



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Městský soud v Brně rozhodl předsedkyní senátu Mgr. Šárkou Fojtovou jako samosoudkyní ve věci žalobkyně **S.Š.**, narozené dne XXXXX, bytem XXXXX, zastoupené JUDr. Kristinou Škampovou, advokátkou, se sídlem Brno, Pellicova 8a, proti žalovanému XXXXX, IČ XXXXX, se sídlem XXXXX, zastoupenému JUDr. Tomášem Kalabusem, advokátem, se sídlem Brno, Pražákova 1008/69, **o zaplacení částky 833.742,59 Kč s příslušenstvím,**

t a k t o :

I. Žalovaný **je povinen** zaplatit žalobkyni částku 24.483,44 Kč spolu se 7,75% p. a. úrokem z prodlení z částky 18.711,44 Kč od 28.3.2012 do zaplacení a spolu se 7,05% p. a. úrokem z prodlení z částky 5.772 Kč od 23.3.2013 do zaplacení, to vše do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.

II. Žaloba se v části, v níž se žalobkyně domáhala zaplacení částky 809.259,15 Kč spolu se zákonným úrokem z prodlení z částky 592.762 Kč od 9.11.2009 do 27.3.2012, z částky 574.050,56 Kč od 28.3.2012 do zaplacení, z částky 244.758 Kč od 18.7.2012 do 22.3.2013, z částky 238.986 Kč od 23.3.2013 do zaplacení, zamítá.

III. Žalobkyně **je povinna** zaplatit žalovanému na náhradu nákladů řízení částku 136.324,81 Kč, a to do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám právního zástupce žalovaného.

O d ů v o d n ě n í :

Žalobkyně se podanou žalobou domáhala vydání rozhodnutí, kterým by byl žalovaný zavázán zaplatit jí částku ve výši 592.762 Kč se zákonným úrokem z prodlení od 9.11.2009 do zaplacení. Žalobu odůvodnila tím, že je vlastnící pozemku p. č. XXXXX o výměře 2.342 m², ostatní plocha, a p. č. XXXXX o výměře 1.268 m³, ostatní plocha, obou zapsaných na LV č. XXXXX v katastru nemovitostí, katastrální území XXXXX (dále jen „předmětné pozemky“), a to na základě rozhodnutí pozemkového úřadu s právní mocí ze dne 13.5.2009, kterým bylo rozhodnuto o výměně a přechodu vlastnických práv k dotčeným pozemkům a o zřízení a zrušení věcného břemene v katastrálním území XXXXX v rámci pozemkových úprav. Žalovaný bez souhlasu žalobkyně užívá její pozemky. Návrh žalovaného na uzavření nájemní smlouvy s nepřiměřeně nízkým nájemným (0,10 Kč – 0,20 Kč) žalobkyně neakceptovala. Žalovaný je proto povinen vydat žalobkyni bezdůvodné obohacení podle § 451 odst. 2 a § 458 odst. 1 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník (dále jako „obč. zák.“). Jde o výši obvyklého nájemného za dobu, po kterou žalovaný její pozemky užívá. Cena pozemku p.č. XXXXX v k.ú. XXXXX, jako dalšího z pozemků, které žalovaný neoprávněně užívá, byla stanovena znaleckým posudkem Zdeňka Chyti v částce 821,01 Kč/m². Jelikož se jedná v případě pozemků žalobkyně o stejný druh pozemků, leží ve stejné lokalitě a jsou užívány stejným způsobem, dopadá tento znalecký posudek i na její případ. Celková výměra pozemků žalobkyně činí 3.610 m². Při respektování závěrů uvedeného znaleckého posudku činí nájemné za 1 m² částku 82,10 Kč za rok. Žalobkyně požadovala vydání bezdůvodného obohacení za dobu dva roky zpětně od podání žaloby, tj. za období od 9.11.2009 do 9.11.2011.

Následně žalobkyně rozšířila žalobu. Usnesením zdejšího soudu ze dne 26.9.2013 č. j. 235 C 153/2011-199 bylo rozhodnuto, že změna žaloby, spočívající v rozšíření o částku 35.378 Kč se zákonným úrokem z prodlení od 18.7.2012 do zaplacení a spočívající dále v rozšíření o bezdůvodné obohacení za období od 9.11.2011 do 9.7.2012 v částce 209.380 Kč se zákonným úrokem z prodlení od 18.7.2012 do zaplacení, se připoustí. Žalobkyně poukázala na to, že v jejím případě nelze odvozovat výši nájemného za stejný či obdobný pozemek v daném místě a čase. Vlastníci pozemků, na kterých se nachází letiště v XXXXX, mají pouze dvě možnosti. Buď uzavřít nájemní smlouvu s žalovaným, přičemž žalovaný jim nabízel nájemné v nepřiměřené výši (do cca 1 Kč za 1 m²/rok), nebo se žalovaným nájemní smlouvu neuzavírat. Z toho plyne, že pokud je nyní vůbec nějaké nájemné za užívání pozemků v daném místě ze strany žalovaného poskytováno, je nepřiměřené, nereflktující obvyklé nájemné. Tuto deformaci brali v potaz jen JUDr. Kalinová a Zdeněk Chyťa, a proto správně nepřihlíželi k uzavřeným smlouvám ohledně pozemků, na kterých se nachází letiště žalovaného. Znalecké posudky předložené žalovaným – stejně jako posudek Zdeňka Chyti – neobsahují znaleckou doložku podle § 127a o.s.ř., a proto žalobkyně předložila znalecký posudek JUDr. Dany Kalinové s touto doložkou. Z posudku znalkyně JUDr. Kalinové plyne, že se v případě pozemku jedná o využití na pomezí ziskového a neziskového využití, když sportovní a rekreační využití může zahrnovat i ziskovou a neziskovou část, což se pak projevuje i v porovnávací části. Okolnost, že na pozemku je provozována výdělečná činnost, plyne i z intertentových stránek žalovaného. Žalobkyně v návaznosti na to vyslovila nesouhlas se znaleckým posudkem STAVEXIS v tom smyslu, že ten považoval letiště za louku, srovnával tedy ceny zemědělských pozemků. Avšak měl vycházet z toho, že pozemek neslouží k zemědělským účelům, v katastru nemovitostí je označen jako ostatní plocha – dopravní plocha. Jedná se tedy o vzletovou a přistávací dráhu, která navazuje na hangár, účelem je provozování letecké činnosti, a s tím souvisejících aktivit, na komerční bázi; nelze tedy proto tyto pozemky oceňovat jako zemědělskou půdu. STAVEXIS do srovnávacího materiálu zahrnul i pozemek ve vlastnictví J., který má v nájmu zemědělské pozemky situované

v blízkosti letištní plochy. Na jeho pozemcích se nic nepěstuje, neslouží ani jako pastviny pro dobytek. Jediným užitkem nájemce je pouze využití trávy, která na pozemcích roste. Pokud tedy není využití tohoto pozemku komerční ani zemědělské, nelze jej použít pro srovnání. Jako další podklady STAVEXIS použil nájemní smlouvy uzavřené mezi majiteli letištních pozemků a XXXXXM a XXXXX. Tyto pozemky však nelze aplikovat pro komparaci jednak pro odlišnost místa, jednak pro deformaci nájemného ze strany provozovatelů letišť. STAVEXIS vycházel i ze smluv o nájmu pozemků, jež jsou uzavřeny mezi žalovaným a jinými majiteli pozemků nacházejících se v prostoru XXXXX letiště, a dále z uzavřených kupních smluv a smluv o zřízení věcného břemene, kdy smluvní stranou byl rovněž žalovaný. Nicméně výše sjednaného nájemného a kupních cen je značně deformována jednáním žalovaného. Mnoho majitelů smlouvy podepsalo, aby získali alespoň nějaké plnění za užívání svých pozemků žalovaným. Sjednaná cena není výsledkem vzájemného jednání obou smluvních stran. Žalobkyně poté vyjádřila nemožnost posuzovat obvyklou výši nájemného srovnáním s pozemky ležícími na letišti. Dále uvedla, že podle § 9 odst. 5 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je pro ocenění letištních pozemků podstatný právě jejich účel, resp. jejich využití. Způsob využití pozemku pak vylučuje jeho ocenění jako pozemku zemědělského. Existence letištní dráhy tedy činí z pozemku pro účely oceňování pozemek stavební. Jelikož porovnávací metoda je z důvodu deformace trhu s letištními pozemky nevyužitelná, je možné použít cenu stavebního pozemku určené podle § 4 odst. 1 oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb., tedy vzít 5 procent z takto zjištěné ceny.

Žalobkyně vyslovila nesouhlas se znaleckým posudkem ze dne 25.5.2014, zpracovaným Ing. Hynkem Šmerdou, a to z následujících důvodů. JUDr. Kalinová správně vycházela z reálného stavu využití předmětných pozemků, tj. z provozování letiště. Znalec Ing. Hynek Šmerda (i znalci oslovení žalovaným) naopak reálný způsob užívání pozemků pomíjí a místo toho pozemky srovnávají s pozemky, na kterých je provozována zemědělská činnost a jako srovnávací materiál použili louky, zahrady nebo pole. Na předmětných pozemcích je na základě rozhodnutí Úřadu pro civilní letectví provozováno žalovaným veřejné vnitrostátní letiště. Veřejnoprávní úprava je pak obsažena v zákoně č. 49/1997 Sb., o civilním letectví. V § 2 odst. 8 zákona o civilním letectví je letištní pozemek definován jako jakýkoliv pozemek, na němž se nachází letiště nebo jeho část. Předmětné pozemky jsou součástí letiště XXXXX. Dráha ke vzletům a přistávaním je podle ust. § 36 zákona o civilním letectví – bez zřetele na její stavebně technické provedení – leteckou stavbou. Pozemky je tudíž nutné posuzovat jako pozemky stavební. Stavební charakter pozemků lze pak vyvozovat též z Územního plánu města Brna. V něm je prostor XXXXX letiště veden s označením „druh plochy – stavební“. Skutečnost, že se jedná o stavební pozemky, pak vyplývá i ze sdělení Ministerstva dopravy ze dne 9.5.2012, č.j. 794/2010-220-SP/12, ve kterém se ministerstvo odvolává na vyjádření, které vypracovalo v roce 2011 pro veřejného ochránce práv. Pokud předmětné letištní pozemky jsou pozemky stavebními, nemá relevanci skutečnost, že se na nich nachází významný krajinný prvek Syslí rezervace, a to vzhledem k tomu, že ale pozemky nemají zemědělský charakter. Další nedostatek žalobkyně spatřuje v té části posudku, kde jsou specifikovány pozemky použité znalcem pro účely srovnání. Znalecký posudek nabízí výčet pouze zemědělských pozemků z regionu, který však nemůže sloužit jako podklad pro stanovení výše obvyklého nájemného u letištních pozemků. Pokud pak znalec ve svém posudku odkazuje na informace o pozemcích, které se taktéž nachází v areálu letiště XXXXX, výše sjednaných kupních cen je značně deformována jednáním žalovaného. Navíc pro stanovení výše obvyklého nájemného v daném místě a čase nelze přihlížet k pozemkům, které se nachází na zcela odlišných místech (letiště v Poličce či Moravské Třebové). Žalovaný svoji činnost vykonává na komerční bázi. Znalec Ing. Hynek Šmerda je znalcem v oboru ekonomika, ceny a odhady – pozemky, trvalé porosty, ochrana přírody, lesní hospodářství a myslivost. Ačkoliv byl jmenován znalcem již v roce 1992,

zpracoval doposud pouze 176 znaleckých posudků. Nynější posudek je pak teprve třetím posudkem, který znalec zpracoval v průběhu roku 2014. Naopak JUDr. Kalinová má v tomto znaleckém oboru rozsáhlou praxi. Její nynější posudek byl 525. posudkem, který v průběhu své profesionální praxe zpracovala a převážná většina z nich byla zaměřena právě na nájemné, neboť její specializací je stanovení výše nájemného u bytů, nebytových prostor, pozemků a úhrady za služby spojené s užíváním bytů a nebytových prostor.

Žalovaný ve vyjádření k žalobě uvedl, že nesouhlasí s výší žalované částky, v místě obvyklá výše nájemného činí 0,60 Kč/m²/rok. Znalecké posudky společnosti ZNALCI A ODHADCI – znalecký ústav, spol. s r.o., a znalce Jaroslava Sedláka prokazují nesprávnost žalované výše bezdůvodného obohacení. Znalecký posudek vypracovaný Zdeňkem Chyťou je nesprávný. Tento znalec ocenil pozemek jako stavební. Na pozemku oceňovaném Zdeňkem Chyťou (p. č. XXXXX v k. ú. XXXXX) se nenachází žádná stavba, ani není určený ke zřízení stavby. Pozemek je součástí veřejného vnitrostátního letiště a není stavebním pozemkem evidovaným v katastru nemovitosti v druhu pozemků jako zastavěná plocha a nádvoří a není k tomuto účelu užíván. Zdeněk Chyťa vypracoval svůj posudek ze dvou podkladů obecného charakteru (výpis z katastru nemovitostí a snímek z pozemkové mapy), aniž by cenění individualizoval skutečnostmi, které předmět ocenění tvoří. Není soudním znalcem jmenovaným soudem, ale jen soukromou osobou, podnikajícím na základě živnostenského listu. Znalecký posudek ZNALCI A ODHADCI – znalecký ústav, spol. s r.o. stanovil obvyklou výši ročního nájemného ve výši 1,50 Kč/m²/rok, znalecký posudek Jaroslava Sedláka 0,60 Kč/m²/rok. Podle znalce Jaroslava Sedláka jde o pozemky, na nichž není povolena výstavba, které jsou ve zvláštním režimu ochrany přírody, na nichž je povoleno pouze sečení trávy s nařízením udržování nízkého porostu.

Žalovaný dále rozporoval znalecký posudek JUDr. Kalinové. Ta ocenění předmětných pozemků provedla nesprávně při porovnání s nesrovnatelnými pozemky jako jsou zahrady, stavební vysoce komerčně využívané pozemky jako obchodní dům OBI. Přitom údaj o obvyklém nájemném u veřejných vnitrostátních letišť lze obstatat, jak to učinil znalec Jaroslav Sedlák. Znalkyně JUDr. Kalinová přijala závěr, že je nutno na pozemky pohlížet jako z části na plochu využívanou podnikatelsky. Avšak právní forma žalovaného je občanské sdružení (po 1.1.2014 spolkem), žalovaný je nepodnikatelský subjekt, pouze pro svou činnost získává prostředky z členských příspěvků, dotací, darů, sponzorských smluv a hospodářské činnosti. Tato eventuální hospodářská činnost není podnikáním (nejde o soustavnou činnost za účelem dosažení zisku), žalovaný není podnikatelem ani podniká. Proto je nesprávný závěr znalkyně JUDr. Kalinové, která se přiklonila – v úvaze o obvyklé výši nájmu – k 5 procentům z ceny pozemku, a to „s ohledem na komerční využití pozemků“. Žalovaný namítá i nesprávnost výpočtu obsaženého v posudku znalkyně JUDr. Kalinové. Dále, na předmětných pozemcích existuje řada omezení plynoucích ze zákona a rozhodnutí orgánů veřejné moci. Podle územního plánu jde o součást nestavebních ploch zemědělského půdního fondu, je zde vymezení jako volné plochy se zvláštním režimem vyhrazeným pro leteckou dopravu a pozemek je zahrnut do zvláštních ploch pro rekreaci. Podle sdělení odboru životního prostředí Magistrátu města Brna se na území letiště nachází registrovaný významný krajinný prvek Syslí rezervace, způsobem využívání takových pozemků je proto zachování trvalých travních porostů, které budou udržovány jako nízkostébelnaté, a to pravidelným kosením zatravněných ploch, přičemž jiný způsob využití by byl možný pouze při zachování způsobu obhospodaření (tedy pravidelného kosení trvalých travnatých porostů), např. k pastvě ovcí, koz, skotu. Jakékoliv zásahy včetně druhu pozemku jsou možné jen po předchozím vydání závazného stanoviska k zásahu do významného krajinného prvku a po povolení výjimky z ochranných podmínek zvláště chráněného druhu živočicha, kterým je sysel. Uvedená omezení tudíž modifikují využitelnost

pozemku, a v návaznosti na to jeho obvyklou cenu i obvyklou cenu nájmu. To však znalkyně JUDr. Kalinová pominula.

