhůtě, která počala běžet nejpozději k 1. 2. 2013, a toto právo se k 1. 8. 2013 prekludovalo. Žalovaná neprokázala, že vady uplatnila včas, přestože byla soudem poučena dle ust. § 118a odst. 3 o. s. ř. Opožděně byla uplatněna i námitka vady lesních pozemků. Jak shora uvedeno, v době uzavření smlouvy svědčilo právo hospodaření s lesními pozemky žalobkyni a v průběhu řízení bylo toto právo převedeno na státní podnik Vojenské lesy a statky. Jako v předchozím případě i zde byla sleva či prominutí nájmu uplatněno poprvé až v průběhu

řízení dne 14. 10. 2013 a prekluzivní lhůta 6 měsíců, která začala běžet nejpozději k 1. 2. 2013, uplynula marně. **Uvedené závěry o prekluzi práva na prominutí nájmu za pozemky, u nichž nesvědčilo žalobkyni právo hospodaření, však nejsou v této části pro rozhodnutí v dané věci klíčové, neboť odvolací soud se neztotožňuje s právním hodnocením soudu prvního stupně, že nedostatek práva hospodaření dotčeného subjektu je právní vadou předmětu nájmu, která podléhá posouzení dle § 674 a § 675 občanského zákoníku o slevě či prominutí nájmu.**

37. Skutkový závěr soudu prvního stupně, že v rozhodném období, tedy v období, za které se žalobkyně domáhá zaplacení nájmu, neměla žalobkyně oprávnění hospodařit se zemědělskými pozemky v rozsahu 1,8 % plochy, když toto právo měl Pozemkový úřad (v tomto směru lze připustit částečnou neplatnost smlouvy) a neměla právo hospodařit s lesními pozemky v rozsahu 17 % z celkové plochy, neboť toto právo příslušelo státnímu podniku Vojenské lesy a statky, když v průběhu řízení bylo právo hospodaření k lesním pozemkům v uvedeném rozsahu na tento státní podnik převedeno, je zcela správný a opakovaně byl v tomto rozhodnutí konstatován. Z uvedeného skutkového zjištění vyvodil soud právní závěr, že zde byly právní vady předmětu nájmu spočívající v absenci práva hospodařit, které nebyly uplatněny v zákonné lhůtě, a žalobkyni svědčí právo na zaplacení nájmu, neboť v obou případech se jedná o vlastnictví státu a není rozhodné, že právo hospodaření žalobkyni nenáleželo. Právní závěry soudu prvního stupně v tomto směru správné nejsou.
38. Soud prvního stupně nepochybil, když konstatoval, že u lesních pozemků došlo k přechodu práva hospodařit, avšak právní důsledky z tohoto svého závěru nevyvodil, resp. uzavřel, že vlastníkem nemovitostí je i nadále stát zastoupený nikoliv organizační složkou MO, nýbrž jinou organizační složkou – VLS s. p. a je nerozhodné, který z označených subjektů bude nájem inkasovat. Těmto závěrům nelze přisvědčit. Žalobkyně je organizační složkou státu, jedná jménem státu a státní podnik Vojenské lesy a statky je samostatným právním subjektem, který sice shodně jako organizační složka státu hospodaří s majetkem státu, jedná však vlastním jménem a na vlastní odpovědnost za účelem dosažení zisku. Organizační složka státu a státní podnik jsou zcela odlišné subjekty bez ohledu na charakter majetku, s nímž hospodaří. I jednotlivé organizační složky státu vystupující jménem státu jsou každá z nich relativně samostatným celkem, u něhož dochází k přírůstkům a úbytkům, aniž by byl kladen důraz na ziskovost jejich hospodaření. Tato konstrukce vylučuje, aby bylo na Českou republiku v právních vztazích nahlíženo jako na jediný celek (konstrukce dělené subjektivity státu). V tomto směru nelze konstatovat, že jde mezi organizačními složkami jednajícími jménem stejného subjektu pouze o přelévání finančních prostředků v rámci jediného subjektu. Na přelévání finančních prostředků v rámci státního vlastnictví pak za tohoto stavu zásadně nelze usuzovat v situaci, kdy subjektem oprávněným hospodařit je subjekt zcela odlišný – státní podnik, u něhož je dosažení zisku atributem hospodaření prováděného vlastním jménem. Pokud došlo v průběhu řízení k převodu práva hospodaření z organizační složky státu na státní podnik, nejedná se o právní vadu předmětu nájmu, nýbrž o nedostatek aktivní věcné legitimace žalobkyně jako organizační složky státu k vymáhání nájemného za pronájem nemovitostí za období, kdy v důsledku cese žalobkyně právo hospodaření pozbyla, tedy nebyla oprávněna s předmětnými nemovitostmi hospodařit, tj. ani přijímat přírůstky z práva hospodaření vyplývající. Této skutečnosti si byla žalobkyně vědoma, a protože se nepodařilo dosáhnout dohody o užívání pozemků samostatným právním vztahem mezi státním podnikem Vojenské lesy a statky s. p. a žalovanou, řešila žalobkyně tuto situaci vypracováním dvou dohod o narovnání, jejichž smyslem byla kompenzace nájemného, které nepříslušelo žalobkyni, nýbrž státnímu podniku Vojenské lesy a statky.
39. Z výše uvedeného nelze učinit jiný závěr, než že žalobkyni nepřísluší nájemné, pokud jde o pronájem lesních pozemků v rozsahu 17 % celkové plochy, neboť v době, za kterou nájemné požadovala, nebyla žalobkyně nositelkou hmotného práva požadovat nájemné v tomto rozsahu, a pokud soud prvního stupně žalovanou k zaplacení nájmu z těchto pozemků zavázal, nepostupoval správně.

