

# Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28.02.2017, sp. zn. 22 Cdo 4079/2016, ECLI:CZ:NS:2017:22.CDO.4079.2016.1

**Číslo:** 86/2018

**Právní věta:** Náhradu za zřízení věcného břemene provozování letiště podle § 30 zákona č. 49/1997 Sb., o civilním letectví, ve znění pozdějších předpisů, soud určí ve výši odpovídající místně obvyklému nájemnému k pozemku, ke kterému zřizuje věcné břemeno; v tomto případě nelze při stanovení náhrady vycházet z jiných okolností věci.

**Soud:** Nejvyšší soud

**Datum rozhodnutí:** 28.02.2017

**Spisová značka:** 22 Cdo 4079/2016

**Číslo rozhodnutí:** 86

**Číslo sešitu:** 6

**Typ rozhodnutí:** Rozsudek

**Hesla:** Věcná břemena

**Předpisy:** § 30a předpisu č. 49/1997Sb.

**Druh:** Rozhodnutí ve věcech občanskoprávních, obchodních a správních

**Sbírkový text rozhodnutí:**

*Nejvyšší soud k dovolání žalobkyně zrušil rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 11. 5. 2016, sp. zn. 20 Co 459/2015, a věc vrátil Krajskému soudu v Praze k dalšímu řízení; dovolání žalovaných odmítl.*

## I.

### Dosavadní průběh řízení

1. Okresní soud v Benešově rozsudkem ze dne 30. 9. 2014, č. j. 12 C 53/2010-638, ve znění opravného usnesení ze dne 23. 11. 2015, č. j. 12 C 53/2010-681, zřídil ve prospěch každého provozovatele letiště V. věcné břemeno provozování letiště podle § 30a zákona č. 49/1997 Sb., o civilním letectví, ve znění pozdějších předpisů (dále také „zákon o civilním letectví“ nebo „ZCL“), a to podle podmínek stanovených pro provozování letiště tímto zákonem. Zatížený je pozemek v podílovém spoluvlastnictví žalovaných o výměře 3 408 m<sup>2</sup>, který je součástí parcely č. 1138/1, zapsané na LV 483 pro katastrální území D., obec V., Katastrálním pracovištěm B., u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, jak je označen geometrickým plánem, tvořícím nedílnou součást rozsudku (výrok I.). Jako náhradu za zřízení věcného břemene uložil žalobkyni povinnost platit žalovanému a žalované společně a nerozdílně 350 Kč ročně (výrok II.). Výroky III. a IV. rozhodl o náhradě nákladů řízení.

2. K odvolání žalovaných Krajský soud v Praze rozsudkem ze dne 11. 5. 2016, č. j. 20 Co 459/2015-746, rozsudek soudu prvního stupně ve výroku I. potvrdil a ve výroku II. změnil tak, že náhrada za zřízení věcného břemene činí 13 000 Kč ročně pro každého z žalovaných (výrok I.). Výroky II. - IV. rozhodl o náhradě nákladů před soudy obou stupňů.

3. Spor se týkal pozemku žalovaných (označeného geometrickým plánem jako část „g1“ parcely č. 1138/1), který je užíván jako letiště. Pozemky letiště jsou pro tyto účely od roku 1993 vymezeny v platném územním plánu města. Od roku 1998 bylo provozování veřejného vnitrostátního letiště povoleno na dobu neurčitou původnímu žalobci - Aeroklubu V. Protože vlastníci letištních pozemků vypověděli původnímu žalobci smlouvy, na základě kterých pozemky užíval pro provozování letiště, a protože jednání o dohodě k užívání pozemků nebyla úspěšná, podal 19. 2. 2010 žalobu na zřízení věcného břemene letiště podle § 30a ZCL. Rozhodnutím Ministerstva obrany - odboru civilního letectví bylo (právní moc 18. 3. 2010) povolení k provozování letiště původnímu žalobci zrušeno (z důvodu nedořešených vlastnických či užívacích vztahů k letištním pozemkům) a až do rozhodnutí Ministerstva dopravy z 10. 6. 2014, kterým bylo provozování letiště V. povoleno městu V., bylo letiště navzdory požadavku § 25b ZCL bez provozovatele. Zájem na provozování letiště vyslovili město V., složky Integrovaného záchranného systému, Ministerstvo dopravy i některé soukromé společnosti. Existenci letiště podporuje rovněž Politika územních rozvoje z roku 2008.

