



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Hradci Králové rozhodl v senátě složeném z předsedkyně senátu JUDr. Martyiny Borovcové a soudců JUDr. Romany Novákové a Mgr. Ing. Borise Nypla ve věci

žalobkyně: [redacted] s.r.o., IČO [redacted]
sídlem [redacted]
zastoupená advokátem Mgr. Janem Najmanem, LL.M.
sídlem Hvězdova 1716/2, 140 00 Praha 4

proti
žalované: [redacted] s.r.o., IČO [redacted]
sídlem [redacted]
zastoupená advokátem JUDr. Tomášem Doležalem, Ph.D.
sídlem U Hranic 3221/16, 100 00 Praha

o zaplacení 100 498 Kč s příslušenstvím

k odvolání žalobkyně proti rozsudku Okresního soudu v Trutnově ze dne 25. dubna 2025 č. j. 9 C 346/2024-130

takto:

- I. Rozsudek okresního soudu **se** ve výrocích II a III **potvrzuje**.
- II. Žalobkyně je povinna nahradit žalované náklady odvolacího řízení ve výši 11 360 Kč, a to do tří dnů od právní moci rozsudku k rukám advokáta žalované.

Odůvodnění:

1. Napadeným rozsudkem okresní soud uložil žalované povinnost zaplatit žalobkyni 28 082,80 Kč s blíže uvedeným příslušenstvím (výrok I), zamítl žalobu co do částky 72 415,20 Kč s příslušenstvím (výrok II) a žádnému z účastníků nepřiznal právo na náhradu nákladů řízení (výrok III).
2. Okresní soud vyšel za zjištění, že žalobkyně je vlastnící pozemku č. parc. [REDAKCE] v katastrálním území [REDAKCE] v [REDAKCE]. Žalovaná využívá část tohoto pozemku jako lyžařské sjezdové tratě náležející k jí provozovanému lyžařskému vleku [REDAKCE]. V minulosti měly mezi sebou strany za uvedeným účelem uzavřenu nájemní smlouvu, od níž však žalobkyně později odstoupila. Mezi účastnicemi sice po celá léta probíhají jednání o tom, jak vzájemně uspořádat svá práva a povinnosti vyplývající ze skutečnosti, že si navzájem užívají bez právního důvodu své pozemky, včetně pozemků ve vlastnictví svých jednatelů, avšak bez konkrétního výsledku. Žalovaná v současné době využívá pozemek žalobkyně bez smluvního ukotvení. Tak tomu bylo i v zimních sezónách 2021/2022 a 2022/2023. Je proto povinna nahradit žalobkyni bezdůvodné obohacení, jehož se jí v průběhu obou sezón dostalo užíváním pozemku bez právního důvodu. Vzhledem k tomu, že zimní lyžařská sezóna v dané lokalitě probíhá většinou od ledna do března každého kalendářního roku, stanovil okresní soud výši bezdůvodného obohacení v rozsahu podílu z obvyklého ročního nájemného za užívání podobných pozemků připadajícího na toto období. Jelikož ekonomická využitelnost pozemku je v zimní sezóně výrazně vyšší než v jiných obdobích, zvýšil takto stanovenou částku na dvojnásobek. Okresní soud přihlédl i k tomu, že pozemek žalobkyně byl v každém z uvedených období na půl roku pronajat panu [REDAKCE] jako třetí osobě, a že žalobkyně z provozu sjezdovky sama profituje, neboť ji mohou používat hosté penzionu, který sama vedle sjezdovky provozuje. Konkrétně představovalo bezdůvodné obohacení žalované v sezóně 2021/2022 částku 35 506,80 Kč a v sezóně 2022/2023 částku 38 340 Kč. S ohledem na již dříve poskytnuté plnění ze strany žalované ve výši 31 956 Kč za první období a 13 808 Kč za druhé období, uložil jí okresní soud zaplatit za obě uvedená období celkem dalších 28 082,80 Kč. Vzhledem k charakteru pozemku a způsobu jeho užívání ze strany žalované nepovažoval okresní soud za spravedlivé, aby bylo bezdůvodné obohacení odvozováno jen od počtu dnů, kdy bylo z klimatických důvodů možno sjezdovku provozovat. Takové řešení by podle jeho názoru neodpovídalo zvyklostem v oboru a zvýhodňovalo by žalovanou oproti jiným provozovatelům sjezdových tratí. Okresní soud nepřisvědčil ani názoru žalobkyně, podle níž se výše bezdůvodného obohacení rovnala obvyklému nájemnému stanovenému na celý rok. Právě z této výše nájemného, při zohlednění plateb poskytnutých jí žalovanou a [REDAKCE], žalobkyně při uplatnění svého nároku vycházela. Z tohoto důvodu okresní soud žalobu v rozsahu, v němž se žalobkyně domáhala zaplacení dalších 72 415,20 Kč, zamítl.
3. Proti rozsudku okresního soudu podala odvolání žalobkyně. Nepovažovala za správný názor okresního soudu, že mezi účastníky nedošlo k uzavření nájemní smlouvy. Pokud žalovaná pozemek užívala poté, co obdržela od žalobkyně návrh nájemní smlouvy, představuje započetí užívání pozemku přijetí návrhu a vznik smlouvy konkludentním způsobem. Rozsudek však není správný ani za předpokladu neexistence smlouvy a práva žalobkyně na plnění z titulu bezdůvodného obohacení žalované. Rozsudek je vnitřně rozporný, neboť výše bezdůvodného obohacení neodpovídá východiskům, která sám okresní soud přijal za svá. Pokud soud vyšel z předpokladu, že srovnatelné nájemní smlouvy se uzavírají výlučně na dobu nejméně 1 roku, že pozemky tohoto druhu nejsou mimo zimní sezónu ziskové, že lyžařská sezóna může začít již v prosinci a že rozhodující nejsou dny, kdy je sjezdovka provozována, nýbrž kdy měl její provozovatel pozemek k dispozici, pak nemůže obstát závěr, že bezdůvodné obohacení se má vztahovat výlučně na arbitrárně zvolené