Žalovaný posléze předložil soudu nový znalecký posudek Jaroslava Sedláka ze dne 31.3.2013 s doložkou podle § 127a o.s.ř., a to se závěrem plynoucím z tohoto znaleckého posudku, že obvyklé nájemné za pozemky p. č. 5421 a XXXXX činí celkem 2.166 Kč s tím, že cena obvyklého nájemného za 1 m² činí 0,60 Kč za rok. Dále žalovaný předložil znalecký posudek znaleckého ústavu STAVEXIS s.r.o., s doložkou podle § 127a o.s.ř., týkající se pozemku p. č. 5421 a XXXXX, se závěrem o výši obvyklého nájemného pro období od 9.11.2009 do 9.7.2012 ve výši 3 Kč/1m²/rok a o obvyklé ceně pozemků pro stejné období ve výši 100 Kč/m².

Žalovaný dále poukázal na to, že závěr žalobkyně, že předmětné pozemky jsou pozemky stavebními, je nesprávný, když jde o pozemky naopak nezastavitelné. Platným Územním plánem města Brna jsou předmětné pozemky žalobkyně vymezeny jako součást sportovního letiště v XXXXX. Je pro ně stanoven ochranný režim „volná plocha se zvláštním režimem“ a současně významný krajinný prvek. Podle vyjádření Statutárního města Brna, odboru územního plánování a rozvoje, ze dne 24.5.2010, je plocha XXXXX letiště a jeho okolí součástí „zelených klínů a krajinných komplexů“, které jsou dle závazné části regulativů obsažených ve výkrese U5 „Urbánní a krajinná osnova“ vymezeny jako nezastavitelné území města (viz. čl. 4.1.7. Vyhlášky UpmB). Žalobkyně argumentuje zákonem č. 49/1997 Sb. o civilním letectví. Tato argumentace je nesprávná. Existence významného krajinného prvku „Syslí rezervace“ je naopak okolností, která je zakotvena v Územním plánu města Brna, vyplývá s rozhodnutí příslušných orgánů státní správy. Postup znalce, který pro srovnání použil zemědělské pozemky, je správný. Argumentace žalobkyně, že výše cen realizovaných v lokalitě letiště XXXXX je značně deformovaná, je nesprávná. Každý z vlastníků pozemků mohl postupovat jako žalobkyně v tomto případě nebo smlouvu nemusel uzavírat vůbec. Uvedl, že vzletová a přistávací dráha na předmětných pozemcích žalobkyně nevznikla jako výsledek stavební činnosti, když jedinou úpravou těchto pozemků jsou ryze zemědělské činnosti – sečení trávy, a činnosti související s údržbou travního porostu. Není správné vyloučit nájemné dosahované u letištních pozemků při srovnávací úvaze absolutně. Pouze má být nájemné letištního pozemku srovnáno dále s nájemným i jiných pozemků než pozemků nacházejících se na letišti. Znalecké posudky společnosti STAVEXIS a Ing. Šmerdy tomuto vyhovují. Znalec STAVEXIS si skutečnosti, že letiště Brno XXXXX je tzv. uzavřený trh, a zde zjištěné nájemné je třeba dále srovnat (ověřit) s nájemným jiných pozemků v lokalitě, byl vědom, a zohlednil je ve znaleckém posudku. Podobné platí i o závěrech znalce Ing. Šmerdy.

Žalovaný dále uvedl, že žalobkyni uhradil za užívání předmětných pozemků částku 0,60 Kč/m²/rok, tedy z období od 30.6.2010 do 31.12.2012 poukázal žalobkyni částku 5.431 Kč (dne 2.10.2012) a za období od 1.12.2012 do 31.12.2013 částku 2.238 Kč dne (5.12.2013). Přijetí této platby žalobkyně potvrdila (čl. 288). V návaznosti na to zdejší soud usnesením ze dne 16.7.2014 č. j. 235 C 153/2011-401 rozhodl, že řízení se částečně zastavuje v částce 2.077,88 Kč za období od 9.11.2009 do 29.11.2011 a v částce 1.699,53 Kč období od 10.11.2011 do 9.7.2012, neboť žaloba byla v této části vzata žalobkyní zpět a žalovaný s částečným zpětvzetím žaloby souhlasil.

Zdejší soud usnesením (ze dne 7.7.2014 č. j. 235 C 153/2011-294) rozhodl, že změna žaloby, spočívající v rozšíření o bezdůvodné obohacení za období od 10.7.2012 do 9.4.2014 v částce 546.604,33 Kč se zákonným úrokem z prodlení od 10.6.2014 do zaplacení, se nepřipouští.

Soud provedl dokazování a důkazy hodnotil podle své úvahy, a to každý důkaz jednotlivě a všechny důkazy v jejich vzájemném kontextu, přičemž pečlivě přihlížel ke všemu, co vyšlo v řízení najevo, včetně toho, co uvedli účastníci. Na základě provedeného dokazování soud dospěl k těmto dílčím závěrům o skutkovém stavu.

Mezi účastníky je nesporné, že žalovaný užíval pozemky žalobkyně parc. č. XXXXX o výměře 2.342 m² a parc. č. XXXXX o výměře 1.268 m² v k.ú. XXXXX (dále jako „předmětné pozemky“), a to v období od 9.11.2009 do 9.4.2014. Mezi účastníky je dále nesporné, že v tomto období nebyla mezi žalobkyní a žalovaným uzavřena žádná nájemní smlouva týkající se předmětných pozemků. Mezi účastníky je nesporné i to, že předmětné pozemky jsou využívány k provozování letiště.

Z výpisu z katastru nemovitostí LV č. XXXXX pro k.ú. XXXXX ze dne 10.6.2014 soud zjistil, že žalobkyně je vlastnící předmětných pozemků. U pozemků je v katastru nemovitostí uveden jako druh pozemku „ostatní plocha“ a jako způsob využití „ostatní dopravní plocha“.

Z rozhodnutí Ministerstva zemědělství, Pozemkového úřadu Brno, ze dne 1.4.2009, sp. zn. 128/2009/130754/Ca (č.l. 6-8), soud zjistil, že jím bylo rozhodnuto v rámci pozemkových úprav podle zákona č. 139/2002 a č. 229/1991 Sb. o výměně a přechodu vlastnických práv k dotčeným pozemkům a zřízení a zrušení věcného břemene v k. ú. XXXXX tak, jak je uvedeno v přílohách č. 1-334 tohoto rozhodnutí. V příloze č. 44 k tomuto rozhodnutí bylo uvedeno, že žalobkyně nabývá vlastnické právo k předmětným pozemkům. Toto rozhodnutí nabylo právní moci dne 13.5.2009.

Z dopisu ze dne 20.7.2009 (č.l. 9) soud zjistil, že v něm žalovaný vyzývá vlastníky pozemků nacházející se pod vzletovou, přistávací a pojiždějící dráhou letiště XXXXX (žalovaného) k řešení užívání pozemků vlastníků formou nájemní smlouvy s žalovaným, přičemž přílohou tohoto dopisu byl i návrh nájemní smlouvy. Z dopisu žalobkyně ze dne 3.8.2009, adresovaného žalovanému, soud zjistil, že žalobkyně odmítla tento návrh na uzavření nájemní smlouvy.

Ze znaleckého posudku JUDr. Dany Kalinové ze dne 26.6.2012, č. 525/26, předloženého žalobkyní, soud zjistil, že podle znalkyně činí obvyklé nájemné u předmětných pozemků 87 Kč/m²/rok, tedy při výměře 3.610 m² částku 314.070 Kč/rok. Znalkyně svůj závěr odůvodnila tím, že předmětné pozemky se nachází v okrajové části Brna – XXXXX, v části, které jsou využívány k rekreaci. Jsou zatravněny a jsou využity jako vzletová a přistávací dráha letiště žalovaným coby sportovním klubem, který se zabývá bezmotorovým létáním. Znalkyně zkoumala cenu obvyklou předmětných pozemků, vyšla z toho, že cena obvyklá je taková, která je stanovena na základě údajů z trhu, přičemž obvyklé nájemné je takové, které by pravděpodobně bylo dosaženo při dobrovolném sjednání nájemní smlouvy mezi pronajímatelem a nájemcem. Nejvýhodnější metodou pro stanovení obvyklého nájemného je srovnávací metoda, v rámci níž je nutné shromáždit vzorky srovnatelných pozemků; shromáždění údajů o podobných letištích však je náročné. Žalovaný využívá letiště nejen pro sportovní činnost, předmětné pozemky jsou plochou z části využívanou podnikatelsky. Na letišti je vybudován sportovní areál a kvůli tomu nelze využít pozemky, na nichž letiště leží, jinak než ke sportovním účelům. Těžko se bude hledat jiný subjekt, který by měl o pronájem letiště zájem, než letecký oddíl či sportovní organizace, protože okruh zájemců je velmi zúžen. V realitní praxi se pozemky pro sportovní využití nevyskytují, občas se vyskytují pouze pozemky k zemědělskému využití nebo zahrada či volná plocha pro skladování. Znalkyně do sekce nazvané „realitní inzerce“ zahrnula ceny pozemků (z Brna-Bystrc, Královo pole, Slatina, Jundrov, Komín, Tuřany, Bosonohy, Medláňky, Bohunice, Lesná, Horní Hešpice, Soběšice,

Černovice, Obrány, Řečkovice) s využitím jako zahrada (popřípadě zahrada s chatkou) ve 23 případech, jeden pozemek v zóně městské zeleně, jeden pozemek v průmyslové zóně (400 Kč/m²), jeden pozemek ostatní plocha (1.890 Kč/m²), jeden ovocný sad (200 Kč/m²), jeden pozemek s chatkou vhodný pro výstavbu rodinného domu (990 Kč/m²). Z uvedeného srovnávacího materiálu znalkyně dovodila, že podle realitní inzerce se cena „*obdobných pozemků*“ pohybuje od 200 Kč/m² do 1.000 Kč/m², přičemž „*vzhledem k charakteru pozemku uvažujeme s pozemky, které jsou alespoň z části srovnatelné s námi prosazovaným.*“. Dále znalkyně vzala v úvahu velikost pozemku, když při velké výměře je cena za jednotku za m² menší. Podle znalkyně se při pronájmu vychází z obvyklé výše pronájmu 2-5 procent z ceny pozemků, když „*s ohledem na komerční využití pozemků*“, se znalkyně kloní k 5 procentům z ceny. Z realitní inzerce podle znalkyně plyne cena 200 Kč až 1.000 Kč/m², pokud se jedná o zahradu, avšak u stavebního místa je cena vyšší, když pozemky ke komerčnímu využití (stavební pozemky) jsou inzerovány až za cenu 4.800 Kč/m². Jakkoli pozemky leží poblíž zahrádkářských kolonií, a proto je srovnání s nimi namístě, posuzovaný pozemek není pro využití zahrádkářské, nýbrž „*zde jde o komerční využití*“. Předmětné pozemky sice nejsou stavebními z hlediska územního plánu, nicméně jsou leteckou stavbou podle zákona o letectví a tvoří funkční celek se stavbami letiště. Znalkyně posoudila obvyklé nájemné metodou porovnávací. Znalkyně uvedla, že pokud se vyjde z toho, že nájemné obvykle činí kolem 5 procent z ceny pozemku, a jestliže se vyjde z průměrné ceny pozemku, která je v rozpětí od 200 do 4.800 Kč/m², pak je třeba toto rozpětí upravit. Podle znalkyně se pozemky pro podobný účel daly koupit za cenu „*100 až 2.500 Kč/m²*“. Následně provedla výpočet: „*1.000 + 2.500 = 3.500 Kč : 2 = 1.750 Kč/m²*“, „*Z toho vypočteme 5% 1.750 : 100 x 5 = 87,5 Kč/m²/rok*“. Obvyklé nájemné činí 87 Kč/m²/rok s celkovou výměrou 3.610 m², tedy 314.070 Kč/rok. Ke znaleckému posudku připojila doložku podle § 127a o.s.ř., že si je vědoma následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Z výsledku znalkyně JUDr. Kalinové soud zjistil následující skutečnosti. Znalkyně do srovnávacího materiálu zahrнула z okolní předmětných pozemků zahrady, pole, louky a i pozemky stavební, neboť pozemky slouží jako vnitrostátní letiště a podle zákona o civilním letectví se letiště posuzuje jako pozemek stavební, přičemž jde podle územního plánu pozemky pro dopravu. Znalkyně se nedokázala vyjádřit k otázce, zda má existence „*Syslí rezervace*“ vliv na cenu pozemků, a to s odůvodněním, že není znalkyně z oboru ekologie. Jde o pozemky, které nejsou využívány k zemědělským účelům, kdy se podle ustálené metodiky používá při stanovení obvyklého nájemného z obvyklé ceny pozemku koeficient 5 – 10 %, přičemž 10 % je jen u lukrativních pozemků, např. v centru města. V daném případě se znalkyně přiklonila k nižší hranici (5 procent), neboť se o takovýto pozemek nejedná, je to pozemek s nezemědělským využitím, když žalovaný nabízel i komerční aktivity. Jeho činnost je nutno posuzovat jako činnost podnikatelskou, byť tuto vykonával třeba z části, z části se mohlo jednat o činnost sportovní. Vyhlášku o Syslí rezervaci znalkyně nemá podrobně nastudovanou. Při znaleckém posouzení zohledňuje využitelnost daných pozemků. Na otázku, jakým způsobem by mohly být předmětné pozemky využity za předpokladu respektování péče uvedených ve vyhlášce, uvedla, že předmětné pozemky jsou determinovány tím, že se jedná o vzletovou a přistávací dráhu, jiné využití není možné. Pokud by tam vzletová a přistávací dráha nebyla, pak by se jednalo zřejmě o pozemky sloužící k rekreačním účelům, byla by tam louka. Na dotaz ke straně 7 jejího znaleckého posudku, a to ohledně poslední věty a výpočtu, uvedla, že v poslední větě začínající „*reálně by se ...*“ má být správně uvedeno nikoli 100 Kč, ale 1.000 Kč, výpočet je však pak proveden správně. Ve znaleckém posudku stanovila nejnižší spodní hranici částkou 200 Kč/m², nejvyšší pak částkou 4.800 Kč/m². Vzhledem k tomu, že předmětné pozemky nejsou tak silně lukrativní, nelze použít částku 4.800 Kč, avšak nejsou zas tak málo lukrativní, aby použila částku 200 Kč, a proto rozpětí zúžila na rozmezí 1.000 – 2.500 Kč/m². Cena

stanovená ve znaleckém posudku byla určena k datu jeho vypracování, avšak ke dni jejího výsledku by cena byla stejná.