4. Soud prvního stupně se podrobně věnoval otázce veřejného zájmu na zřízení věcného břemene, přičemž dospěl k závěru, že veřejný zájem na zřízení letiště převažuje nad zachováním dosavadních práv vlastníka letištního pozemku. Protože se provozovateli letiště nepodařilo uživatelské právo k letištnímu pozemku získat dohodou, shledal naplnění podmínek pro zřízení věcného břemene podle § 30a odst. 1 ZCL a žalobě vyhověl. Náhradu za zřízení věcného břemene určil podle § 30a odst. 2 ZCL jako roční plnění odpovídající místně obvyklému nájemnému k pozemku zatíženému věcným břemenem.

5. Odvolací soud vyhověl návrhu původního žalobce ze dne 11. 4. 2016, aby na jeho místo do řízení vstoupilo město V. jako nový provozovatel letiště. Vyšel ze shodných skutkových zjištění a ztotožnil se rovněž s právním hodnocením, pokud se týká splnění podmínek pro zřízení věcného břemene. Nesprávné právní posouzení však shledal v rozhodnutí o výši náhrady. Ani jeden z vypracovaných znaleckých posudků nevycházel z porovnání srovnatelných pozemků, proto není možné z jejich závěrů vycházet. Je navíc třeba přihlídnout k tomu, že pozemky žalovaných nejsou zřízením věcného břemene pouze omezeny, ale je fakticky znemožněno je užívat, když není možné užívat je k jinému účelu, než vzletu a přistávání letadel. Odvolací soud proto stanovil náhradu za zřízení věcného břemene podle své úvahy s odkazem na judikaturu k § 135c odst. 3 a § 151o odst. 3 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v posledním účinném znění (dále „obč. zák.“).

## II.

### Dovolání a vyjádření k němu

6. Proti rozhodnutí krajského soudu podala dovolání jak žalobkyně (dále také „dovolatelka“), tak žalovaní (dále také „dovolatelé“).

7. Žalobkyně v dovolání uvádí, že napadá část výroku I. rozsudku odvolacího soudu, kterou byl změněn rozsudek soudu prvního stupně ve výroku o náhradě za věcné břemeno. Přípustnost dovolání opírá o § 237 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále také „o. s. ř.“) Rozhodnutí závisí na otázce hmotného práva, která v rozhodovací praxi odvolacího soudu dosud nebyla vyřešena, a na otázce, při jejímž řešení se odvolací soud odchýlil od ustálené rozhodovací praxe odvolacího soudu. Dovolací důvod spatřuje v nesprávném právním posouzení věci (§ 241a odst. 1 o. s. ř.).

8. Neřešená je otázka, jakým způsobem má být stanovena náhrada za zřízení věcného břemene, konkrétně, zda může být stanovena volnou úvahou soudu. Namítá, že odvolací soud nesprávně stanovil náhradu za zřízení věcného břemene podle své úvahy, ačkoliv podle § 30a ZCL měl náhradu stanovit ve výši odpovídající místně obvyklému nájemnému k pozemku, ke kterému se věcné břemeno zřizuje; jinou možnost zákon nepřipouští. Kdyby dovolací soud dospěl k výkladu, že náhradu za zřízení věcného břemene lze stanovit i jinak, bylo by napadené rozhodnutí v rozporu s ustálenou judikaturou dovolacího soudu (odkazuje např. na rozhodnutí ze dne 26. 5. 2006, sp. zn. [22 Cdo 1966/2006](#), nebo rozhodnutí sp. zn. [22 Cdo 4532/2010](#) ze dne 3. 2. 2011). Má-li soud pochybnosti o věcné správnosti znaleckého posudku, nemůže jej nahradit vlastním názorem, ale musí znalci uložit, aby podal vysvětlení, posudek doplnil nebo jinak odstranil jeho nedostatky, popřípadě aby vypracoval nový posudek, nebo musí ustanovit jiného znalce, aby věc znovu posoudil a vyjádřil se i ke správnosti již podaného posudku. Aplikaci § 136 o. s. ř. nelze odůvodnit tím, že závěry znaleckých posudků jsou věcně nesprávné. Navrhuje proto rozhodnutí v napadeném rozsahu zrušit a věc vrátit krajskému soudu k dalšímu řízení.