40. Odvolací soud zdůrazňuje, že se ztotožňuje se závěry soudu prvního stupně, pokud jde o skutečnost, že žalovaná byla v prodlení s plněním závazkové povinnosti platit nájmné za pronájem většiny nemovitostí sjednaných v nájemní smlouvě z 15. 8. 2000 a v nájemní smlouvě z 30. 9. 2008 a porušení této povinnosti odůvodňuje právo žalobkyně na ukončení nájemního vztahu. S ohledem na výše uvedené však nesouhlasí s výší nájmného, k jehož zaplacení byla žalovaná zavázána. V této souvislosti pak odvolací soud doplňuje, že s ohledem na částečnou neplatnost smlouvy z 15. 8. 2000 v části týkající se 1,7 % zemědělských pozemků nepřísluší žalobkyni právo na nájmné ani v této části.
41. Uvedená skutečnost je důvodem, pro který odvolací soud nemohl rozhodnutí soudu prvního stupně potvrdit, byť ostatní závěry soudu prvního stupně, krom uvedeného právního hodnocení charakteru vad předmětu nájmu, respektive jeho záměna s nedostatkem aktivní věcné legitimace, sdílí. Pro rozhodnutí v dané věci je za tohoto stavu zásadní určení rozsahu nájmného, na které žalobkyni nárok nevznikl, tedy stanovení nájmného za pronájem zemědělských pozemků, k nimž měl právo hospodařit v době uzavření nájemní smlouvy Pozemkový úřad (resp. smlouva byla částečně neplatná), a lesních pozemků, kde právo hospodaření v rozhodném období svědčilo státnímu podniku Vojenské lesy a statky. Uvedené zjištění si vyžádá dokazování, které překračuje rámec činnosti odvolacího soudu, a to i s ohledem na způsob stanovení ceny nájmu, která se neodvijnela od rozsahu hodnoty všech pronajatých nemovitostí. Odvolací soud poukazuje, že nemohl použít výsledky znaleckého zkoumání učiněné znalcem Klementem při stanovení náhrady, resp. kompenzace mezi žalobkyní a Vojenskými lesy a statky, neboť i tento posudek, stejně tak jako posudek ing. Makariuse, byl pouze orientačním ukazatelem pro sjednání nájmného dohodu.
42. Odvolací soud pro přehlednost shrnuje své závěry takto:
- nájemní smlouvy jsou smlouvami platnými, neplatná je pouze část nájemní smlouvy z 15. 8. 2000 ve znění dodatku ze 4. 1. 2006, a to v části týkající se zemědělských pozemků v rozsahu 1,7 % z celkové plochy
  - absence práva hospodařit s lesními pozemky v rozsahu 17 % z celkové plochy není právní vadou předmětu nájmu, nýbrž jde o nedostatek hmotněprávního oprávnění žalobkyně požadovat v tomto rozsahu za rozhodné období nájmné, když v průběhu nájemního vztahu došlo k právnímu nástupnictví subjektu Vojenské lesy a statky s. p.
  - předmět nájmu nevykazoval faktické vady, neboť projekt Transpark Plzeň nebyl součástí smlouvy z 15. 8. 2000 ve znění jejích dodatků a žalovaný si nevymínil délku vzletové a přistávací dráhy 2 450 m
  - námitka ohledně nedostatku součinnosti žalobkyně, pokud jde o odstranění náletových dřevin pro vytvoření ochranných pásem, a pokud jde o nesoučinnost se stavebními úpravami, byla vyvrácena
  - žalovaná smluvní povinnost hradit nájmné nesplnila, aniž by řádně uplatnila a prokázala nárok na slevu, či prominutí nájmného, proto jsou dány důvody k ukončení nájemního vztahu.
43. V dalším pak odvolací soud odkazuje na velmi podrobné odůvodnění rozhodnutí soudu prvního stupně.
44. Odvolací soud doplňuje, že neakceptuje námitku žalované uplatňovanou po celou dobu vedení řízení u soudu prvního stupně, kdy žalovaná tvrdila, že z důvodu vady nájmu spočívající v nedostatečné délce vzletové a přistávací dráhy a nevytvoření ochranných pásem nemohla areál užívat k účelu předpokládanému, a pokud by o vadách věděla, smlouvu by nikdy neuzavřela. Žalovaná užívala areál od roku 2000 po dobu 12 let, aniž by VPD mohla použít v rozsahu, o němž tvrdila, že je účelem nájmu, a to až do ledna 2013, kdy žalobkyně učinila kroky směřující k ukončení nájemního vztahu. Tento areál užívá žalovaná i následně po lednu 2013 ke své výdělečné činnosti, aniž by za jeho užívání žalobkyni cokoli platila. Skutečnost, že žalovaná má zájem areál letiště užívat i nadále, vyplývá i z odvolání, v němž opakovaně navrhuje smírné řešení

záležitosti a vyjadřuje svoji ochotu k narovnání vztahů.

45. S ohledem na uvedené odvolací soud rozhodnutí soudu prvního stupně zrušil a vrátil věc tomuto soudu k dalšímu řízení. V dalším řízení se soud prvního stupně bude ve směru výše naznačeném zabývat určením rozsahu nájemného, na které žalobkyni nárok nevznikl, v tomto směru účastníky poučí a ve věci znovu rozhodne.

**Poučení:**

Proti tomuto usnesení není dovolání přípustné.

Plzeň 29. listopadu 2021

JUDr. Zuzana Krejsová v. r.  
předsedkyně senátu