Ze znaleckého posudku Jaroslava Sedláka ze dne 31.3.2013 č. 4372-14-13, s doložkou podle § 127a o.s.ř., předloženého žalovaným, soud zjistil následující skutečnosti. Znalec dospěl k závěru, že obvyklé nájemné předmětných pozemků za rok činí – podle stavu pro období od 9.10.2009 do 9.7.2012 - celkem 2.166 Kč s tím, že jednotková cena činí 0,60 Kč/rok. K těmto závěrům znalec dospěl na podkladě následujících skutečností a úvah. Jde o pozemky na realitním trhu prakticky neprodejně. Pozemky jsou travnaté bez možnosti jakékoliv výstavby, jsou dotčeny ochranou „Syslí rezervace“ s přísným režimem nařízení údržby pozemků (nařízeno pravidelné sečení trávy, nemožnost zemědělské produkce). Je proto vyloučené jiné využití než stávající provoz, tedy i využití zemědělské, vyjma pasení koz, ovcí, skotu, což však není možné, jelikož v okolí není stáj a také není možnost ani stáj postavit. Lze tedy pouze řešit nařízené sečení trávy, což je položka pouze nákladová, nikoli zisková. Pozemky jsou v prostoru vzletu letadla. Nejedná se o plochu komerčního charakteru. Z hlediska charakteristiky pozemku se jedná o zemědělskou půdu, je možné pouze udržovat plochu kosením trávy a žádná stavba na pozemcích nepřipadá v úvahu. Proto se jedná o plochu na realitním trhu velice obtížně realizovatelnou, jde o plochu, o kterou není žádný zájem z hlediska výnosnosti. Předmětné pozemky jsou zahrnuty do integrovaného záchranného systému města Brna, tedy slouží i obecně prospěšnému využití. Znalec pak v rámci porovnávací metody srovnával předmětné pozemky s následujícími pozemky. Uvedl ve znaleckém posudku, že měl k dispozici kupní smlouvy na „*okolní pozemky, průměrná cena pozemků dle kupních smluv (V-11332/2007/702, V-11401/2007-702, V-8798/2006-702, V-17010/2007-702)*“, s průměrnou kupní cenou za 1 m² ve výši 21 Kč/m². Vycházel též z prohlášení nájemce okolních zemědělských pozemků (J.) o výši nájemného v rozmezí 0,10 do 0,20 Kč/m²/rok, z nájemních smluv z letiště Polička, Moravská Třebová a Brno-XXXXX (žalovaný), z kupních smluv na pozemky ve prospěch žalovaného i ze „*smlouvy o pronájmu pozemků č. 176N05/19 – pronajímatel Pozemkový fond ČR 8252 Kč/10.378 m² + 96.998 m²) = 0,077 Kč/m²/rok*“. Znalec též srovnával předmětné pozemky s nejbližšími pozemky v podobě zahrad s chatkami, užívaných k zemědělské produkci, bez omezení, jejichž cena je magistrátem stanovena na 230 Kč/m². Obvyklou cenu pozemků tak znalec vypočítal ve výši 29 Kč/m², tedy s celkovou výměrou 104.690 Kč. Do výpočtu znalce zahrnul nejen prosté porovnání (výše reprodukované), ale i zákazy dané ochranou přírody, chráněné území, zákazy výstavby. Podle ustálené metody je podle znalce roční nájemné klasifikováno s ohledem na výnosnost investice v rozmezí 1-5 procent z obvyklé ceny nemovitosti, přičemž v částce kolem 1 procenta se pohybují nájemní zemědělských půd, v částce 5 procent nájemní obytných nemovitostí. Vzhledem k tomu, že předmětné pozemky jsou využitelné jen pro jednoduchý (sportovní) letecký provoz a jsou zatíženy řadou omezení, je reálně uvažovatelná částka odpovídající rozmezí od 1 – 3 procent z obvyklé ceny pozemku. Pokud obvyklá cena pozemku činí 29 Kč/m², pak obvyklé nájemné činí 0,58 Kč/m²/rok, tedy za rok celkem 2.166 Kč s ohledem na výměru pozemků.

Ze znaleckého posudku znaleckého ústavu STAVEXIS, s.r.o. ze dne 16.12.2013 č. 5331-602/13, s doložkou podle § 127a o.s.ř., předloženého žalovaným, soud zjistil následující skutečnosti. Tento znalecký ústav dospěl ve znaleckém posudku k závěru o výši obvyklého nájemného předmětných pozemků ve výši 3 Kč/m²/rok (za období od 9.11.2009 do 9.7.2012), s tím, že obvyklé nájemné činí s ohledem na celkovou výměru předmětných pozemků částku 10.830 Kč/rok. Obvyklou cenu pozemků znalecký posudek určil na 100 Kč/m², tedy vzhledem k celkové výměře pozemků na 361.000 Kč. K těmto závěrům znalecký posudek dospěl na podkladě následujících skutečností a úvah (a to včetně místního šetření předmětných pozemků, provedeného STAVEXISEM a z něj pořízených fotografií letiště žalovaného, které tvoří

přílohu znaleckého posudku). Pozemky jsou travnaté, slouží jako součást vzletové a přistávací dráhy lehkých letadel, tedy nikoliv dopravních. Na okraji vzletové a přistávací dráhy se nachází úzký travnatý pás a na tento již navazuje orná půda využívaný k zemědělským účelům. Letiště žalovaného je určeno pro letouny, vrtulníky, kluzáky, ultralevá letadla, volné balóny nebo vzducholodě. Udržovaná travnatá plocha letiště se stala domovem syslů. Pro zdárný provoz letiště je zajišťováno pravidelné a trvalé sečení travního porostu na celé ploše letiště; právě díky udržování plochy letiště a nejbližšího okolí trvale bez vysokého porostu poskytuje podmínky pro existenci sysla obecného. Lokalita letiště je registrována Magistrátem města Brna jako významný krajinný prvek pod názvem „Syslí rezervace“. Přístup a příjezd k pozemkům je přes areál letiště odbočkou ze silnice. Vnitroareálová komunikace je zpevněná, na tuto navazuje tzv. pojíždějící část, která je travnatá. Předmětné pozemky netrpí žádná omezení vlastnického práva žalobkyně. Žalovaný jak občanské sdružení podporuje a organizuje činnost sportovního a rekreačního bezmotorového létání pro piloty a zájemce oplachtění z Brna a okolí, na letišti probíhají praktická cvičení studentů Vysokého technického učení v Brně. Plocha letiště je poskytována též pořadatelům cyklistických, modelářských a kynologických soutěží a přehlídek. Podle čl. II. odst. 1 písm. f) stanov žalovaného, ten pro svou činnost získává prostředky z členských příspěvků, dotací, darů, sponzorských smluv a hospodářskou činností. O náklady na vyhlídkové lety (nabízené veřejnosti) se dělí zákazník uhrazením ceny a dílem žalovaný. Tyto vyhlídkové lety jsou pro členy žalovaného i žalovaného samotného zajímavé rovněž tím, že jimi jsou zajišťovány pro členy žalované absolvované letové hodiny. Dalším příjmem žalovaného jsou tzv. přistávací poplatky, když plátcí jsou provozovatelé přistávajících letadel. Znalec uvádí přehled výnosů v rámci sportovní činnosti žalovaného z období 2009-2012, s tím, že tržby za lety ne-členů a za přistávací poplatky činily v roce 2009 61.832 Kč, 2010 58.800 Kč, 2011 113.422, 2012 86.494 Kč, přičemž procentuální vyjádření jejich podílu na celkových výnosech ze sportovní činnosti žalovaného činilo 2,74 procenta, 3,14 procenta, 5,25 procenta a 6,60 procenta. Následně znalec uvádí další výnosy žalovaného, když např. přijaté členské příspěvky činily 19,45 procent, 25,64 procent, 20,36 procent a 35,15 procent v letech 2009-2012. Pojistné pak činilo 19,93 procent, 17,42 procent, 32,16 procent a 0 procent; letové výnosy byly 40,83 procent, 44,98 procent, 37,11 procent a 52,55 procent. Výnosy uvedené jako letové výnosy a přijaté členské příspěvky jsou tvořeny příspěvky členů žalovaného, tedy nejde o tržby za výkony od jiných subjektů. Předmětné pozemky jsou vzhledem ke svému účelu využití na trhu pouze obtížně prodejné. Jde o nezastavitelné pozemky s pouze omezenou možností zemědělského využití, bez možnosti obdělávání. Porovnávací způsob je optimální způsob stanovení obvyklé ceny nájemného. V rámci této metody se zkoumají realizované nájem podobných nemovitostí v dané či obdobné lokalitě a následně se provede srovnání a převedení na posuzovanou nemovitost. Srovnávací ceny mohou být zjištěny z nájemních smluv, databáze znalce (znalec se opírá o své zkušenosti a záznamy, databáze o výši nájemného), realitní inzerce. Rovněž se obvyklá výše nájmu odvozuje z procentního podílu z ceny nemovitosti, i zde se obvykle používá metoda porovnávací (porovnání zkoumaných nemovitostí s jím podobnými nemovitostmi, jejichž ceny byly realizovány na trhu). Obě cesty znalecký ústav ve znaleckém posudku. Znalecký ústav vycházel především z informací o skutečných pronájmech srovnatelných pozemků, informací o realizovaných prodejkách srovnatelných pozemků, informací z vlastní databáze znaleckého ústavu o cenových relacích pozemků v minulosti již obchodovaných, informací z cenové mapy stavebních pozemků města Brna a podle cenového předpisu a informací z realitního trhu. Konkrétně znalecký ústav v posudku poukázal na prohlášení pronajímatele P.J. ze dne 15.1.2011, pokud jde o pozemky situované v blízkosti předmětných pozemků, a to v k.ú. XXXXX, využívaných pro zemědělskou výrobu. Podle tohoto prohlášení se výše sjednaného nájemného (s 15 vlastníky 15 pozemků) pohybuje v rozmezí 0,10 až 0,20 Kč/m²/rok. Dále znalecký ústav reflektoval ve srovnávacím materiálu nájemní smlouvy pozemků na letišti Polička (100 Kč/rok), letišti Moravská Třebová (0,077

Kč/m²/rok), letišti XXXXX (1 Kč/m²/rok, 0,10 Kč/m²/rok), smlouvu o zřízení věcného břemene na pozemek na letišti XXXXX (0,060 Kč/m²/rok), pět kupních smluv na pozemek v k.ú. XXXXX (kupní cena 36/16,40/18,90/28/16,15 Kč/m²) a kupní smlouvu na letišti XXXXX (29 Kč/m²). Pokud jde o metodu databáze znaleckého ústavu, znalecký ústav v posudku uvedl, že mu je z předchozí mnohaleté znalecké činnosti známo, že v lokalitách areálů určených primárně pro zemědělskou výrobu se nájemné pohybuje nejčastěji v řádu desítek haléřů až jednotek korun za metr čtvereční a rok. Pokud jde o hledisko informací cenové mapy stavebních pozemků města Brna a podle cenového předpisu (vyhlášky Ministerstva financí platné pro rozhodné období), cena pozemků co nejvíce srovnatelných s předmětnými pozemky, tedy nikoliv pokud jde o pozemky stavební, se pohybovala nejčastěji v rozmezí 120 Kč/m² až 500 Kč/m². Pokud jde o cenu zjištěnou podle cenového předpisu, tak jde o o výši 49,50 a 33 Kč/m², když se nejedná o stavební pozemek. Co se týče hlediska informací z realitního trhu, pozemky v druhu zahrady, reps. v kultuře zemědělská půda, se pro rozhodné období pohybovaly od 50 do 1.000 Kč/m². Znalecký ústav v rámci tohoto kritéria poukázal na okolnosti ovlivňující obchodovatelnost, reps. schopnost pronájmu předmětných pozemků na trhu, když vyzdvihl zejména: pozemky jsou právně i fakticky omezeny; jde o nezastavitelné pozemky s pouze omezenou možností zemědělského využití, bez možnosti obdělávání (pouze např. k pastvě koz nebo ovcí); pozemky nejsou komerční; v regulativech územního plánu města Brna je letiště zahrnuto v tzv. zvláštní ploše pro rekreaci; předmětné pozemky se nachází na území registrovaného významného krajinného prvku „Syslí rezervace v k.ú. XXXXX“, z čehož plyne povinnost pravidelného kosení zatravněných ploch, přičemž v území jsou vyhlášena také ochranná pásma; letiště má statut veřejného vnitrostátního letiště, které je zaměřené na sportovní provoz kluzáků a ultralevých letadel; velikost pozemků není příliš velká, což kladně ovlivňuje také koupěschopnost co do výše jednotkové ceny pozemků v případě zájmu o koupi pozemků. Proto jsou předmětné pozemky vzhledem jen obtížně prodejné. Ze srovnávaných nemovitostí plyne cenový rozptyl u obvyklé ceny pozemků v rozmezí 16,15 až 36 Kč/m² (pokud jde o skutečné realizované prodeje) a v rozmezí 50 až 1.000 Kč/m² (pokud jde o nabídky realitních kanceláří), přičemž v tomto intervalu se pohybují i jednotkové ceny uváděné v cenové mapě okolních srovnatelných pozemků. Proto znalecký ústav stanovil jednotkovou obvyklou cenu pozemku ve výši 100 Kč/m² jako odpovídající podmínkám trhu v dané lokalitě, když pozemek je lukrativní jen pro velmi omezený počet investorů. Pokud jde o obvyklé nájemné za užívání předmětných pozemků, tak ze srovnávacích nemovitostí plyne, že nájemné za pozemky využívané v druhu zemědělský půda i jako letiště (i v jiných obcích) se pohybuje ve výši 0,10 až 1 Kč/m²/rok. Obvyklé nájemné předmětných pozemků lze zjistit i za pomoci obvyklé výše ročního nájemného jako procentního podílu z obvyklé ceny pozemku. Tento procentní podíl se pohybuje v rozmezí 1 až 5 procent. V místě a čase obvyklé nájemné znalecký ústav odhadl s ohledem na charakteristiky a možnosti (ne)využití předmětných pozemků ve výši 3,0 procent z jednotkové ceny předmětných pozemků, tj. 3 Kč/m²/rok. Posléze se vyjádřil i k ostatním znaleckým posudkům. K posudku JUDr. Kalinové uvedl, že rozdíl v závěrech mezi oběma znaleckými posudky tkví v odlišném srovnávacím materiálu. JUDr. Kalinová použila pro srovnání pozemky užívané jako zahrada, ostatní plocha nebo ovocný sad, a v některých případech objekt určený pro individuální rekreaci nebo s možností výstavby rodinného domu. Znalkyně stanovila obvyklé výše nájemného z obvyklé ceny pozemku ve výši 1.750 Kč/m², stanovené jako průměr hodnot 1.000 a 2.500 Kč/m². Jedná se však o omyl ve výpočtu, když správně mělo být do výpočtu uvažováno s částkou 100 Kč/m²; pak by průměrná cena, použitá pro výpočet nájemného, byla 1.300 Kč/m². Výsledné nájemné znalkyně stanovila ve výši 5 procent z ceny obvyklé pozemku, tedy konkrétně 87 Kč/m²/rok. Podle znaleckého ústavu je takové nájemné v běžném obchodním styku nedosažitelné, kdy již dílčí hodnot pozemku 1.750 Kč/m² je nereálná vzhledem ke skutečnému využití pozemků a okruh potenciálních zájemců, stejně jako je nereálné procento z ceny pozemku ve výši 5 procent, které odpovídá spíše

pozemkům využitelným pro komerční využití. Ke znaleckému posudku Jaroslava Sedláka znalecký posudek uvedl, že použitou mírou kapitalizace (tj. rozmezí 1 procento v podobě zemědělské půdy až 5 procent v podobě obytné nemovitosti), lze považovat za akceptovatelnou, nicméně pokud jde o obvyklou cenu pozemku za 1 m², pak by bylo možné při případném prodeji považovat vyšší částku.

Z výsledku znalce Ing. Lukáše Dřínovského, Ph.D., který vypracoval znalecký posudek znaleckého ústavu STAVEXIS, s.r.o., soud zjistil následující skutečnosti. Předmětné pozemky jsou charakterově nejbližší pozemkům se zemědělským využitím, byť nemohou být běžným způsobem obdělávány, ale nelze vyloučit využití těchto pozemků jako např. pastvu skotu. Je třeba se podívat na jejich charakter nejen do katastru nemovitostí, ale i do různých regulativů a omezení vyplývajících z příslušných vyhlášek, usnesení apod. Pro oceňování má význam faktické využití pozemků, hlavně pak takové, které by případně připadalo fakticky v úvahu. Částky u pozemků sloužících k zemědělské výrobě za nájemné se pohybují v haléřových položkách oproti nájemnému za komerční pozemky, které se pohybují v řádech desetikorun či stokorun. U komerčních pozemků se koeficient pohybuje kolem 8 – 10 %, ovšem jedná se o pozemky sloužící jako parkoviště, skladové prostory, oproti předmětným pozemkům, které jsou podobné zemědělským pozemkům, a u těchto je používán koeficient 3 %, tedy nižší. Při hypotetické neexistenci provozování letiště by potencionální nájemce předmětných pozemků musel strpět omezení Syslí rezervace, předmětné pozemky nejsou proto určeny pro výstavbu, zástavbu ani obhospodařování.