9. Žalovaní napadají rozsudek krajského soudu v plném rozsahu a uplatňují shodný dovolací důvod jako žalobkyně. Tvrdí, že se odvolací soud nevypořádal s námitkou, že zřízením věcného břemene jsou omezení v užívání pozemku celého, nikoli jen předmětné části, protože zbylá část pozemku, která sama není letištním pozemkem, je zatížena ochranným pásmem letiště. Zřízením věcného břemene tak došlo k faktickému omezení vlastnického práva k celému pozemku. Nesprávný je rovněž závěr o veřejném zájmu na provozování letiště, protože soud k takovému závěru dospěl na základě „lživých výroků“ žalobce. Ani z ostatních důkazů veřejný zájem na provozování letiště nevyplývá. Navrhují zrušení rozsudků soudů obou stupňů a vrácení věci soudu prvního stupně k dalšímu řízení.

10. Vyjádření nepodal žádný z účastníků řízení.

### **III.**

#### **Přípustnost dovolání**

11. Podle § 3028 odst. 1, 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále taky jen „o. z.“), neboť podle § 3028 odst. 1 o. z. 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.

12. Zřízení věcného břemene posuzoval Nejvyšší soud podle zákona č. 89/2012 Sb., neboť se jedná o rozhodnutí konstitutivní, jímž dochází ke vzniku, změně či zániku práva a jemu odpovídající povinnosti mezi účastníky řízení, tedy je pro něj rozhodující nejen skutkový, ale i právní stav v době vyhlášení rozhodnutí (srovnej usnesení Nejvyššího soudu ze dne 28. 3. 2013, sp. zn. [22 Cdo 992/2011](#)).

Dovolání žalobkyně:

13. Po zjištění, že dovolání žalobkyně je přípustné podle § 237 o. s. ř., že je uplatněn dovolací důvod uvedený v § 241a odst. 1 o. s. ř. a že jsou splněny i další náležitosti dovolání a podmínky dovolacího řízení (zejména § 240 odst. 1, § 241 o. s. ř.), dovolací soud napadené rozhodnutí přezkoumal a zjistil, že dovolání je důvodné.

14. Otázka způsobu stanovení náhrady za zřízení věcného břemene letiště podle zákona o civilním letectví nebyla doposud v rozhodovací praxi dovolacího soudu řešena.

### **IV.**

#### **Důvodnost dovolání**

15. Podle § 30a odst. 2 zákona o civilním letectví „za zřízení věcného břemene provozování letiště náleží vlastníku pozemku, ke kterému bylo zřízeno věcné břemeno, ze strany provozovatele letiště náhrada. Náhradu za zřízení věcného břemene provozování letiště soud určí jako roční plnění, a to ve výši odpovídající místně obvyklému nájemnému k pozemku, ke kterému se zřizuje věcné břemeno. Náhrada je splatná nejpozději do 31. prosince příslušného kalendářního roku, není-li v rozhodnutí o zřízení věcného břemene stanoveno jinak. Vlastník pozemku, ke kterému bylo zřízeno věcné břemeno, a provozovatel letiště si mohou písemně sjednat jinou výši ročního plnění a jeho dřívější splatnost. Soud na žádost provozovatele letiště nebo vlastníka pozemku, ke kterému bylo zřízeno věcné břemeno, rozhodne o změně výše náhrady, pokud se podstatně změnila okolnosti, za nichž byla výše náhrady určena nebo sjednána“.

16. Z toho je patrné, že věcné břemeno podle zákona o civilním letectví je svým obsahem věcným břemenem (služebností) podle § 1257 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále taky jen „o. z.“), neboť se konstituuje rozhodnutím soudu jako věcné právo k věci cizí, které postihuje vlastníka tak, že musí ve prospěch jiného (zde provozovatele letiště) něco trpět nebo něčeho se zdržet. Jedná se o věcné břemeno zřízené rozhodnutím orgánu veřejné moci (§ 1260 odst. 1 o. z.).

17. Právní režim věcných břemen zřízených na základě zákona se řídí obecnou občanskoprávní úpravou jen v otázkách neupravených speciálními veřejnoprávními předpisy (viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. 3. 2008, sp. zn. [28 Cdo 4833/2007](#)). Proto obsahuje-li zákon o civilním letectví vlastní úpravu náhrady za zřízení věcného břemene, jedná se o normu speciální, která má před obecnou úpravou občanského zákoníku aplikační přednost. Obecnou úpravou se řídí jen otázky zákonem o civilním letectví neupravené; proto v tomto případě nelze použít judikaturu týkající se výše náhrady za zřízení věcného břemene podle § 151o odst. 3, resp. § 135c obč. zák.