Shodu s prvopisem potvrzuje [REDAKCE].

období od 1. ledna do 31. března. Pokud okresní soud uvedl, že při stanovení výše bezdůvodného obohacení zohlednil i specifika posuzovaného případu, pak z rozhodnutí neplyne, o jaká specifika se mělo jednat. Zůstalo pouze u obecného prohlášení. Jestliže okresní soud souhlasí se závěry znalce, že ziskovost pozemku pramení výlučně ze zimní sezóny, měl hodnotit nárok žalobkyně jako v plném rozsahu důvodným. Hodnocení přijaté okresním soudem je v rozporu s ekonomickou realitou. Částky bezdůvodného obohacení, k nimž okresní soud svou úvahou dospěl, nedosahují ani výše nájemného, na němž se strany v minulosti dohodly (sezóna 2020/2021). Rozhodnutí okresního soudu popírá zásadu, že nikdo nesmí těžit ze své nepoctivosti. Žalovaná totiž získala lepší postavení, než kdyby si počínala poctivě a uzavřela řádný smluvní vztah. Nikdo by s žalovanou neuzavřel 3měsíční smlouvu s nájemným činícím 50 % tržního nájemného za situace, kdy v období zbývajících 9 měsíců jsou pozemky neziskové. Rozsudek představuje porušení ústavně zaručeného práva žalobkyně vlastnit majetek, neboť žalobkyni nepřiznal plnou náhradu za neoprávněné užívání jejího majetku žalovanou. Není správný závěr, že žalovaná nejednala nepoctivě. Takový závěr nelze dovodit jen z té skutečnosti, že žalobkyně nepoužila k zabránění užívání pozemku žalovanou agresivnějších prostředků. Zohlednil-li okresní soud, že lyžaři nevyužívají celou plochu pozemku žalobkyně a že žalobkyně z provozu sjezdovky profituje, pak jde o skutečnosti, k nimž nebyl proveden žádný důkaz. Uvedený závěr odporuje i tomu, že v minulosti byl smlouvou za tímto účelem pronajat žalované pozemek celý. Žalobkyně závěrem odvolání navrhla, aby odvolací soud změnil rozsudek okresního soudu ve výroku II a přiznal jí právo i na zaplacení 72 415,20 Kč s příslušenstvím.

4. Žalovaná ve vyjádření k odvolání uvedla, že o výši bezdůvodného obohacení mezi těmiž účastníky za předchozí období (sezóna 2019/2020) rozhodl již dříve krajský soud. Ten dospěl k závěru, že výše bezdůvodného obohacení má odpovídat denní sazbě tržního nájemného vynásobené počtem dní reálného provozu lyžařského vleku. Žalovaná v dobré víře stejnou metodiku aplikovala i na další období a částku tomu odpovídající žalobkyni dobrovolně uhradila. Jednala tak v souladu s principem právní jistoty a legitimního očekávání, že stejné vztahy mezi stejnými účastníky budou posuzovány obdobně. Způsob výpočtu bezdůvodného obohacení stanovený krajským soudem odpovídá dle žalované spravedlivému ekvivalentu užítku, jehož se jí dostalo. I když nová metodika použitá okresním soudem té původní neodpovídá, žalovaná nemíní prodlužovat řízení a je ochotna považovat i takové řešení za akceptovatelné a odpovídající spravedlivému kompromisu mezi účastníky. Žalovaná navrhla potvrzení rozsudku.
5. Odvolací soud přezkoumal rozsudek okresního soudu z podnětu podaného odvolání, odvolání však neshledal důvodným.
6. Odvolací soud má za to, že rozhodnutí okresního soudu odpovídá zjištěnému skutkovému stavu včetně všech specifik, která vztah mezi účastníky doprovázejí, a že řešení přijaté okresním soudem lze považovat právě i s ohledem na konkrétně zjištěné okolnosti posuzovaného případu za spravedlivé uspořádání poměrů mezi účastníky.
7. Podstatou sporu byla otázka, jak vysoké je bezdůvodné obohacení, jehož se žalované dostalo v jednotlivých letech užíváním pozemku žalobkyně jakožto součásti sjezdové tratě provozované u vleku žalované bez právního důvodu. Konkrétně šlo zejména o to, zda je bezdůvodné obohacení rovno ročnímu nájemnému, které je za tímto účelem v jiných obdobných případech sjednáváno, či zda existují zvláštní důvody, pro které je třeba stanovit výši bezdůvodného obohacení v jiné výši. Okresní soud takové důvody shledal a ve svém rozsudku je i podrobně popsal. Vyšel přitom až na drobnou odchylku i z právního názoru odvolacího soudu vysloveného v předcházejícím řízení, jež se týkalo totožné právní problematiky u týchž účastníků.