Z listinného důkazu provedeného podle § 129 o.s.ř., znaleckého posudku ze dne 25.05.2014 č. 176/3/2004 Ing. Hynka Šmerdy (č. l. 269 – 286), soud zjistil následující skutečnost. Tento znalec byl ustanoven usnesením zdejšího soudu ze dne 21.3.2014 č. j. 248 C 217/2009-181 s úkolem stanovit obvyklou cenu za 1m² plochy a obvyklou cenu nájemného v Kč/m² u pozemků sice jiných parcel, ale rovněž se nacházejících na letišti v XXXXX, a to za období od 2007 do 2013. Tento znalec dospěl k závěru o obvyklé ceně všech posuzovaných pozemků ve výši 101 Kč/m² a o obvyklém nájemném u všech posuzovaných pozemků ve výši 3,03 Kč/m²/rok. Znalec použil metodu porovnávací. Podle znalce mohou být srovnávací ceny zjištěny z nájemních smluv, z databáze znalce (zkušenosti a záznamy znalce), z realitní inzerce, avšak pokud není k dispozici dostatečný počet realizovaných pronájmů podobných nemovitostí v dané lokalitě, nezbyvá než provést tzv. odborný odhad a tzv. odvození (procentní podíl) z ceny pozemku. Posuzované pozemky se nachází v k.ú. XXXXX, na letišti XXXXX, jsou vedeny v katastru nemovitostí v druhu pozemku jako ostatní dopravní plocha. Nachází se uvnitř letištní plochy, jsou travnaté, bez staveb či příslušenství a slouží jako součást vzletové a přistávací dráhy lehkých letadel (nikoliv dopravních). Omezení vlastnického práva k pozemkům znalec nezjistil. Podle územního plánu města Brna se jedná o druh plochy – stavební s názvem funkce – doprava, funkčním typem – letiště, funkčního typu kód DL. Lokalita, na které se pozemky nachází, je vymezena jako volná plocha se zvláštním režimem vyhrazeným pro leteckou dopravu a je na ní registrován významný krajinný prvek „Syslí rezervace“. Jde tedy o tzv. nezastavitelné pozemky s omezenou možností zemědělského využití, bez možnosti obdělávání. Z hlediska charakteristiky pozemků se tedy jedná o zemědělskou půdu, s praktickou nemožností zemědělského využití. Je zakázáno obhospodařování půdy a je možné jen dvakrát až čtyřikrát kosit travu. Pozemky jsou využitelné jen pro provoz sportovního letiště, případně jako zemědělská půda, ale vždy s omezením zachování syslí rezervace, včetně případné možnosti budoucího vyhlášení zvláště chráněného území či dokonce možnosti budoucího vyhlášení přírodní památky (podle požadavku Městské části Brno – XXXXX). Praktické využití pak je vzlet a přistávání menších letadel – sportovní činnost. Dál je zde možnost provádění nekomerční činnosti k řešení havarijní situací. Jedná o

plochu na realitním trhu obtížně realizovatelnou, bez záruky návratnosti případné investice, cenu má pouze pro provozovatele letiště. Porovnání lze provést s obdobnými prodeji pozemků s praktickou nevyužitelností, např. trvalý travní porost či zemědělská půda. Při stanovení tržní ceny 1 m² pozemku v požadovaném období považoval znalec za neobjektivnější provedení místního šetření a průzkumu u okolních vlastníků obdobných pozemků a při stanovení ceny vycházel z průměru takto zjištěných hodnot. Tyto informace znalec zjistil u osmi obdobných pozemků nalézajících se na lokalitě nebo v jejím okolí (využití pozemku ostatní dopravní plocha, k. ú. XXXXX, parcely XXXXX). Telefonicky pak situaci ověřil u srovnatelných letišť (Polička, Moravská Třebová) a zjistil obdobnou cenovou situaci. S pozemky takového druhu se na obvyklém realitním trhu neobchoduje, neboť je vzhledem k jejich umístění a účelu nelze využít samostatně a jinak než pro celek vybudovaného areálu. Podle průzkumu realitního trhu jsou předmětné pozemky obtížně prodejné a stanovená cena 1 m² odpovídá pouze tomuto segmentu realitního trhu, tedy nepředstavuje obvyklou výši mimo odborné areály. Pokud jde o stanovení ročního výše obvyklého nájemného u ostatních ploch a zemědělských pozemků, není významný rozdíl u způsobu využívání těchto ploch, stejně jako ostatních ploch zatravněných, půdy orné či jinak využívané. Znalec pak použil srovnávací materiál v podobě dvacet zemědělských pozemků z dané lokality (Tuřany, Starý Lískovec, Modřice, Obřany, Kuřim, Blažovice aj.). Pro zjištění obvyklého nájemného lze postupovat dvojím způsobem: buď porovnáním s nájemným z obdobných pozemků anebo odvozením z ceny pozemku. Znalec uvedl, že nájemné za pozemky využívané v druhu zemědělská půda, ale i pozemky využívané pro provozování letiště stejného charakteru, se pohybuje od 1 do 5 Kč/m²/rok. Co se týče metody stanovení obvyklého nájemného procentním podílem z obvyklé ceny pozemku, tento procentní rozdíl se u pozemků pohybuje v rozmezí 1 – 5 procent, a to v závislosti na způsobu využití pozemku, jeho poloze, přístupnosti, okolní zástavbě, zastavěnosti apod. Na území Brna je dosahováno i vyššího procenta pronajmutí (8-10 procent), ale za pozemky zcela komerční (např. parkoviště). Oceňované pozemky znalec zhodnotil jako využitelné jen pro jednoduchý letecký provoz nekomerčního charakteru. Vyhlídkové lety slouží i k absolvování letových hodin pilotem – členem žalovaného, taktéž je výhodný i pro členy žalovaného i žalovaného samotného, pročez nejde jen o zisk žalovaného v podobě získání financí ze strany veřejnosti (která je přítomna v letadle u vyhlídkových letů). Dalšími příjmy žalovaného jsou tzv. přistávací poplatky, plátcí jsou provozovatelé přistávajících letadel, přičemž jejich roční výše je zanedbatelná (několik set Kč). Výnosy uvedené jako letové výnosy a přijaté členské příspěvky jsou tvořeny příspěvky členů žalovaného. Předmětné pozemky jsou zatíženy řadou omezení a v územním plánu města Brna se potvrzuje zachování stávajícího charakteru. Proto znalec v místě a čase obvyklé nájemné odhadl pro celé období ve výši 3 procent z jednotkové ceny pozemků, tudíž stanovil obvyklou cenu nájemného souhrnně a po celé stanovené období jednotně ve výši 3,03 Kč/m²/rok.

Ze sdělení Ministerstva dopravy České republiky ze dne 9.5.2012 (č. l. 410-416) soud zjistil, že ministerstvo v něm oznámilo občanskému sdružení Sdružení vlastníků pozemků v zóně letiště XXXXX, že jejich podání ze dne 24.1.2012 neshledalo důvodné, a proto přezkumné řízení (ve věci povolení Úřadu pro civilní letectví k provozování letiště XXXXX, vydané ve prospěch žalovaného), z jeho strany nebude zahajováno, přičemž odvolání Sdružení vlastníků pozemků je nepřípustné. Podle ministerstva nelze akceptovat názor Sdružení vlastníků pozemků, že důvodem pro zrušení povolení žalovaného k provozování letiště je pouze fakt nevypořádaných právních vztahů s vlastníky pozemků, na kterých se letiště nachází. V tomto kontextu ministerstvo cituje vlastní vyjádření v minulosti pro veřejného ochránce práv, v němž uvedlo, že letiště je podle § 2 odst. 7 a § 36 odst. 1 zákona č. 49/1997 Sb. stavbou sui generis, nezapisovanou do katastru nemovitostí, že leteckými stavbami jsou vzletová a přistávací dráha bez zřetele na její stavebně technické provedení.

Z výpisu z internetových stránek žalovaného (XXXXXX) [č.l. 256-264] soud zjistil, že žalovaný vybírá částky za přistávací poplatky (lišící se pro ultralevé letadlo – 100 Kč, jednomotorové letadlo – 150 Kč, vícemotorové letadlo 250 Kč a vrtulník 250 Kč), parkování (volná plocha 10 Kč/h a 150/den, hangár 20 Kč/h a 200/den) a pohonné hmoty. Žalovaný rovněž nabízí veřejnosti lety na historických kluzácích o víkendech (od 300 do 2.000 Kč) a vyhlídkové lety (500 až 2.000 Kč), pro firemní akce nabízí možnost pronájmu plochy letiště, zázemí klubovny i hangáru, přičemž členové žalovaného jsou schopni zajistit i účast kvalifikovaných pilotů k provedení vyhlídkových letů a rovněž nabízí vlákání reklamních transparentů za motorovým letounem.

Z rozhodnutí Státní letecké inspekce ze dne 7.11.1994 č. k. 6848/ILPZ/1258/94 (č.l. 320-323) soud zjistil udělení způsobilosti žalovanému k leteckému provozu veřejného vnitrostátního letiště. Žalovanému bylo povoleno provádět tyto druhy letů: školní a výcvikové, sportovní, lety pro zvláštní účely, dopravní, zkušební.

Z vyjádření primátora města Brna R.O. ze dne 15.10.2009 (č.l. 324), adresovaného žalovanému, soud zjistil, že ve schválené koncepci města Brna v oblasti tělovýchovy a sportu na léta 2004-2010 je lokalita letiště XXXXX zahrnuta mezi lokality vhodné především pro venkovní sportovní plochy.

Ze sdělení Statutárního města Brna, odboru územního plánování a rozvoje, ze dne 24.5.2010 sp. zn. MMB/0171101/2010/Map (č.l. 325), soud zjistil, že z hlediska Územního plánu města Brna (dále jako „ÚPmB“) je letiště součástí nestavebních ploch zemědělského půdního fondu. Plocha sportovní letiště XXXXX je vymezena jako volná plocha se zvláštním režimem vyhrazeným pro leteckou dopravu. V regulativech ÚPmB je zahrnuto ve zvláštních plochách pro rekreaci. Z hlediska koncepce a rozvoje města v ÚPmB je plocha letiště a jeho okolí součástí „zelených klínů a krajinných komplexů“, které jsou podle závazné části regulativů obsažených ve výkrese U5 „Urbánní a krajinná osnova“ vymezeny jako nezastavitelné území města. Proto není možné tyto plochy využít pro stavební účely, neboť tato změna by vyvolala změnu koncepce rozvoje města. Tuto skutečnost by mohl změnit až nový ÚPmB. Z územního hlediska není z důvodu ochrany stávajících hodnot území rozvoj stavebních ploch žádoucí. Jedinečnost této lokality a její využití tkví pro rekreační účely. Ve schválené koncepci města Brna v oblasti tělovýchovy a sportu na léta 2004-2010 je tato lokalita zahrnuta mezi lokality vhodné především pro venkovní sportovní plochy.

Z vyjádření Krajského úřadu Jihomoravského kraje, odboru životního prostředí ze dne 19.2.2010, sp. zn. S-JMK11468/2010 OŽP/Tr (č.l. 331 – 333), k návrhu na vyhlášení zvláště chráněného území – přírodní památky „Syslí“ v k.ú. XXXXX a k.ú. XXXXX (sportovní letiště Brno – XXXXX), soud zjistil, že krajský úřad se nebrání budoucímu vyhlášení lokality jako přírodní památky vzhledem ke kriticky ohroženému živočíchu sysla obecného, byť to není v nejbližší době reálné. Sysel ke svému životu potřebuje trvale nízký travní porost, protože ve vysoké trávě ztrácí jedinci přehled o sobě, svém okolí a stávají se snadnou kořistí predátorů. Zásadním důvodem snižování výskytu syslů byla přeměna krajiny a způsob hospodaření v 2. polovině 20. stol. ve smyslu zániku pastvy hospodářskými zvířaty a odstranění pravidelného kosení travnatých porostů v krajině. Podle přílohy III. vyhlášky č. 395/1992 Sb. je sysel obecný veden v kategorii „Kriticky ohrožené druhy“ a je též předmětem ochrany podle práva Evropských společenství (Směrnice Rady 92/43/EHS ze dne 21.5.1992 o ochraně přírodních stanovišť, volně žijících živočichů a planě rostoucích rostlin). Převážná část XXXXX letiště je podle § 6 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, registrována jako významný

krajinný prvek „Syslí rezervace“. V současné době se v populaci sysla obecného na příslušném území nachází 150 až 200 exemplářů.

Z vyjádření Magistrátu města Brna, odboru životního prostředí ze dne 20.7.2011, č.j. MMb/0273812/2011/folt (č.l. 326 – 330), soud zjistil, že významný krajinný prvek Syslí rezervace v k.ú. XXXXX (i na území letiště XXXXX) byl registrován ve smyslu § 6 zákona o ochraně přírody v roce 2000. Syslí rezervace dotváří výjimečné přírodní zázemí tamější krajiny, zahrnující přírodní památku Medlánecké kopce, přírodní park Baba, přírodní památku Mniší hora aj. Hlavním důvodem pro registraci Syslí rezervace byla existence prosperující kolonie sysla obecného, který je zvláště chráněným druhem živočicha podle přílohy III. k vyhlášce č. 395/1992 Sb. zařazen do kategorie „kriticky ohrožený“. Pro uchování životaschopné populace sysla obecného je podmínkou zachování trvalých travních porostů, které budou udržovány jako nízkostébelné. Tento způsob obhospodařování je plně v souladu se stávajícím využitím lokality jako vnitrostátní letiště bez zpevněných startovacích a přistávacích ploch a drah s pravidelným kosením zatravněné plochy, ať se jedná o pozemky evidované jako ostatní plocha nebo zemědělská půda. Jiný způsob využití by byl možný jen při zachování způsobu obhospodařování, tedy pravidelného kosení trvalých travních porostů, tedy např. k pastavě ovcí, koz či skotu. Jakékoliv zásahy v lokalitě XXXXX letiště (včetně změny druhu pozemku) jsou možné jen po předchozím vydání závazného stanoviska k zásahu do významného krajinného prvku po povolení výjimky z ochranných podmínek zvláště chráněného živočicha, přičemž podle odboru životního prostředí lze předpokládat, že k zásahům měnícím dosavadní způsob využití negativním způsobem bude závazné stanovisko vyjadřovat nesouhlas a výjimka z ochranných podmínek zvláště chráněného druhu živočicha nebude povolena. V příloze k tomuto vyjádření ve smyslu dotčených parcel na území Syslí rezervace jsou uvedeny i parcely č. 5421 a XXXXX.

Z vyjádření Statutárního města Brna, odboru územního plánování a rozvoje ze dne 29.11.2012, sp. zn. MMB/0402366/2012/Map (č.l. 335), obsahujícího vyjádření k žádosti využití ploch v blízkosti sportovního letiště XXXXX podle ÚPmB, soud zjistil, že z hlediska ÚPmB je okolí letiště součástí nestavebních ploch zemědělského půdního fondu, přičemž plocha sportovní letiště v XXXXX je vymezena stabilizovanou plochou pro dopravu s podrobnějším účelem využití stanoveného funkčním typem DL – doprava letecká. Rovněž tato plocha je vymezena jako volná plocha se zvláštním režimem vyhrazeným pro sportovní letiště. Z hlediska koncepce a rozvoje města v ÚPmB je plocha letiště a jeho okolí součástí „zelených klínů a krajinných komplexů“, které jsou podle závazné části regulativů obsažených ve výkrese U5 „Urbánní a krajinná osnova“ vymezeny jako nezastavitelné území města. Proto není možné tyto plochy využít pro stavební účely, neboť tato změna by vyvolala změnu koncepce rozvoje města.

Z dohody o poskytnutí osobní nebo věcné pomoci, uzavřené mezi ČR – Hasičským záchranným sborem Jihomoravského kraje a žalovaným, ze dne 15.12.2008 (č.l. 336-341) soud zjistil, že žalovaný se zavázal mj. umožnit ČR – Hasičskému záchrannému sboru Jihomoravského kraje využití prostoru areálu a zařízení letiště pro účely výcviku.