18. Náhradu za zřízení věcného břemene provozování letiště podle § 30a zákona o civilním letectví určí soud ve výši odpovídající místně obvyklému nájemnému k pozemku, ke kterému se zřizuje věcné břemeno; v tomto případě nelze při stanovení náhrady vycházet z jiných okolností věci. To, že zřízením věcného břemene bude vlastník plně vyloučen z užívání svého pozemku, zohledňuje zákon tím, že stanoví náhradu ve výši nájemného - pronajatý pozemek nemůže vlastník také v zásadě užívat. Skutečnost, že jde o nucené omezení vlastnického práva, není důvodem pro zvýšení zákonem stanovené náhrady, neboť zákonodárce přímo stanovil, že takto náhradu určí soud, tedy bral již při zvažování formy náhrady do úvahy, že nejde o omezení dobrovolně přijaté. Odvolací soud tak určil náhradu za zřízení věcného břemene v rozporu se zákonem o civilním letectví, a již proto je dovolání důvodné.

19. Napadené rozhodnutí je také v rozporu s ustálenou rozhodovací praxí dovolacího soudu. Odvolací soud nesprávně aplikoval § 127 o. s. ř., potažmo § 136 o. s. ř., když závěry znaleckých posudků - podle jeho názoru nesprávné - nahradil vlastní volnou úvahou.

20. K posouzení skutečností, k nimž je třeba odborných znalostí, vyžádá soud podle § 127 odst. 1 o. s. ř. odborné vyjádření; není-li to postačující nebo je-li pochybnost o správnosti odborného vyjádření, ustanoví znalce. Podle odstavce 2 téhož ustanovení, je-li pochybnost o správnosti posudku nebo je-li posudek nejasný nebo neúplný, je nutno požádat znalce o vysvětlení. Kdyby to nevedlo k výsledku, soud nechá znalecký posudek přezkoumat jiným znalcem.

21. Podle § 136 o. s. ř. lze-li výši nároků zjistit jen s nepoměrnými obtížemi nebo nelze-li ji zjistit vůbec, určí ji soud podle své úvahy.

22. Nejvyšší soud vychází z toho, že výše obvyklého nájemného je skutková otázka, k jejímuž posouzení je třeba odborných znalostí ve smyslu § 127 odst. 1 o. s. ř. Pro stanovení ceny obvyklého

nájemného je proto zpravidla úkolem soudního znalce (viz obdobně usnesení ze dne 6. 6. 2006, sp. zn. [22 Cdo 3035/2006](#), nebo usnesení ze dne 11. 12. 2007, sp. zn. [22 Cdo 3240/2006](#)).

23. Podle ustálené judikatury pochybnost odvolacího soudu o věcné správnosti znaleckého posudku, jímž je stanovena obvyklá výše nájemného, nemůže být nahrazena jeho vlastním názorem. Má-li soud pochybnosti o věcné správnosti znaleckého posudku, nemůže jej nahradit vlastním názorem, nýbrž musí znalci uložit, aby podal vysvětlení, posudek doplnil nebo jinak odstranil jeho nedostatky, popřípadě aby vypracoval nový posudek, nebo musí ustanovit jiného znalce, aby věc znovu posoudil a vyjádřil se i ke správnosti již podaného posudku. Také úvaha podle § 136 o. s. ř., musí být podložena zjištěním konkrétních skutečností o výši nájemného v daném místě a čase; až na jejich základě lze úvahu soudu podle § 136 o. s. ř. založit (obdobně srovnaj rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23. 6. 2009, sp. zn. [30 Cdo 5252/2007](#), nebo rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 3. 2. 2011, sp. zn. [22 Cdo 4532/2010](#)). Má-li soud poznatky, které správnost rozsudku zpochybňují, musí je znalci předeštit a žádat vysvětlení.

24. Nahradil-li odvolací soud pro pochybnosti o správnosti znaleckých posudků jejich závěry vlastním zjištěním, odchýlil se od ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu a zatížil řízení vadou, která mohla mít za následek nesprávné právní posouzení věci.

25. Z uvedeného je zřejmé, že dovolání je důvodné. Proto nezbylo, než rozhodnutí odvolacího soudu v celém rozsahu zrušit (§ 243g odst. 1 o. s. ř.). Rozhodnutí o zřízení věcného břemene za náhradu je rozhodnutím konstitutivním - za zřízení věcného břemene omezujícího vlastníka pozemku náleží vlastníkovu pozemku náhrada a soud tak vždy rozhodne o zřízení práva a o náhradě za omezení vlastnického práva jedním rozhodnutím.

