



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Brně rozhodl v senátě složeném z předsedkyně JUDr. Evy Zálešákové a soudců Mgr. Martiny Polákové a Mgr. Jiřího Vašíčka ve věci žalobkyně **S.Š.**, nar. XXXXX bytem XXXXX, zastoupené JUDr. Kristinou Škampovou, advokátkou se sídlem v Brně, Pellicova 8a, proti žalovanému XXXXX, se sídlem v XXXXX, IČ XXXXX, zastoupenému JUDr. Tomášem Kalabusem, advokátem se sídlem v Brně, Pražákova 1008/69, o 809.259,15 Kč s příslušenstvím, o odvolání žalobkyně proti rozsudku Městského soudu v Brně ze dne 5. února 2015, č.j. 235 C 153/2011-500,

t a k t o :

- I. Rozsudek soudu I. stupně se v napadených výrocích II. a III. **p o t v r z u j e.**
- II. Žalobkyně je povinna zaplatit žalovanému na nákladech odvolacího řízení částku 42.979,20 Kč do 3 dnů od právní moci rozsudku k rukám zástupce žalovaného JUDr. Tomáše Kalabuse.

O d ů v o d n ě n í :

Napadeným rozsudkem soud I. stupně uložil žalovanému povinnost zaplatit žalobkyni částku 24.483,44 Kč s příslušenstvím, zamítl žalobu ohledně zaplacení částky 809.259,15 Kč s příslušenstvím a žalobkyni uložil povinnost nahradit žalovanému náklady řízení ve výši 136.324,81 Kč s poukazem na ust. § 142 odst. 2 o.s.ř.

Soud I. stupně dospěl k závěru, že žalovanému, který užívá pozemky ve vlastnictví žalobkyně, vzniklo bezdůvodné obohacení, jehož výše se odvíjí od obvyklého nájemného, tedy částkou 3 Kč/1 m²/rok. Při úvaze o výši obvyklého nájemného, soud I. stupně posuzoval předložené znalecké posudky znalkyně Kalinové a společnosti STAVEXIS, přičemž dospěl k závěru, že reálné v projednávané věci jsou závěry znaleckého ústavu STAVEXIS.

Proti tomuto rozsudku, a to do zamítavého výroku II. a souvisejícího výroku o nákladech řízení III., podala v zákonné lhůtě odvolání žalobkyně. Znovu hodnotila závěry znaleckého posudku JUDr. Dany Kalinové, které jediné považuje za správné, když tato znalkyně v rámci porovnávací metody do srovnávacího materiálu zahrнула pouze cenu předmětných pozemků a nikoli výši nájmu jiných pozemků. Srovnávacích podkladů je velice málo, neboť se jedná o pozemky specifické užívané pro účely provozování vnitrostátního letiště. Znalkyně se proto zaměřila na pozemky v okolí pozemku ve vlastnictví žalobkyně. V okolí se vyskytují zahrady, pole a louky. Vzhledem k tomu, že pozemky slouží pro provoz vnitrostátního letiště, mají několik specifických vlastností, a proto kromě srovnávacího materiálu pozemku z okolí použila znalkyně další srovnávací materiál, a to pozemky stavební.

Naproti tomu srovnávací materiál znaleckého ústavu STAVEXIS s.r.o. lze z velké většiny označit za nepoužitelný. Podklady nájemních smluv uzavřených provozovateli letišť v Polničce nebo v Moravské Třebové se pohybují na zcela jiném realitním trhu než letiště na území města Brna.

Odvolatelka dále namítala, že ohledně výroku o nákladech řízení bylo třeba aplikovat ust. § 142 odst. 3 o.s.ř., neboť žalobkyně neměla jinou možnost, než se domáhat svých práv soudní cestou a výše bezdůvodného obohacení se odvíjelo od znaleckých posudků. Odvolatelka navrhla, aby rozsudek soudu I. stupně byl v zamítavém výroku změněn a žalobě vyhověno.