Z nákresu letiště (č.l. 343-344) soud zjistil zakreslení (lokalizaci) předmětných pozemků v rámci letiště XXXXX.

Z rozhodnutí Úřadu pro civilní letectví ze dne 19.8.1998 č. j. 2774/ILPZ/641/98 A (č.l. 346-347) soud zjistil, že žalovanému bylo povoleno provozování veřejného vnitrostátního letiště XXXXX na dobu neurčitou za v rozhodnutí specifikovaných podmínek. Úřad pro civilní letectví téhož dne vydal žalovanému „oprávnění k provozování letiště“ obsahující potvrzení, že

žalovaný splnil požadavky zákona č. 49/1997 Sb. provozovat veřejné vnitrostátní letiště XXXXX (č.l. 348).

Z výpisu z Územního plánu města Brna ze dne 17.8.2014, týkajícího se předmětných pozemků (č.l. 444), soud zjistil, že je v něm uvedeno jako druh funkční plochy „stavební“, název funkce doprava, funkční typ letiště, funkční kód DL a výměra 155.159,5.

Z dopisu žalovaného ze dne 29.8.2012 soud zjistil, že žalovaný v něm vyzývá žalobkyni k uzavření nájemní smlouvy s nájemným ve výši 0,60 Kč/m²/rok. Z dopisu žalobkyně ze dne 24.9.2012, adresovaného žalovanému, soud zjistil, že v něm žalobkyně nesouhlasně reaguje na nabídku žalovaného s tím, že obvyklé nájemné má činit 87 Kč/m²/rok.

Ze sdělení Statutárního města Brna, odboru územního plánování a rozvoje Magistrátu města Brna, včetně příloh ze dne 5.11.2014 č.j. MMB/0381844/2014/Tem (č.l. 450 až 463), soud zjistil následující skutečnosti. Podle platného právního stavu ÚPmB jsou předmětné pozemky součástí plochy stavební, stabilizované plochy dopravní infrastruktury – D s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem DL – doprava letecká. Pozemky se nacházejí v zastavěném území obce. Dále jsou předmětné pozemky součástí registrovaného významného krajinného prvku. Ve stabilizované ploše nedochází k zásadní změně účelu využití a prostorového uspořádání, čemuž neodporuje proces dostavby, obnovy, modernizace. Pokud jde o pojem polocha dopravní infrastruktury – D s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem DL – doprava letecká, pak hlavní účel využití značí pozemky, stavby a zařízení, kterými jsou zajištěny podmínky pro umístění a provoz letišť, souvisejících zařízení a vybavení, zařízení pro bezpečnost leteckého provozu. Přípustné využití je občanské vybavení veřejné ochrany obyvatelstva (hasiči, policie), dopravní infrastruktura, přičemž podmíněně přípustné je využití občanské vybavení komerční (obchod, služby a služby charakteru výroby a výroba nerušící) a občanské vybavení veřejného (zdravotnictví, školství včetně vědy a výzkumu), to však jen za podmínky, že je doplňkem hlavního účelu využití a negativně neovlivní vhodné prostorové uspořádání plochy hlavního účelu využití. Nepřípustným využitím předmětných pozemků jsou pozemky, stavby a zařízení, které nesouvisí se stanoveným hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím a odporují ustanovené o „Všeobecné nepřípustnosti využití ploch“. Pokud jde o limity využití území, tak předmětné pozemky jsou součástí registrovaného významného krajinného prvku „Sylá rezervace“. Předmětné pozemky byly součástí tzv. „zelených klínů a krajinných komplexů“ do 13.8.2014, když změna ÚPmB nabyla účinnosti dne 14.8.2014, protože předmětné pozemky už nejsou součástí krajinných klínů a krajinných komplexů.

Podle hlavy II. – ustanovení přechodných a závěrečných – dílu 1 – přechodných ustanovení – oddílu 1 – všeobecných ustanovení – § 3028 odst. 1, 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jako „o.z.“), platí, že tímto zákonem se řídí práva a povinnosti vzniklé ode dne nabytí jeho účinnosti. Není-li dále stanoveno jinak, řídí se ustanoveními tohoto zákona i právní poměry týkající se práv osobních, rodinných a věcných; jejich vznik, jakož i práva a povinnosti z nich vzniklé přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se však posuzují podle dosavadních právních předpisů.

Vzhledem k tomu, že ke vzniku nároku žalobkyně mělo dojít před 1. lednem 2014, postupoval soud při posouzení tohoto nároku podle příslušných ustanovení zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku (dále jen „obč. zák.“) a jiných právních předpisů ve znění do 31.12.2013.

Podle § 451 odst. 1 obč. zák., kdo se na úkor jiného bezdůvodně obohatí, musí obohacení vydat.

Dle odst. 2 bezdůvodným obohacením je majetkový prospěch získaný plněním bez právního důvodu, plněním z neplatného právního úkonu nebo plněním z právního důvodu, který odpadl, jakož i majetkový prospěch získaný z nepoctivých zdrojů.“

Žalovaný připustil, že užívá po celou dobu předmětné pozemky ve vlastnictví žalobkyně, a to aniž by mezi účastníky řízení byla uzavřena nájemní či jiná smlouva. V závěrečné řeči však argumentoval tím, že pozemky neužívá neoprávněně, neboť má platné provozní povolení k provozování letiště, přičemž se jedná o povolení veřejnoprávního charakteru. K tomu soud uvádí následující.

Podle § 2 odst. 7 zákona o civilním letectví („ZCL“) je letištěm územně vymezená a vhodným způsobem upravená plocha včetně souboru leteckých staveb a zařízení letiště, trvale určená ke vzletům a přistávání letadel a k pohybům letadel s tím souvisejícím. Podle § 36 odst. 1 písm. a) ZCL je leteckou stavbou a) dráha ke vzletům a přistávání letadel bez zřetele na její stavebně technické provedení, b) dráhy a plochy určené k pohybům a stáním letadel souvisejícím s jejich vzlety a přistáváním bez zřetele na jejich stavebně technické provedení a c) stavba sloužící k zajištění leteckého provozu. Podle citovaného ustanovení zákona o civilním letectví je jakákoliv dráha určená ke vzletům a přistávání letadel „leteckou stavbou“, a to bez ohledu na její stavebně technické provedení (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. ledna 2002, sp. zn. 22 Cdo 52/2002, publikovaný v Souboru civilních rozhodnutí a stanovisek Nejvyššího soudu, C. H. Beck, pod č. C 2901). Soud na základě návrhu provozovatele letiště, které existuje ke dni 31. prosince 2009, rozhodne o zřízení věcného břemene pro provozování letiště k letištnímu pozemku, na němž se nachází letiště, nebo jeho část, které existují ke dni 31. prosince 2009, za účelem provozování letiště. Zřízení věcného břemene provozování letiště je přípustné jen tehdy, převažuje-li veřejný zájem na jeho zřízení nad zachováním dosavadních práv vlastníka letištního pozemku a nepodařilo-li se provozovateli letiště právo k letištnímu pozemku získat dohodou (§ 30a odst. 1 ZCL).

Dle názoru soudu lze letiště provozovat jen na těch pozemcích, ke kterým má jeho provozovatel nějaký soukromoprávní titul; např. může být vlastníkem letištních pozemků, jejich nájemcem nebo mu může svědčit právo odpovídající věcnému břemeni. Jestliže takový soukromoprávní důvod nemá, není oprávněn vlastníka omezovat užíváním jeho pozemků; může však soud žádat o zřízení věcného břemene pro provozování letiště ve smyslu [§ 30a](#) ZCL. Jen veřejnoprávní povolení provozovat letiště nezakládá i právo provozovat jej na cizím pozemku bez příslušného soukromoprávního oprávnění; situace je tu podobná, jako např. u stavebního povolení, které nečiní z neoprávněné stavby na cizím pozemku stavbu ze soukromoprávního hlediska oprávněnou. Ostatně k témuž názoru dospěla i judikatura Nejvyššího soudu (srov. např. rozhodnutí sp. zn. 22 Cdo 849/2011, 22 Cdo 3447/2013, 22 Cdo 2698/2012).

Žalovaný dále namítal, že pokud v minulosti byl udělen vlastníkem souhlas k provozování letiště, pak tento se týká i jeho právních nástupců a nelze jej bez dalšího odvolat. Žalovaný tak i z tohoto důvodu užívá pozemky po právu, a to na základě předchozího souhlasu právních předchůdců žalobkyně. Soud k této právní argumentaci žalovaného uvádí následující.

Zákon o civilním letectví je normou veřejného práva. Zde stanovená pravidla pro oblast civilního letectví se týkají letecké činnosti provozované na území České republiky, jsou stěžejní jak z hlediska dopravní obslužnosti, tak i mimo jiné pro zachování obecné bezpečnosti. Tímto zákonem jsou odděleně upravena řízení o povolení provozovat letiště a o zániku tohoto povolení. Řízení o povolení provozovat letiště jsou dle § 30 zákona o civilním letectví zahajována výhradně na žádost. Podmínky pro povolení provozovat letiště jsou přísné úměrně

významu tohoto rozhodnutí. Vlastníci pozemků, na nichž má být letiště umístěno, jsou neopominutelnými účastníky tohoto řízení, se všemi právy z tohoto postavení vyplývajících. Na vznik práva provozovat letiště navazuje velké množství souvisejících veřejnoprávních vztahů, jejichž případné neuvážlivé změny by znamenaly často nevratné a přinejmenším nákladné následky. Odpovídajícím způsobem je proto upraveno řízení o zániku povolení provozovat letiště, které má být zahájeno pouze ze závažných důvodů. Tato úprava hájí právní jistotu složitě vzniklých vztahů, u nichž je veřejný zájem na jejich stabilitě. Veřejný zájem na zachování provozování již vzniklých letišť lze vyznívat v řadě ustanovení zákona o civilním letectví. Pro příklad lze zmínit ustanovení § 25b tohoto zákona, které v odst. 1 a 2 stanovuje povinnost vlastníka provozovat letiště a v případě, kdy nemůže zajistit jeho provozování, nabídnout letiště k zajištění jeho provozování státu. Odstavec 3 téhož ustanovení umožňuje Ministerstvu dopravy zajistit provozování letiště po dobu, po kterou vlastník není schopen zajistit jeho provozování sám. Dále též ustanovení § 30a tohoto zákona upravuje možnost na základě rozhodnutí soudu zřídit věcné břemeno pro provozování pozemku k letištnímu pozemku, na němž se nachází letiště nebo jeho část. Z těchto i dalších ustanovení zákona o civilním letectví tedy lze vyznívat legitimní záměr zákonodárce ve veřejném zájmu zachovat provozování letišť. Tento veřejný zájem však musí být vždy poměřen s dalšími právy a zájmy, které se mohou v určité situaci ocitnout ve vzájemném rozporu - v projednávané věci s vlastnickým právem vlastníků pozemků, na nichž je letiště provozováno. Zákon předpokládá, že bez souhlasu vlastníka takového pozemku nemůže povolení k provozování letiště vzniknout [§ 30 odst. 2) písm. c) zákona o civilním letectví]. Tento souhlas však do budoucna zavazuje i případné další vlastníky pozemku takto vymezené užívání pozemku za stanovených podmínek strpět. Je logické, že zákon se brání důsledku zrušení povolení k provozování letiště při každém převodu vlastnictví letištního pozemku a případném nesouhlasu nového majitele s tímto užíváním. Tudíž prostor pro volnou změnu názoru ohledně užívání pozemků poté, kdy jejich vlastníci či jejich právní předchůdci dali k tomuto užívání souhlas, je ve veřejném zájmu omezen. Avšak vlastnická práva vlastníků pozemků, na kterých je letiště provozováno, jsou pod zákonnou i ústavní ochranou. Provozování letiště se práv vlastníků pozemků bez pochybností dotýká. Ostatně k těmto právním názorům dospěla i judikatura vrcholného soudu ve správním soudnictví, kterému přísluší ze zákona sjednocovat rozhodovací praxi správních soudů (viz rozsudek Nejvyššího správního soudu č. j. 10 As 57/2014 – 81). Nicméně, i případné udělení souhlasu právního předchůdce žalobkyně k provozování letiště žalovaným (čímž žalovaný argumentuje) podle názoru soudu nevylučuje vznik bezdůvodného obohacení na straně provozovatele, a to plněním bez právního důvodu. Totiž, i kdyby existoval právní důvod provozování letiště, nešlo by o titul, podle kterého by provozovateli letiště vzniklo oprávnění, aby takové plnění ze strany třetí osoby, resp. vlastníka (strpění užívání jejího majetku) bylo poskytnuto bezplatně, resp. bez adekvátního protiplnění. Přiměřeně zde lze poukázat na judikaturu Nejvyššího soudu řešící otázku bezdůvodného obohacení spočívajícího v obecném užívání pozemku, který je veřejným prostranstvím a ve vlastnictví třetí osoby. Konkrétně například na rozsudky sp. zn. 33 Odo 396/2004, 33 Odo 1253/2005, 33 Odo 1064/2005, 32 Odo 872/2003 či 28 Cdo 3010/2011, v nichž dospěl Nejvyšší soud k závěru: *"není-li v občanskoprávní rovině upraveno obecné užívání veřejného prostranství, zahrnující i jen z části pozemky vlastnický náležející třetí osobě, má to za následek vznik bezdůvodného obohacení na straně obce plněním bez právního důvodu, neboť i když existuje právní důvod užívání veřejného prostranství, nejde o titul, podle kterého by obci vzniklo oprávnění, aby takové plnění ze strany třetí osoby (strpění užívání jejího majetku) bylo poskytnuto bezplatně."*

Pokud je právní důvod omezení vlastnického práva spatřován v normách veřejného práva, platí, že normy veřejného práva nemohou bez dalšího vyloučit vznik soukromoprávního vztahu z bezdůvodného obohacení. Podle čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod platí, že

„Vyloučení nebo nucené omezení vlastnického práva je možné ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a za náhradu.“. Pokud tedy dojde ke skutečnému (faktickému) omezení vlastnického práva, vlastník má základní právo na náhradu za něj, což se plně vztahuje i na případ posuzované věci. Smyslem čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod totiž je, že pokud je omezeno vlastnické právo v zájmu veřejném, v zájmu společnosti (tedy nikoli výlučně v zájmu vlastníka), je rozumné a spravedlivé, aby omezení vlastnického práva bylo vlastníku vykompenzováno tím subjektem, v jehož prospěch je k danému omezení přistoupeno, tj. společností (prostřednictvím státu). Nelze spravedlivě požadovat, aby „náklady“ společnosti nesl jen vlastník, jehož právní (vlastnická) sféra je omezována. Pokud jde o věcně pasivně legitimovaný subjekt, v souzené věci směřuje účel dotčených zákonů (tj. zákona o civilním letectví) sice rovněž k ochraně shora uvedeného veřejného zájmu, ale zároveň též ke garanci soukromých, užívacích práv provozovatele letiště coby právnické osoby soukromého práva (občanské sdružení, viz blíže text níže). Nedochozí-li k omezení vlastnického práva na straně žalobkyně jako vlastnice pozemků toliko na základě veřejnoprávní normy směřující k ochraně výlučně veřejného zájmu, nejedná se tak o nárok ve smyslu čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod, resp. § 128 odst. 2 obč. zák., který by nemohl směřovat proti žalovanému jako subjektu soukromého práva, ale byl by namířen proti státu, příp. územně samosprávním celku. Proto je dán základní předpoklad odpovědnosti za bezdůvodné obohacení na straně žalovaného.