26. V dalším řízení ve věci odvolací soud určí za pomoci znalce obvyklé roční nájemné způsobem určení obvyklé ceny podle § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Při tom je nutné vycházet ze zjištěné výše ročního nájemného sjednaného při nájmu stejných, popřípadě obdobných nemovitostí v předmětném roce (v tomto případě letištních pozemků). Kritérium stejnosti, popř. obdobnosti nemovitosti vyžaduje znát nejen stav a umístění posuzované nemovitosti, nýbrž také stav a umístění nemovitostí srovnávaných. Bez zjištění těchto údajů není totiž nezbytné porovnání možné (k tomu srovnaj rozsudek Krajského soudu v Plzni ze dne 30. 9. 2009, č. j. 30 Ca 127/2008-50, publikovaný pod č. 2360/2011 Sbírky rozhodnutí Nejvyššího správního soudu).

Dovolání žalovaných:

27. Dovolání žalovaných není přípustné.

28. Žalovaní výslovně neuvádějí, v čem spatřují splnění předpokladů přípustnosti dovolání (§ 241a odst. 2 o. s. ř.). Z obsahu dovolání se nicméně podává, že důvodem přípustnosti dovolání je rozpor napadeného rozhodnutí s ustálenou rozhodovací praxí dovolacího soudu. Odvolací soud se nezabýval námitkou, že zřízení věcného břemene fakticky znemožní užívání celého pozemku, a náhrada by se proto měla vztahovat i na zbytek pozemku dovolatelů; přesto, že dovolatelé uplatnili námitku již v průběhu řízení před soudem prvního stupně.

29. Uvedená otázka přípustnost dovolání nezakládá, neboť stanovení náhrady za zřízení věcného břemene je v této dílčí otázce v souladu s ustálenou rozhodovací praxí dovolacího soudu.

30. Předmětný pozemek je zatížen věcným břemenem letiště podle § 30a odst. 2 ZCL, nikoli ochranným pásmem letiště podle § 37 odst. 1 ZCL. Řízení v této věci se týká výhradně pozemku označeného geometrickým plánem jako „g1“, tedy pouze té části parcely č. 1138/1, která je zatížena věcným břemenem letiště. Náhrada za omezení vlastnického práva náleží v případě každého z takto zatížených pozemků zvlášť. Zatímco náhradu za zřízení věcného břemene stanoví soud při jeho

zřízení podle § 30a ZCL, náhrady za omezení vlastnického práva zřízením ochranného pásma letiště se účastník musí domáhat samostatně; lze ji, odůvodňují-li to okolnosti dané věci, poskytnout na základě přímé aplikace čl. 11 odst. 4 Listiny, neboť zákon o civilním letectví poskytnutí náhrady neupravuje (viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 3. 2016, sp. zn. [22 Cdo 1022/2014](#), srovnej také rozsudek Nejvyššího soudu z 29. 4. 2014, sp. zn. [22 Cdo 3447/2013](#), publikovaný v časopise Právní rozhledy č. 20/2014 na str. 719).

31. Konečně k námitce, že žalobce neprokázal veřejný zájem na zřízení věcného břemene letiště, z obsahu dovolání je zřejmé, že navzdory uplatněnému dovolacímu důvodu žalovaní zpochybňují výhradně skutková zjištění nalézacích soudů. To činí zejména tvrzením, že Policie České republiky a Hasičský záchranný sbor letiště V. ke svým účelům vůbec nepotřebují. Z vyjádření těchto subjektů naopak vyplývá, že na existenci letiště mají zájem, a že pro určité činnosti, zabezpečované Hasičským záchranným sborem, se letiště jeví nepostradatelné.

32. Dovolací soud je však zjištěným skutkovým stavem vázán. Od 1. 1. 2013 nelze v dovolání úspěšně zpochybnit skutková zjištění odvolacího soudu, neboť dovolání lze podat pouze z důvodu, že rozhodnutí odvolacího soudu spočívá na nesprávném právním posouzení věci – § 241a odst. 1 o. s. ř. (viz např. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 25. 9. 2013, sp. zn. [29 Cdo 2394/2013](#), uveřejněné pod č. 4/2014 Sb. rozh. obč., nebo usnesení Nejvyššího soudu ze dne 27. 3. 2014, sp. zn. [28 Cdo 4295/2013](#)). Dovolací soud nezjistil, že by při zjišťování skutkového stavu byla porušena ústavně zaručená základní práva a svobody žalovaných, tedy i právo na spravedlivý proces

33. Protože dovolání žalovaných není přípustné, dovolací soud ho podle § 243c odst. 1 věty první o. s. ř. odmítl.