Žalovaný ve vyjádření k odvolání navrhoval potvrzení rozsudku soudu I. stupně. Znalecký ústav STAVEXIS ze srovnání nevyloučil pozemky tvořící letiště, nájemné srovnával také s jinými pozemky v dané lokalitě.

Odvolací soud po zjištění, že odvolání bylo podáno včas (§ 204 odst. 1 o.s.ř.), k tomu oprávněnou osobou (§ 201 o.s.ř.), a že použitý odvolací důvod je podřaditelný pod ust. § 205 odst. 2 písm. e), g) o.s.ř., přezkoumal rozsudek soudu I. stupně v rozsahu odvolání, a dospěl k závěru, že odvolání není důvodné.

V projednávané věci bylo jednoznačně prokázáno, že žalovaný jako provozovatel pozemního letiště užívá mj. pozemky o výměře 3.610 m² ve vlastnictví žalobkyně. Užíváním těchto pozemků bez právního důvodu vzniká žalovanému bezdůvodné obohacení.

Podle § 458 občanského zákona ve znění účinném do 31. 12. 2013 musí být vydáno vše, co bylo nabyto bezdůvodným obohacením. Není-li to dobře možné, zejména proto, že obohacení záleželo na výkonech, musí být poskytnuta peněžitá náhrada.

V projednávané věci oba účastníci řízení předložili jako důkaz znalecké posudky, které splňovaly náležitosti ust. § 127a o.s.ř., a to žalobkyně soudní znalkyně JUDr. Dany Kalinové a žalovaný znaleckého ústavu STAVEXIS s.r.o. Soud I. stupně obsahy těchto znaleckých posudků hodnotil v souladu s ust. § 132 o.s.ř., podrobně se jejich obsahem zabýval a přehledně a srozumitelně také vysvětlil, k jakým závěrům na základě těchto znaleckých posudků dospěl.

Soud I. stupně vycházel z ustálené judikatury Nejvyššího soudu ČR, když výši bezdůvodného obohacení za užívání věci bez právního důvodu vyložil tak, že odpovídá částce, kterou by nájemce byl za běžných okolností povinen plnit podle platné nájemní smlouvy. Tuto náhradu poměřil s obvyklou hladinou nájemného s přihlédnutím k místu, charakteru a způsobu užívání konkrétní věci. S ohledem na specifikum předmětných pozemků soud přesvědčivě vysvětlil, proč své závěry opřel o závěry znaleckého ústavu STAVEXIS s.r.o.

Podle zprávy statutárního města Brna, odboru Územního plánování a rozvoje magistrátu města Brna (č.l. 450 spisu) předmětné pozemky p.č. XXXXX a XXXXX v k.ú. XXXXX jsou podle platného územního plánu města Brna součástí plochy stavební, stabilizované plochy dopravní infrastruktury – D s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním tipem DL – doprava letecká. Ve výkladu pojmu plocha stabilizovaná vysvětlil, že jde o část území, kde je stávající funkce a prostorové uspořádání ustálené. Ve stabilizované ploše nedochází k zásadní změně účelu využití a prostorového uspořádání. Tomu neodporuje proces dostavby, obnovy, modernizace a úprav prostorového uspořádání v rámci regulativů.

Hlavním účelem využití předmětných nemovitostí je umístění a provoz letiště, přičemž za nepřipustné využití je třeba považovat pozemky, stavby a zařízení, které nesouvisí se stanoveným, hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím.

Předmětné pozemky se nachází ve chráněném území přírody, krajiny a zeleně, jde o registrovaný významný krajinný prvek. Předmětné pozemky jsou součástí registrovaného významného krajinného prvku „Sylšův rezervace“, které jsou chráněny před poškozováním a ničením. Využívají se pouze tak, aby nebyla narušena jejich obnova a nedošlo k ohrožení nebo oslabení jejich stabilizační funkce. K případným zásahům, které by mohly vést k poškození nebo zničení významného krajinného prvku nebo ohrožení či oslabení jeho ekologickostabilizační funkce, musí být opatřeno závazné stanovisko orgánu ochrany přírody. V roce 2011 byla opatřením obecné povahy funkční plocha zemědělského půdního fondu se zvláštním režimem – sportovní letiště změněn územní plán na stabilizovanou plochu DL – letecká doprava.