Podle § 456 obč. zák. se předmět bezdůvodného obohacení musí vydat tomu, na jehož úkor byl získán. Uživatel cizí věci však spotřebované plnění v podobě výkonu práva nájmu vrátit nedokáže. Občanský zákoník pro tento případ stanoví, že nelze-li vydat vše, co bylo nabyto bezdůvodným obohacením, musí být *„poskytnuta peněžitá náhrada“* (srov. § 458 odst. 1 obč. zák.). Ustálená judikatura Nejvyššího soudu dovodila, že tato náhrada musí být poskytnuta ve výši obvyklého nájemného vynakládaného za užívání stejné nebo obdobné věci v daném místě, čase a za obdobných podmínek (srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 25 Cdo 2578/98, uveřejněný pod č. 53/2000 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 25 Cdo 1935/99, nebo rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 23 Odo 954/2006). Judikatura obsahuje i další konkrétní pravidla pro určení obvyklé ceny (nájmu), která vymezují obsah tohoto pojmu. Bez zohlednění této související judikatury nelze správně aplikovat § 458 odst. 1 obč. zák..

V rozsudku sp. zn. 30 Cdo 1207/2007 Nejvyšší soud uvedl, že výše bezdůvodného obohacení za užívání věci bez právního důvodu odpovídá částce, *„kterou by nájemce byl za běžných okolností povinen plnit podle platné nájemní smlouvy; důvodně se tedy tato náhrada poměřuje s obvyklou hladinou nájemného. Aby mohlo jít o částku skutečně „obvyklou“ vzhledem ke srovnávanému stavu, je nepochybné, že při srovnání musí být respektováno jak posuzované místo a období, tak charakter, stav i způsob užívání konkrétní věci.“* V usnesení sp. zn. 30 Cdo 5441/2007 Nejvyšší soud dovozuje, že: *„výše bezdůvodného obohacení získaného užíváním bytu bez právního důvodu odpovídá ceně obvyklé v daném místě a čase, která se vytváří na trhu s byty s neregulovaným nájemným (tzv. tržní nájemné), a je dána nabídkou a poptávkou[...].“* Kromě těchto rozhodnutí se určením obsahu pojmu „obvyklá cena“ zabývají i další rozhodnutí, která aprotubují využití kupní ceny statku k určení obvyklé ceny za jeho užívání. V rozsudku sp. zn. 28 Cdo 337/2011, Nejvyšší soud uvedl, že *„je legitimní, aby znalec stanovil obvyklou cenu nájemného určitým (správně určeným) procentem z obvyklé kupní ceny užívané věci; znalecký ústav [...] však stanovil nájemné za užívání předmětných pozemků procentem z jejich úřední ceny, a tedy výši nájemného - v rozporu s ustálenou judikaturou Nejvyššího soudu - vyčíslil v kvaziúřední výši nereflakující poměry na trhu.“* V rozsudku Nejvyššího soudu sp. zn. 28 Cdo 4022/2011, pak dodal, že *„soudy při zjišťování výše obvyklého nájemného musí sledovat ocenění užívacího práva a nikoliv užívané věci, byť sama hodnota užívané věci může být*

relevantním kritériem při hodnocení přiměřenosti zjištěné výše obvyklého nájemného (viz citovaný rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. 6. 2009, sp. zn. 28 Cdo 1526/2009). “.

Z uvedeného lze dovodit několik pravidel pro stanovení výše obvyklé ceny. Musí se jednat o cenu danou nabídkou a poptávkou, která odpovídá výši úhrady za obdobné plnění za běžných okolností. Je nutno respektovat všechny specifické podmínky daného vztahu (způsob, okolnosti, místo, čas, charakter užívání).

Soud uvádí i definici obvyklé ceny, kterou lze nalézt v právním řádu. Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku (v § 2 odst. 1), obvyklou cenou rozumí takovou, *"která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím."* Další definici nalezneme v zákoně č. 526/1990 Sb., o cenách (§ 2 odst. 6), který obvyklou cenu definuje jako cenu *"shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednáváná mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí na daném trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže"*.

Z výše uvedeného tedy vyplývá, že judikatura Nejvyššího soudu i zákony při stanovení obvyklé ceny kladou důraz na její určení s ohledem na běžné okolnosti (v judikatuře "běžné okolnosti", zákon o oceňování uvádí, že se do výše obvyklé ceny "nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu", zákon o cenách pak, mimo jiné, hovoří o "ekonomické nezávislosti stran").

V rozsudcích Nejvyššího soudu sp. zn. 28 Cdo 2359/2012 a 28 Cdo 946/2013 – přitom vydaných ve skutkově obdobných věcí, týkajících se určení výše bezdůvodného obohacení získaného bezesmluvním užíváním pozemků tvořících součást areálu letiště - Nejvyšší soud zaujal názor, že je nutno respektovat všechny specifické podmínky daného užívacího vztahu (způsob, okolnosti, místo, čas, charakter užívání). Poměry, v nichž ani jedna ze stran vztahu nemá možnost vybrat si jiného smluvního partnera, než právě jednoho konkrétního a v nichž o žádný pozemek a jeho nájemce neprobíhá soutěž, z hlediska posouzení obvyklého nájemného nelze považovat za běžné. Proto obvyklá výše nájemného nemůže být určena za použití porovnávací metody v takové podobě, která je determinována deformovanou výší nájemného dosahovanou u pronajímatelů sousedících pozemků, kteří se tržně nechovají. Při absenci tržního prostředí (vztahu nabídky a poptávky) tudíž neobstojí názor, že by obvyklá výše nájemného, jakožto východisko pro určení bezdůvodného obohacení získaného bezesmluvním užíváním věci, mohla být určena toliko porovnáním hladiny nájemného, za něž jsou pronajímány okolní pozemky. Je tudíž třeba zjistit, jaké nájemné by vlastník mohl dosáhnout, kdyby měl možnost svůj pozemek pronajmout subjektu odlišnému od provozovatele letiště. Pro stanovení obvyklého nájemného je proto třeba srovnat výši nájemného i s nájemným jiných pozemků v dané lokalitě, ač způsob užívání těchto pozemků není stejný. Současně při stanovení obvyklé výše nájmu lze vycházet i z hodnoty pozemků, ne však bezvýhradně, protože *„soudy při zjišťování výše obvyklého nájemného musí sledovat ocenění užívacího práva a nikoliv užívané věci“* (srov. výše uvedený rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 6. června 2012, sp. zn. 28 Cdo 4022/2011). Poptávka po nájmu pozemku totiž nemusí kopírovat poptávku po koupi pozemků.

Právní názory uvedené v předchozím odstavci dopadají i na nynější skutková zjištění. V posuzovaném případě v poměrech předmětného letiště XXXXX existuje omezený počet subjektů na straně pronajímatelů i nájemců. Není pravděpodobné, aby na tento trh vstoupil nový subjekt. Je těžko představitelné, že by uživateli pozemků pod letištěm (tj. žalovanému) konkuroval jiný subjekt (jako nájemce), který by nabízel vlastníkům pozemků (tedy i žalobkyni) lepší podmínky. Rovněž je stěží rozumně představitelná představa, že by vlastníkům pozemků pod letištěm mohl být reálnou konkurencí jiná osoba, např. vlastník pozemků sousedících s areálem letiště. Ostatně na pozemcích, na nichž leží letiště, se nacházejí i letištní budovy a zpevněné plochy (jinými slovy, letiště je svou konstrukcí, včetně pozemků, účelově určeno k provozování letiště), a o to více proto není pravděpodobné, že pro provozovatele letiště budou mít význam jiné pozemky, než na kterých je již letiště vybudováno a provozováno (v opačném případě by provozovatel letiště musel letiště zrealizovat znovu a i ve vztahu k těmto případným novým pozemkům si obstarat povolení k provozování letiště). Žalovaný tak nemá jinou reálnou možnost, než si pronajmout určitý pozemek (na kterém se nachází určitá část letiště) právě od určitého konkrétního pronajímatele (vlastníka takového pozemku). Žádný z pronajímatelů (vlastníků) pak zase nemá jinou reálnou možnost, než pronajmout své pozemky určitému nájemci, a to konkrétnímu provozovateli letiště. Tudíž ani jedna ze stran vztahu tedy nemá možnost vybrat si jiného smluvního partnera, než právě jednoho konkrétního. Stručně řečeno, o žádný pozemek ani žádného nájemce neprobíhá soutěž. Z předeslaných důvodů je i trh s pozemky v areálu letiště XXXXX uzavřeným trhem a podmínky na něm nelze označit za běžné. Proto není rozumné, aby v uzavřeném prostředí areálu letiště XXXXX byla stanovena obvyklá výše nájemného za použití porovnávací metody pouze v té podobě, která je determinována deformovanou výší nájemného dosahovanou u ostatních pronajímatelů, kteří se tržně nechovají.

Je tudíž nezbytné zjistit, jaké nájemné by vlastník, tj. žalobkyně, mohl dosáhnout, kdyby měl možnost svůj pozemek pronajmout subjektu odlišnému od provozovatele letiště. Pro stanovení obvyklého nájemného je proto třeba srovnat výši nájemného i s nájemným jiných pozemků v dané lokalitě, ač způsob užívání těchto pozemků není stejný, neztrácí přitom ze zřetele ani hodnotu pozemků (ovšem s výhradou, že soudy při zjišťování výše obvyklého nájemného sledují ocenění užívacího práva a nikoliv užívané věci).

Určení obvyklé ceny (tedy i obvyklé ceny nájmu) je otázkou skutkovou (opírající se o dokazování) i právní. Podle konstantní judikatury Nejvyššího soudu (srov. rozsudek sp. zn. 30 Cdo 3450/2007, 28 Cdo 329/2010, 28 Cdo 2009/2011) platí, že „*znalecký posudek je jedním z důkazních prostředků (§ 125, § 127 o. s. ř.), který soud sice hodnotí jako každý jiný důkaz podle § 132 o. s. ř., od jiných se však liší tím, že odborné závěry v něm obsažené nepodléhají hodnocení soudem podle zásad § 132 o. s. ř. Soud hodnotí přesvědčivost posudku co do jeho úplnosti ve vztahu k zadání, logické odůvodnění jeho závěrů a soulad s ostatními provedenými důkazy*“. Jinými slovy, pokud se vyčíslení obvyklé výše nájmu opírá o znalecký posudek, „*jde o důkaz jako každý jiný*“ (Musil, J.: Hodnocení znaleckého posudku. Kriminalistika, 2010, č. 3, dostupné na <http://www.mvcr.cz/clanek/hodnoceni-znaleckeho-posudku.aspx>, a dále rozhodnutí Ústavního soudu sp. zn. III. ÚS 299/06). Nelze jen převzít výsledek, nýbrž je třeba hodnotit, zda znalecký posudek je transparentní a srozumitelný, vychází z řádně opatřených údajů a věrohodných metodologických postupů a směřuje k vyčíslení toho, co podle práva vyčíslovat má.

Shora uvedeným právním východiskům podle soudu odpovídá nejvíce znalecký posudek znaleckého ústavu STAVEXIS, a to v protikladu se znaleckým posudkem JUDr. Kalinové, a to z následujících důvodů.

Znalkyně JUDr. Kalinová vycházela ve znaleckém posudku pouze z cen pozemků, tedy v rámci porovnávací metody do srovnávacího materiálu nezahrnula výše nájmu jiných pozemků, ale jen ceny jiných pozemků, z nichž pak dovodila cenu předmětných pozemků a následně i výši obvyklého nájemného (procentním podílem z ceny pozemků). To koliduje s výše uvedenou rozhodovací praxí Nejvyššího soudu, podle níž při stanovení obvyklého nájemného sice lze brát v úvahu i hodnotu pozemků, nicméně nikoli bezvýhradně. Největší nedostatek znaleckého posudku však soud shledává v absenci reflexe významných omezení týkajících se předmětných pozemků, plynoucích z veřejného zájmu na ochraně přírody. Totiž letiště XXXXX (včetně předmětných pozemků) je součástí tzv. významného krajinného prvku „Syslí rezervace“ v k.ú. XXXXX ve smyslu § 6 zákona o ochraně přírody. Zákon č. 114/1992 Sb. je předpisem veřejnoprávním a především upravuje nástroje k zajištění ochrany přírody a krajiny. Umožňuje pomocí systému institutů správněprávní povahy konstituovat specifické formy ochrany - v posuzovaném případě například registrací části území jako významného krajinného prvku. Pro tyto jednotlivé formy posléze zákon stanoví soubor specifických omezení či oprávnění úřadů, vlastníků, uživatelů a ostatních subjektů.

Ustanovení § 3 odst. 1 písm. b) zákona o ochraně přírody a krajiny používá legální definici pojmu „významný krajinný prvek“: „*ekologicky, geomorfologicky nebo esteticky hodnotná část krajiny utváří její typický vzhled nebo přispívá k udržení její stability. Významnými krajinnými prvky jsou lesy, rašeliniště, vodní toky, rybníky, jezera, údolní nivy. Dále jsou jimi jiné části krajiny, které zaregistruje podle § 6 orgán ochrany přírody jako významný krajinný prvek, zejména mokřady, stepní trávníky, remízy, meze, trvalé travní plochy, naleziště nerostů a zkamenělin, umělé i přirozené skalní útvary, výchozy a odkryvy. Mohou jimi být i cenné plochy porostů sídelních útvarů včetně historických zahrad a parků. Zvláště chráněná část přírody je z této definice vyňata (písmeno f),“.* Podle § 4 odst. 2 zákona o ochraně přírody a krajiny „*významné krajinné prvky 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 zásahům, které by mohly vést k poškození nebo zničení významného krajinného prvku nebo ohrožení či oslabení jeho ekologicko-stabilizační funkce, si musí ten, kdo takové zásahy zamýšlí, opatřit závazné stanovisko orgánu ochrany přírody. Mezi takové zásahy patří zejména umísťování staveb, pozemkové úpravy, změny kultur pozemků, odvodňování pozemků, úpravy vodních toků a nádrží a těžba nerostů. Podrobnosti ochrany významných krajinných prvků stanoví Ministerstvo životního prostředí obecně závazným právním předpisem.*“.

Absolutní zákonný zákaz povolovat či umísťovat stavby [jak je upraveno např. v § 29 písm. b) zákona č. 114/1992 Sb. u národních přírodních rezervací] sice v případě významného krajinného prvku ze zákona č. 114/1992 Sb. dovodit nelze, pokud současně není chráněn jako zvlášť chráněné území. Nicméně, z výše citovaných ustanovení zákona o ochraně přírody a krajiny plyne, že stavby mohou být na území významného krajinného prvku povolovány a umísťovány pouze s ohledem na zachování významných krajinných prvků a po opatření závazného stanoviska orgánu ochrany přírody. Významný krajinný prvek lze využívat pouze tak, aby nebyla narušena jejich obnova a nedošlo k ohrožení nebo oslabení jejich stabilizační funkce. Z výše uvedených skutkových zjištění vyplynulo, že důvodem registrace významného krajinného prvku „Syslí rezervace“ je užívání území systémem obecný, který přitom k zachování své existence potřebuje přítomnost trvalých travních porostů, a to v takové kvalitě, že budou pravidelně udržovány jako nízkostébelné. Tento způsob obhospodařování je v souladu se stávajícím využitím lokality jako vnitrostátní letiště, jehož drtivě většinová plocha – tak jako předmětné pozemky - spočívá ve startovacích a přistávacích travnatých plochách, s pravidelným kosením zatravněné plochy (ať už se jedná o pozemky evidované tam či onde jakkoli). Jiný způsob využití (než provozování letiště ve stávající, tj. převažující travnaté

podobě), současně garantující existenci sysla obecného, by proto byl možný jen při zachování trvalých travních porostů, a nadto při jejich pravidelném kosení. Kupříkladu tedy při pastvě ovcí, koz či skotu. S uvedeným požadavkem na ochranu přírody (sysla obecného) je proto stěží rozumně slučitelné umísťování (nových) staveb na území letiště, tj. staveb jiných než stávajících (které umožňují zajišťovat hlavní funkci v podobě provozování letiště. Uvedeným úvahám se nepřiči ani vyjádření Statutárního města Brna, odboru územního plánování a rozvoje Magistrátu města Brna ze dne 5.11.2014, o změně ÚPmB v mezidobí. Toto vyjádření totiž rovněž poukazuje na limity využití území v podobě registrovaného významného krajinného prvku „Syslí rezervace“ a mezi zásahy, které by mohly vést k poškození nebo zničení významného krajinného prvku či ohrožení nebo oslabení jeho ekologicko-stabilizační funkce, řadí právě i umísťování staveb. Toto vyjádření pak uvádí, že ve stabilizované ploše nedochází k zásadní změně účelu využití a prostorového uspořádání, čemuž neodporuje proces dostavby, obnovy, modernizace, tedy dle názoru soudu vlastně zachování stávajícího stavu.

Ze shora obsaženého plyne, že za srovnatelný pozemek s předmětnými pozemky nelze racionálně považovat stavební pozemek (pro výstavbu např. rodinného domu či dokonce stavby sloužící primárně obchodním účelům jako např. obchody), ani pozemky pro účely zahrady (s chatkou) či pozemky v průmyslové zóně. To z důvodu, že obvyklým omezením těchto pozemků není nutnost udržovat pozemek v neobdělávané podobě, resp. nutnost zachovat trvalý travní porost a zajistit jeho pravidelné kosení. Z toho plyne, že znalkyně JUDr. Kalinová srovnávala předmětné pozemky s pozemky nesrovnatelnými, což diskvalifikuje celý její znalecký závěr o obvyklé ceně nájmu, neboť k němu dospěla na podkladě srovnávací metody opřené o nepřipadné premisy, resp. o nepřipadný srovnávací materiál.

Na tomto závěru nic nemění ani námitka žalobkyně, že letiště je stavbou sui generis. Skutečně platí, že podle § 2 odst. 7 ZCL je letištěm územně vymezená a vhodným způsobem upravená plocha včetně souboru leteckých staveb a zařízení letiště, trvale určená ke vzletům a přistávání letadel a k pohybům letadel s tím souvisejícím. Přitom podle § 36 odst. 1 písm. a) ZCL je leteckou stavbou a) dráha ke vzletům a přistávání letadel bez zřetele na její stavebně technické provedení, b) dráhy a plochy určené k pohybům a stáním letadel souvisejícím s jejich vzlety a přistáváním bez zřetele na jejich stavebně technické provedení a c) stavba sloužící k zajištění leteckého provozu. Podle citovaného ustanovení zákona o civilním letectví je jakákoliv dráha určená ke vzletům a přistávání letadel „leteckou stavbou“, a to bez ohledu na její stavebně technické provedení. Leteckou stavbou je tedy i dráha, která nevznikla stavební činností, tedy i předmětné pozemky. Pojem „letištní stavba“, tak jak ho upravuje zákon o civilním letectví, nelze zaměňovat se stavbou ve smyslu občanskoprávním (§ 119 odst. 2 a § 120 odst. 1, 2 obč. zák.). Stavbou v občanskoprávním smyslu se totiž rozumí výsledek stavební činnosti, tak jak ji chápe stavební zákon a jeho prováděcí předpisy, pokud výsledkem této činnosti je věc v právním smyslu, tedy způsobilý předmět občanskoprávních vztahů včetně práva vlastnického (srov. i např. rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 3447/2013 a 22 Cdo 2417/2011). Proto jakkoli předmětné pozemky (dráha určená ke vzletům a přistávání letadel) jsou „leteckou stavbou“ ve smyslu ZCL, nic to nemění na tom, že na předmětných pozemcích v konkrétním případě (z důvodu registrace významného krajinného prvku) nelze umísťovat stavby ve smyslu výsledku stavební činnosti, a proto nelze tuto „leteckou stavbu“ srovnávat se stavbou v občanskoprávním smyslu, resp. s pozemkem s možností postavit na něm stavbu sloužící například k bydlení či k provozování služeb, od čehož se pak logicky odvíjí i vyšší hodnota takového zastavitelného pozemku, oproti nižší hodnotě takto nezastavitelného pozemku, jako jsou předmětné pozemky.

Jinak řečeno, podle práva (viz citované rozsudky Nejvyššího soudu o neexistenci trhu na letišti)

bylo třeba zjistit, jaké nájemné by žalobkyně mohla dosáhnout, kdyby měla možnost svůj pozemek pronajmout subjektu odlišnému od provozovatele letiště. Tedy bylo třeba vyjít z hypotetické premisy, z fikce o neexistenci provozování letiště na jejích pozemcích. V návaznosti na to bylo třeba zkoumat, jaké nájemné by žalobkyně mohla při takovém fiktivním stavu reálně získat. K tomu pak bylo možné dospět zjištěním (srovnáním) výše nájemného dosahovaného na jiných pozemcích v dané lokalitě, co nejvíce se blížícím charakteru a způsobu užívání předmětných pozemků, tedy ač způsob užívání těchto pozemků není stejný. Při takových právních „mantinelech“ pak znalkyně nemohla racionálně použít - jako srovnávací materiál - pozemky uvedené v jejím znaleckém posudku, a to kvůli jejich nesrovnatelnosti s předmětnými pozemky, které - na rozdíl od znalkyní použitých pozemků - totiž jsou zatíženy výrazným omezením v zájmu veřejném, determinujícím charakter a způsob jejich využitelnosti, a tím i lukrativnosti, resp. výši nájmu. Jinak řečeno, ať už by na předmětných pozemcích bylo provozováno letiště či nikoli, omezení vlastnického práva žalobkyně (uživatelů pozemků) by zůstávala. I nadále by platila nutnost ochrany sysla obecného, projevující se v nutnosti udržovat na pozemcích trvalý travní porost.

Znalkyni lze rovněž vytknout, že neadekvátně reflektovala otázku komerčního aspektu využití letiště XXXXX, resp. předmětných pozemků. Ve znaleckém posudku totiž opakovaně deklaruje komerční využití pozemků („s ohledem na komerční využití pozemků“, „zde jde o komerční využití“, „a jsou využity komerčně“). Z této premisy pak usoudila na podstatné zvýšení průměrné ceny pozemků přicházejících v úvahu do srovnání (s předmětnými pozemky), když cenové rozpětí stanovila až do 4.800 Kč/m², resp. 2.500 Kč/m². Přitom předtím deklarovala, že pozemky nesloužící komerční činností stojí jen od 200 do 1.000 Kč/m². Jinými slovy, znalkyně srovnávala předmětné pozemky i s pozemky sloužícími výlučně komerčnímu využití (s cenou až do 4.800 Kč/m²), a i od pozemků takového komerčního charakteru znalkyně odvíjela výši ceny předmětných pozemků. Zde však znalkyně nedostatečně přihlédla k následujícímu.

Žalovaný splnil požadavky zákona o civilním letectví, a proto mu bylo uděleno oprávnění k provozování veřejného vnitrostátního letiště. Civilním letectvím se rozumí letecké činnosti provozované v České republice civilními letadly jakékoliv státní příslušnosti pro civilní účely, jakož i letecké činnosti provozované letadly státní příslušnosti České republiky v cizině pro civilní účely a provozování civilních letišť a poskytování leteckých služeb na území České republiky (viz § 2 odst. 1 zákona o civilním letectví). Vnitrostátním letištěm je letiště určené a vybavené k uskutečňování vnitrostátních letů, při nichž není překročena státní hranice České republiky, a letů, při nichž není překročena vnější hranice; civilním jsou letiště pro potřeby civilní letecké dopravy, rozumí se jimi letiště veřejná, jimiž jsou letiště přijímající v mezích své technické a provozní způsobilosti všechna letadla, i letiště neveřejná (viz § 24 odst. 1 zákon o civilním letectví). Provozováním letiště se podle § 26 odst. 1 zákona o civilním letectví rozumí činnosti, kterými se zajišťuje: a) možnost pro přistávání a vzlety letadel a pohyb letadel s tím související, b) ochrana a ošetřování letadel, c) uskutečňování leteckých činností, d) pořádek, bezpečnost, záchranná a hasičská služba na letišti, e) ochrana před protiprávními činy ohrožujícími bezpečnost civilního letectví, f) údržba a rozvoj letiště, podle podmínek stanovených pro provozování letiště.

Podle § 27 odst. 1 zákona o civilním letectví provozovat letiště může právnická osoba se sídlem nebo fyzická osoba s trvalým pobytem v České republice na základě povolení. Žalovaný tedy je právnickou osobou, a to občanským sdružením podle zákona č. 83/1990 Sb., o sdružování občanů (resp. spolku podle o. z.). Zákon o sdružování občanů se vztahuje pouze na soukromoprávní osobní korporace založené za jiným účelem, než je podnikání. Logicky se proto nevztahuje na soukromoprávní korporace založené za účelem podnikání, tedy k soustavné

výdělečné činnosti. To je i výslovně uvedeno v § 3 písm. b) zákona o sdružování občanů. Smyslem občanského sdružení je tedy umožnit společně naplňovat ten který společný zájem v rámci subjektu práva (právníká osoba – občanské sdružení, spolek) jako samosprávném a dobrovolném svazku členů a spolčovat se v něm. Hlavní činností občanského sdružení (spolku) tedy může být jen uspokojování a ochrana těch zájmů, k jejichž naplňování je občanské sdružení (spolek) založen. Podnikání nebo jiná výdělečná činnost hlavní činností občanského sdružení (spolku) být nemůže. Nicméně, vedle hlavní činnosti může občanské sdružení (spolek) vyvíjet též – jako vedlejší - hospodářskou činnost spočívající v podnikání nebo jiné výdělečné činnosti, je-li její účel v podpoře hlavní činnosti nebo v hospodárném využití spolkového majetku. Občanským sdružením sice zákon o sdružování občanů tuto výsadu výslovně nepřiznává, což však je - v souladu se zásadou umožňující soukromým subjektům činit vše, co jim zákon výslovně nezakazuje - interpretováno tak, že výdělečnou činnost realizovat mohou (viz např. Škop, M., Cholenský, R.: Problematika spolkového práva v návrhu nového občanského zákoníku, Právní fórum, 5/2005). Ve vztahu ke spolku pak již platí výslovná právní regulace (viz § 217 o. z.). Jinými slovy, občanská sdružení (spolky) mohou - mimo spoléhání na dotace či jiné příspěvky třetích osob - svou činnost financovat též vlastní, vedlejší výdělečnou činností, v zájmu umožnění realizace původního, hlavního účelu, pro který byly založeny. Bez financování by členové buď vůbec nemohli realizovat společnou zájmovou činnost, popř. jen s obtížemi a v omezeném rozsahu, proto není legitimního důvodu jim nepřiznat možnost „přivydělávat“ pro dobro existence vlastního svazku. Základním principem přitom je, že činnost směřující k dosažení zisku (třeba i podnikání) nesmí ohrozit hlavní obecně prospěšné poslání příslušné (nevýdělečné) právnické osoby.

Hlavním účelem předmětných pozemků – užívaných žalovaným jako občanským sdružením (spolkem) - je umožnit realizaci zájmové, nevýdělečné činnosti členů žalovaného v podobě sportovního létání, popřípadě plnění obecně prospěšných účelů jako např. pomoc hasičskému sboru. Výdělečná činnost žalovaného je pouze jeho vedlejší činností, jak ostatně plyne i z přehledu finančních výnosů žalovaného obsažených ve znaleckých posudcích STAVEXISU a Ing. Šmerdy, když dominantním způsobem financování jsou zde zjevně příspěvky členů a nikoli tržby od jiných subjektů, které jsou zanedbatelné. Koneckonců i činnost žalovaného, která mu umožňuje získat zvenku (od ne-členů) finanční prostředky, jako jsou např. vyhlídkové lety, současně slouží hlavnímu cíli žalovaného, neboť umožňuje zvyšovat letové hodiny členům žalovaného v pozici pilotů při vyhlídkových letech, tedy realizovat zájem členů žalovaného sportovně létat. I na případné jiné činnosti žalovaného, generující eventuálně výnosy zvenku, lze takto obojetně nahlížet. Z uvedeného plyne nesrovnatelnost pozemků sloužících hlavně k realizaci společného zájmu členů svazku, pro který byla právnická osoba (občanské sdružení, spolek) - jako samosprávný a dobrovolný svazek členů – založena, a na straně druhé pozemků s výlučným (či převážným, hlavním) komerčním využitím. Tomuto závěru se však znalecký posudek znalkyně JUDr. Kalinové přičí, neboť ta cenu předmětných pozemků – nadto výrazněji - odvíjela i od cen pozemků sloužících výlučně ke komerčnímu využití. Rovněž z tohoto důvodu k jejím závěrům přihlídnout nelze.

Naproti tomu soud nepřisvědčil námitce žalovaného, který se dovolával nepoužitelnosti znaleckého posudku JUDr. Kalinové z důvodu „početního omylu“. Stejně tak soud neakceptoval – jako nelogickou – identickou úvahu znaleckého ústavu STAVEXIS, podle které znalkyně stanovila obvyklé výše nájemného z obvyklé ceny pozemku ve výši 1.750 Kč/m², stanovené jako průměr hodnot 1.000 a 2.500 Kč/m², přičemž podle STAVEXISU se má jednat o omyl ve výpočtu, když správně mělo být do výpočtu uvažováno údajně s částkou 100 Kč/m², pročez pak by průměrná cena použitá pro výpočet nájemného byla 1.300 Kč/m². Soud s uvedenou úvahou nemůže souhlasit proto, že jakkoli znalkyně uvedla, že „*reálně by se*

v současné době pozemky pro podobný účel daly koupit za cenu 100,- až 2.500,- Kč/m²“, pak jde o zjevný omyl znalkyně ve smyslu přepisu, když znalkyně evidentně zamýšlela uvést místo čísla 100 číslo 1000. To plyne i z následného výpočtu znalkyně, když počítala průměrnou cenu pozemku z čísel 1.000 a 2.500. Je nelogické si myslet, že by znalkyně měla na mysli cenu 100 Kč/m² jako cenu, za níž by se předmětné pozemky daly koupit, když předtím hovoří o nejnižší ceně, za kterou lze koupit podobné pozemky, v částce vyšší než 100, tj. 200 Kč/m² (uvádí totiž rozpětí od 200 do 4.800 Kč/m²). Koneckonců právě takto to znalkyně při svém výsledku vysvětlila. Soud proto nemá rozumný důvod přisvědčit úvaze znaleckého posudku STAVEXIS (str. 24), že ve skutečnosti snad měla znalkyně na mysli průměrnou cenu nikoli ve výši 1.750 Kč/m², nýbrž 1.300 Kč/m². Uvedené zjevné přepsání se znalkyně při výpočtu nijak neovlivňuje správnost následného matematického výpočtu znalkyně, proto její posudek nemohlo diskvalifikovat.

Soud pak přisvědčil závěrům znaleckého ústavu STAVEXIS, neboť jeho znalecký posudek shledal logicky odůvodněným, transparentní a srozumitelný, vycházející z řádně opatřených údajů a věrohodných metodologických postupů, korespondující i ostatním provedeným důkazům a hlavně – na rozdíl od znaleckého posudku znalkyně JUDr. Kalinové - vycházel ve svých premisách ze shora vysvětleného nezbytného právního rámce. Především STAVEXIS vyšel z přílehavé právní premisy, podle níž je třeba zjistit, jaké nájemné by vlastník, tj. žalobkyně, mohl dosáhnout, kdyby měl možnost svůj pozemek pronajmout subjektu odlišnému od provozovatele letiště. STAVEXIS proto adekvátně srovnával výši nájemného i s nájemným jiných pozemků v dané lokalitě, ač způsob užívání těchto pozemků není stejný. Tedy vyšel z hypotetické premisy o neexistenci provozování letiště na jejích pozemcích a zkoumal, jaké nájemné by žalobkyně mohla (při takovém fiktivním stavu) reálně získat. K tomu pak dospěl zjištěním a srovnáním výše nájemného dosahovaného na jiných pozemcích v dané lokalitě, co nejvíce se blížícím charakteru a způsobu užívání předmětných pozemků. Při takových právních „mantinelech“ pak STAVEXIS racionálně správně nepoužil jako srovnávací materiál stavební pozemky či zahrady s chatkou (jak naopak učinila znalkyně JUDr. Kalinová), kvůli jejich nesrovnatelnosti s předmětnými pozemky. STAVEXIS tak vycházel z racionálně přílehavé premisy, podle níž platí, že ať už by na předmětných pozemcích bylo provozováno letiště či nikoli, zákonná omezení vlastnického práva žalobkyně by zůstávala, resp. by i nadále platila nutnost ochrany sysla obecného projevující se v nutnosti udržovat na pozemcích trvalý travní porost. STAVEXIS správně nezahrnul do srovnávacího materiálu pouze pozemky, na nichž se nachází letiště žalovaného či letiště jiné, ale kvůli neexistenci trhu na letišti zkoumal i ceny pozemků a ceny nájmu pozemků s jiným využitím, obzvláště zemědělským, přičemž současně přílehavě reflektoval omezení podstatně snižující hodnotu předmětných pozemků (cenu jejich nájmu) v podobě syslí rezervace, vedoucí k nutnosti udržovat na předmětných pozemcích pravidelně sečený trvalý travní porost.