Úřad městské části města Brna, Brno – XXXXX (č.l. 475 spisu) uzavřel, že vzhledem k poloze pozemku přímo v prostoru vzletové a přistávací dráhy letiště nelze na nich předpokládat umístění jakékoliv stavby. Rovněž nelze realizovat jiné zásahy, které by jinak mohly vést k poškození nebo zničení významného krajinného prvku Syslí rezervace nebo ohrožení či oslabení jeho ekologickostabilizační funkce, a to z důvodu územního plánu města Brna a ve vztahu k VKP Syslí rezervace.

Ke shodným závěrům dospěl i Magistrát města Brna Odbor životního prostředí (č.l. 479 spisu), podle kterého předmětné pozemky v k.ú. XXXXX se nachází na ploše letiště XXXXX a jsou součástí registrovaného významného krajinného prvku Syslí rezervace. Pro zachování tohoto krajinného prvku je nutné uchování trvalých travních porostů, které jsou udržovány sečením jako nízkostébelné. Je tedy nutné pravidelné sečení v častějších periodách, než by odpovídalo agrotechnickým lhůtám. Z důvodu zachování tohoto živočicha a jeho biotopu je nutné sportovní letiště XXXXX zachovat jako trvalý travní porost se zvláštním režimem.

S ohledem na charakter a využití předmětných pozemků je zřejmé, že okruh smluvních partnerů, tj. vlastníka pozemků a případných nájemců pozemků, je omezený. Při řešení otázky, jakého obvyklého nájemného by bylo možno dosáhnout, bylo tedy třeba se zabývat i otázkou, jakého nájemného by bylo možno dosáhnout pronájmem odlišnému subjektu než provozovateli letiště za předpokladu, že by taková možnost existovala.

Shodně se soudem I. stupně i odvolací soud dospěl k závěru, že znalecký ústav STAVEXIS tuto otázku řešil tím, že porovnal předmětné pozemky s jinými pozemky potenciálně srovnatelnými. Do srovnávacího materiálu zahrnul také dvě letištní plochy.

Vzhledem k tomu, že nemovitosti ve vlastnictví žalobkyně jsou součástí významného krajinného prvku, stíhá využití těchto pozemků omezení i v případě, že by se na těchto pozemcích nenacházela vzletová a přistávací dráha. S ohledem na značnou omezenost využití pozemků je tedy nepochybné, že ani v případě, že by pozemky byly pronajaty jinému subjektu, než žalovanému, by výše nájemného se nemohla blížit požadavkům žalobkyně. Závěry znaleckého ústavu STAVEXIS o výši obvyklého nájemného u předmětných pozemků 3 Kč/1 m²/rok se tak jeví jako zcela reálné.

Rovněž odvolacímu soudu se tento závěr znaleckého ústavu jeví jako zcela adekvátní, a to i s ohledem na poznatky odvolacího soudu ohledně výše obvyklého nájemného u obdobných pozemků v rámci Jihomoravského kraje (viz např. sp. zn. 15 Co 417/2014).

Soud I. stupně v projednávané věci dospěl na základě provedení dokazování ke správným skutkovým závěrům, když se vyčerpávajícím způsobem a zcela přesvědčivě vypořádal se znaleckými posudky předloženými účastníky řízení. Věc také právně posoudil a rozhodl věcně správně. Za použití § 219 o.s.ř. proto odvolací soud rozsudek soudu I. stupně jako věcně správný potvrdil.