Znalecký posudek STAVEXISU pak – na rozdíl od znalkyně JUDr. Kalinové – vyhověl i shora vysvětlenému judikатурnímu požadavku, podle kterého nelze obvyklou cenu nájemného určit jen z ceny pozemků. Proto STAVEXIS adekvátně zkoumal (v rámci porovnávací metody) nejen cenu srovnatelných pozemků, ale i výši nájmu srovnatelných pozemků. Jinými slovy, STAVEXIS ke svým závěrům dospěl při aplikaci více relevantních metod (v kontrapozici se znalkyní JUDr. Kalinovou, která použila jen jednu jedinou metodu – reflektovala cenu pozemků v realitní inzerci). I z tohoto důvodu nezbylo než závěry STAVEXISU upřednostnit. Konkrétně jde o to, že STAVEXIS zkoumal obvyklou cenu nájmu z nájemních i kupních smluv srovnatelných pozemků, databáze znalce, realitní inzerce, informací z cenové mapy stavebních pozemků města Brna a podle cenového předpisu a informací z realitního trhu (k tomu metodologicky, srov. např. rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 28 Cdo 900/2012: „...znalec...

má možnost obstarávat si též vlastní podklady pro vypracování posudku. Konkrétně v případě oceňování nemovitostí, resp. zjišťování obvyklé ceny nájemného se může jednat např. o vlastní databázi znalce ohledně uskutečněných obchodů, nabídky realitních kanceláří, informací o realitním trhu apod. Představa, že znalec je ohledně zmíněných podkladů ve sporném řízení zcela závislý na aktivitě účastníků, se míjí s realitou, neboť za takových okolností by znalec v řadě případů nebyl vůbec schopen znalecký posudek vypracovat.“). Takový znalecký posudek proto nelze než hodnotit jako komplexnější, tedy s vyšší pravděpodobností vedoucí ke skutečnému stavu, ve srovnání se znaleckým posudkem používajícím menší počet metod (nadto metodu jednu jedinou) způsobilých nalézt pravdu.

Konečně závěry znaleckého posouzení STAVEXISU více odpovídají dalším důkazům, v protikladu právě s posudkem JUDr. Kalinové. STAVEXIS určil obvyklé nájemné ve výši 3 Kč/m²/rok a obvyklou cenu 100 Kč/m². Znalecký posudek Jaroslava Sedláka stanovil výši obvyklého nájemného 0,60 Kč/m² a obvyklou cenu 29 Kč. Závěry STAVEXISU se tedy znaleckým závěrům Jaroslava Sedláka výrazně přibližují. Naproti tomu JUDr. Kalinová určila cenu pozemků jako 1.750 Kč/m² a obvyklé nájemné ve výši 87 Kč/m²/rok, což se se závěry obou znalců až v extrémní intenzitě neslučuje. To platí tím spíše, pokud budeme komparovat se závěry znalce Ing. Šmerdy, který dospěl k závěru o obvyklé ceně všech jím posuzovaných pozemků ve výši 101 Kč/m² a o obvyklém nájemném u všech jím posuzovaných pozemků ve výši 3,03 Kč/m²/rok. Jde tedy o hodnoty téměř identické s hodnotami získanými STAVEXISEM. Znalec Ing. Šmerda sice zkoumal obvyklé ceny pozemků jiných parcelních čísel, a proto - striktně vzato - jeho znalecký posudek nelze pro účely nynějšího řízení považovat za důkaz znaleckým posudkem podle § 127a o.s.ř., nýbrž jde o listinný důkaz podle § 129 o.s.ř.. Nicméně, závěry plynoucí z tohoto důkazu nelze zcela nereflektovat, neboť tento znalec posuzoval řadu pozemků právě na letišti žalovaného a usoudil na stejnou výši obvyklé ceny u všech jím posuzovaných pozemků, tudíž se dopad jeho závěrů na předmětné pozemky logicky nabízí. Jde proto rovněž o právně relevantní důkaz. Jinými slovy, závěry STAVEXISU byly hlavně znalcem Jaroslavem Sedlákem (ale subsidiárně i Ing. Šmerdou) objektivizovány, a to na rozdíl od závěrů JUDr. Kalinové, jejíž závěry zůstaly zcela osamocené. Jak JUDr. Kalinová sama přiznala, existence Syslí rezervace - a s tím spojená omezení (vlastníka, nájemce předmětných pozemků) - jí nebyla při zpracovávání znaleckého posudku známa. Uvedené rozdíly v závěrech znaleckých posudků jsou tedy takto vysvětlitelné, když JUDr. Kalinová do svých úvah nezahrnula všechny relevantní hlediska, proto nelze než hodnotit její posudek jako neúplný a ve výsledku racionálně neakceptovatelný. Nad rámec soud uvádí, že již při prvním pohledu na znalecký posudek JUDr. Kalinové a STAVEXISU je viditelný rozdíl v kvalitě. Znalecký posudek JUDr. Kalinové čítá 10 stránek, které nejsou navíc zcela popsány, přičemž přílohová část čítá čtyři strany a jde jen o informace o parcelách předmětných posudků stáhnuté z internetu na dvou stranách a o citaci zákona o civilním letectví na dvou stranách. Oproti tomu znalecký posudek STAVEXISU čítá 29 stran a přílohová část čítá 8 stran, které zahrnují i četné fotografie pořízené z místního šetření provedeného znalcem STAVEXISU. Již na první pohled je tedy zřejmé, že STAVEXIS si dal se znaleckým posouzením podstatně větší práci, přistoupil k otázce profesionálněji, seriózněji, pečlivěji. Obdobný závěr platí u srovnání znaleckého posudku Jaroslava Sedláka proti znaleckému posudku JUDr. Kalinové, vyznívající rovněž výrazně ve prospěch znaleckého posudku Jaroslava Sedláka.

S ohledem na výše uvedené soud vycházel ze závěrů znaleckého posudku STAVEXISU – ve srovnání se znaleckým posudkem Jaroslava Sedláka, a to především proto, že STAVEXIS použil více cest vedoucích k zodpovězení zadané otázky (obvyklé ceny nájmu), obsahoval tedy více argumentů. Dále soud nemohl nevidět, že závěry STAVEXISU se více blížily závěrům znalce Ing. Šmerdy, jinými slovy Ing. Šmerda závěry STAVEXISU objektivizoval více než

závěry znalce Jaroslava Sedláka. Podstatné však bylo posoudit kolizi mezi znaleckými závěry JUDr. Kalinové a STAVEXISEM, když rozdíly v posouzení STAVEXISEM a Jaroslavem Sedlákem nebyly velké jak bylo již výše vysvětleno.

Žalobkyně navrhovala ustanovení revizního znalce soudem. Soud však tomuto návrhu nevyhověl. Nejvyšší soud v rozsudku sp. zn. 26 Cdo 3928/2013 (který občanskoprávní a obchodní kolegium Nejvyššího soudu dne 23. dubna 2014 schválilo k uveřejnění ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek), formuloval závěr, podle něhož splňuje-li znalecký posudek předložený účastníkem řízení předpoklady stanovené v § 127 odst. 2 a § 127a o. s. ř., pohlíží se na něj jako na znalecký posudek vyžádaný soudem. Těmto požadavkům předložené znalecké posudky (JUDr. Kalinové, Jaroslava Sedláka a STAVEXISU) vyhovovaly, a proto s nimi soud nakládal jako se znaleckým posudkem podle § 127a o.s.ř.. Žalobkyně argumentuje rozdílností závěrů mezi znaleckými posudky. Nicméně, v případě rozporu mezi dvěma znaleckými posudky lze rozhodnout o přezkoumání těchto posudků dalším znalcem, příp. znaleckým ústavem, jen v případě, že soud sám tento rozpor po slyšení obou znalců neodstraní (viz R 45/1984 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 849/2008, 21 Cdo 4562/2010). Těmto požadavkům zdejší soud vyhověl, neboť vyslechl znalkyni JUDr. Kalinovou i znalce společnosti STAVEXIS a pak se rozporu obou uvedených závěrů znaleckých posudků se věnoval a vysvětlil, proč považoval za správný znalecký posudek vypracovaný STAVEXISEM. Rovněž je zřejmé, že důvod rozporu mezi znaleckými posudky spočíval zejména v tom, že znalkyně JUDr. Kalinová ve znaleckém posudku nereflektovala všechny právně relevantní kritéria. To platí tím spíše, když závěry STAVEXISU v zásadě odpovídaly znaleckému posudku Jaroslava Sedláka a i listinnému důkazu znaleckému posudku Ing. Šmerdy. O to více pak byl objektivně racionální důvod upřednostnit znalecký posudek STAVEXISU, oproti osamocenému znaleckému posudku JUDr. Kalinové. V dané věci tudíž nebyl důvod pro ustanovení dalšího revizního znalce.

Návrh na provedení „znaleckého posudku“ č. 565-35/09, vypracovaného Zdeňkem Chyťou dne 14.9.2009 (č.l. 11 - 12), soud zamítl z důvodu, že se týká jiného období (ocenění bylo provedeno ke dni 10.9.2009), jiných pozemků (konkrétně pozemku p.č. XXXXX o výměře 3.991 m², v k.ú. XXXXX) a nejednalo se o znalce jmenovaného soudem, neboť šlo jen o posouzení „*dipl. technikem, odhadcem z oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, člen asociace znalců a odhadců ČR s udělením koncese pro oceňování věci nemovité podle zákona č. 359/1999 Sb. Magistrátem města Brna a ministerstva průmyslu a obchodu ze dne 21.11.2000, vedeného pod čísl. Jedn. 39937/00/2000*“.

Soud při výpočtu částky, kterou měl žalovaný žalobkyni za rozhodné období od 9.11.2009 do 9.7.2012 zaplatit, vycházel s ohledem na výše uvedené ze závěrů znaleckého posudku znaleckého ústavu STAVEXIS s.r.o., který stanovil obvyklé nájemné za předmětné pozemky o celkové výměře 3.610 m² částkou 3 Kč/m²/rok, tedy 10.830 Kč za rok. Žalobkyně by za období dvou let od 9.11.2009 do 9.11.2011 měla nárok na částku 21.660 Kč a za období 8 měsíců od 9.11.2011 do 9.7.2012 na částku 7.220 Kč (10.830 Kč : 12 měsíce = 902,50 Kč/měsíc x 8 měsíců). Za celé rozhodné období by žalobkyně měla nárok na částku 28.880 Kč. Soud však musel zohlednit i skutečnost, že žalovaný v rozhodném období žalobkyni částečně plnil, kdy vycházel z jejího tvrzení uvedeného v podání ze dne 27.6.2014 (č.l.287 spisu), ze kterého vyplynulo, že žalovaný za období od 30.6.2010 do 31.12.2012 zaplatil žalobkyni částku 5.431 Kč, tj. 181 Kč měsíčně. Žalovaný tak žalobkyni v rozhodném období uhradil za období od 30.6.2010 do 9.7.2012 částku 4.396,56 Kč (24 měsíců x 181 Kč = 4.344 Kč a dále 9 dnů/181 : 31 = 5,84 Kč/den, tj. 52,56 Kč za 9 dnů). Žalobkyně tak má nárok na částku 28.880 Kč – 4.396,56 Kč, tedy na částku 24.483,44 Kč, k jejímuž zaplacení byl žalovaný zavázán. Vzhledem k tomu,

že žalovaný nesplnil svůj dluh řádně a včas, dostal se ve smyslu § 517 odst.1 obč. zák. do prodlení a žalobkyně má právo dle § 517 odst.2 obč. zák. požadovat i zákonný úrok z prodlení ve výši dle nař.vl. č. 142/1994 Sb. Ohledně okamžiku prodlení soud vycházel ze skutečnosti, že žalobkyně žalovaného k plnění nevyzvala, tudíž žalovaný se dostal do prodlení až dnem následujícím po doručení žaloby dne 27.3.2012, tedy dnem 28.3.2012 za plnění v období od 9.11.2009 do 9.11.2011, a dnem následujícím po doručení změny žaloby (č.l. 124) spočívající v jejím rozšíření za období od 9.11.2011 do 9.7.2012 dne 22.3.2013, tedy dnem 23.3.2013. Soud při výpočtu vycházel z částky 902,50 Kč měsíčně za období od 9.11.2009 do 30.6.2010 a z částky 721,50 Kč měsíčně (902,50 Kč – 181 Kč) za období od 30.6.2010 do 9.7.2012 a dospěl k závěru, že pokud se týká částky 18.711,44 Kč přiznané za období od 9.11.2009 do 9.11.2011 se žalovaný dostal do prodlení dnem 28.3.2012, a pokud se týká částky 5.772 Kč za období od 9.11.2011 do 9.7.2012 dnem 23.3.2013.

Ve zbytku požadované jistiny a úroků z prodlení byla žaloba jako nedůvodná zamítnuta.

O náhradě nákladů řízení bylo rozhodnuto dle ustanovení § 142 odst. 2 o.s.ř. dle poměru úspěchu a neúspěchu účastníků ve sporu. Žalobkyně byla úspěšná v částce 24.483,44 Kč, představující 3% předmětu řízení (833.742,59 Kč), žalovaný v částce 809.259,15 Kč představující 97 % předmětu řízení. Žalovaný tak byl v řízení převážně úspěšný. Po odečtení neúspěchu žalovaného od jeho úspěchu (97 % - 3 %), soud dospěl k závěru, že žalovaný má právo na 94 % náhrady vynaložených nákladů řízení.

Náklady žalovaného v dané věci spočívají v odměně za právní zastoupení dle vyhl. č. 177/1996 Sb., a to za 4 úkony právní služby po 10.700 Kč (z tarifní hodnoty 592.762 Kč – převzetí a příprava zastoupení, podání odporu dne 3.4.2012, vyjádření k žalobě na výzvu soudu ze dne 26.4.2012 a 8.4.2013) a za 4 úkony právní služby po 11.660 Kč (z tarifní hodnoty 833.742 Kč – účast na jednání dne 10.6.2014, 16.9.2014, 2.12.2014 a 27.1.2015), 8 x 300 Kč paušální náhradě hotových výdajů, dále DPH ve výši 19.286,40 Kč, celkem za právní zastoupení 111.126,40 Kč. Dále má žalovaný právo na hotové výdaje, které vynaložil v souvislosti s vypracováním v řízení k důkazu provedených znaleckých posudků Jaroslava Sedláka v částce 9.700 Kč a STAVEXIS s.r.o. v částce 24.200 Kč, celkem 33.900 Kč. Náklady žalovaným v dané věci účelně vynaložené představují částku 145.026,40 Kč. Žalovaný má právo na 94% těchto nákladů, tedy na částku 136.324,81 Kč.

P o u ě n í :

Proti tomuto rozhodnutí lze podat odvolání do 15 dnů ode dne doručení jeho písemného vyhotovení ke Krajskému soudu v Brně prostřednictvím Městského soudu v Brně.

Nesplní-li povinný dobrovolně povinnost uloženou mu tímto vykonatelným soudním rozhodnutím, může oprávněný podat návrh na soudní výkon rozhodnutí nebo exekuci.

Městský soud v Brně
dne 5. února 2015

Mgr. Šárka Fojtová, v.r.
předsedkyně senátu

Za správnost vyhotovení: Jana Hanáková, DiS.