Odvolací soud rovněž neshledal důvody pro změnu výroku rozsudku soudu I. stupně o nákladech řízení. Mezi účastníky bylo nesporné, že žalovanému užíváním pozemku ve vlastnictví žalobkyně bez právního důvodu vzniká bezdůvodné obohacení. Žalovaný toto

uznával, byl ochoten tak se žalobkyní uzavřít nájemní smlouvu, účastníci se však neshodli na výši požadovaného nájemného. Předmětem řízení tedy byla především výše částky, které se žalobkyně domáhá. V tom případě soud I. stupně proto správně vycházel z ust. § 142 odst. 2 o.s.ř., když porovnával úspěch a neúspěch účastníků v řízení.

Odvolací soud neshledal důvodnou námitku žalobkyně, že ve věci nebyl vypracován revizní znalecký posudek, když předložené znalecké posudky byly diametrálně odlišné. Soud I. stupně v projednávané věci oba předložené znalecké posudky podrobně zkoumal, důkazy také řádně hodnotil a dospěl k jednoznačnému závěru o využitelnosti znaleckého posudku znaleckého ústavu STAVEXIS. Závěry tohoto znaleckého posudky nevzbuzují pochybnosti, proto nebylo na místě vyhovět návrhu žalobce na doplnění dokazování revizním znaleckým posudkem.

V průběhu odvolacího řízení žalobkyně navrhla, aby jako důkaz byl proveden znalecký posudek znalce Ing. Jiřího Chyby, neboť tento posudek se dostal do její dispozice až po vyhlášení rozsudku ve věci samé.

Z data vypracování tohoto posudku je zřejmé, že je z 22. 2. 2014, existoval tedy již téměř rok před vydáním rozsudku v projednávané věci. Jestliže žalobkyně tento důkaz neuplatnila v řízení před soudem I. stupně, nelze dospět k závěru, že bez své viny nemohla tento důkaz včas navrhnout. Koncentrace řízení brání tomu, aby tento důkaz mohl být proveden v odvolacím řízení.

Odvolací soud nepřipustil doplnění dokazování ani důkazy navrženými žalovaným v průběhu odvolacího řízení ohledně uzavření nájemních smluv s vlastníky sousedních pozemků. Tyto nájemní smlouvy se zjevně týkají jiného období, než je předmětem tohoto řízení (nájemní smlouvy uzavřeny 16. 3. a 21. 3. 2016).

Výrok o nákladech odvolacího řízení je odůvodněn ust. § 224 odst. 1, § 142 odst. 1 o.s.ř. Žalovaný byl v odvolacím řízení zcela úspěšný, má proto právo na náhradu nákladů řízení po žalobkyni. Předmětem odvolacího řízení byla částka 809.259,15 Kč, sazba mimosmluvní odměny za 1 úkon tak podle vyhl. č. 177/1996 Sb. v účinném znění představuje částku 11.540 Kč. Zástupci žalovaného náleží odměna za 3 úkony právní služby v odvolacím řízení, tj. vyjádření k odvolání, vyjádření k doplnění odvolání a účast u odvolacího jednání. Advokátovi náleží též náhrada hotových výdajů za 3 úkony po 300 Kč podle § 13 odst. 3 vyhlášky a DPH 7.459,20 Kč podle § 137 odst. 3 o.s.ř. Celkem je tedy žalobkyně povinna nahradit žalovanému na nákladech odvolacího řízení částku 42.979,20 Kč.

Proti tomuto rozsudku je přípustné dovolání, 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 vyřešená právní otázka posouzena jinak. V tom případě je možno podat dovolání do dvou měsíců od doručení rozhodnutí odvolacího soudu k Nejvyššímu soudu ČR u soudu, který rozhodoval v I. stupni.

Nesplní-li povinná dobrovolně a ve lhůtě, co jí ukládá vykonatelné rozhodnutí, může oprávněný podat návrh na výkon rozhodnutí.

V Brně dne 12. dubna 2016

*JUDr. Eva Zálešáková, v.r.
předsedkyně senátu*

*Za správnost vyhotovení:
Jana Bártová, DiS.*