8. V tomto předchozím řízení, jehož předmětem bylo bezdůvodné obohacení žalované vzniklé užíváním téhož pozemku žalobkyně během zimní sezóny 2019/2020, dospěl odvolací soud k závěru, že bezdůvodným obohacením je částka odpovídající obvyklému nájemnému. Při jeho stanovení však nelze vycházet z nájemného sjednaného na celý kalendářní rok, nýbrž z nájemného připadajícího na dny, kdy byl vlek a k němu přiléhající sjezdovka skutečně v provozu. Takové nájemné je pak třeba zvýšit o 100 % z důvodu výrazně větší ekonomické využitelnosti pozemku v zimní sezóně. Rozhodnutí okresního soudu těmito kritériím odpovídá.
9. Odvolací soud neshledal pochybení okresního soudu ani v tom, že při stanovení výše bezdůvodného obohacení namísto konkrétních dnů, kdy byl vlek v provozu, vyšel z předpokládaného trvání zimní lyžařské sezóny, kterou stanovil na dobu od začátku ledna do konce března každého roku. Okresní soud tuto svoji úvahu ve svém rozsudku srozumitelně vysvětlil a odvolací soud proti takovému závěru nemá žádné výhrady. Nutno přisvědčit okresnímu soudu, že období, kdy je možno lyžařský vlek provozovat, se v jednotlivých letech mění. Sezóna sice někdy může začít již v průběhu prosince, na druhou stranu ale v posuzované lokalitě málokdy trvá až do konce března. Dobu stanovenou okresním soudem pro používání vleku žalovanou v každé jednotlivé sezóně lze považovat za přiměřenou a odpovídající obecné zkušenosti. Je třeba přisvědčit okresnímu soudu, že pokud by mělo být bezdůvodné obohacení vztaženo jen k těm dnům, kdy byl vlek skutečně v provozu, jednalo by se o nezdůvodněné zvýhodnění žalované, a to nejen vůči žalobkyni, ale i vůči všem jiným provozovatelům obdobných vleků, kteří mají řádně uzavřenou smlouvu a nájemné platí bez ohledu na to, po kolik dnů byla sjezdovka v provozu. I z tohoto hlediska se jeví řešení přijaté okresním soudem jako spravedlivé.
10. Na výše uvedených závěrech nemohly nic změnit ani odvolací námitky žalobkyně.
11. Je především třeba souhlasit s okresním soudem, že v daném případě nebylo prokázáno konkludentní uzavření pachtovní smlouvy. K této otázce se již obdobně vyjadřoval odvolací soud v předchozím řízení, jehož předmětem bylo bezdůvodné obohacení za sezónu 2019/2020. Pokud jde o nyní posuzované období, ani v tomto případě nelze dospět k závěru o konkludentně uzavřené pachtovní smlouvě. K dispozici je jen jednostranné sdělení žalobkyně, za jakých podmínek by souhlasila s užíváním pozemku žalovanou (č. I. 11 spisu), z ničeho však nelze dovodit, že žalovaná s těmito podmínkami souhlasila a byla ochotna uzavřít ohledně nich smlouvu. Pouhá skutečnost, že vlek a přilehlou sjezdovku následně užívala, nepostačí pro závěr, že s žalobkyní uzavřela smlouvu právě tohoto obsahu, tedy zejména včetně navrženého pachtovního.
12. Přisvědčit nelze ani námitce, že rozsudek okresního soudu je vnitřně rozporný. Spatřovala-li žalobkyně rozpor v tom, že okresní soud měl na jedné straně za zjištěno, že nájemní smlouvy se v obdobných případech uzavírají vždy na celý rok a že rozhodující nejsou dny, kdy byla sjezdovka v provozu, ale období, po které měl nájemce pozemek k dispozici, pak přehlíží, že sama tentýž pozemek v každém roce na dobu půl roku pronajala třetí osobě. Za těchto okolností nemohl okresní soud vycházet bez dalšího ze zjištění, že pozemky se k podobnému účelu pronajímají obvykle na celý rok. Zjištění o obvyklém chodu věcí musel okresní soud korigovat podmínkami právě posuzovaného případu. Právě v tomto ohledu se jednalo o zvláštnost posuzovaných podmínek, které okresní soud správně ve svém rozhodnutí zohlednil. Je tím zároveň vyvrácena oprávněnost odvolací námitky žalobkyně, že okresní soud uvedl jen obecně, že přihlédl ke specifikům projednávané věci, aniž by uvedl, o jaká konkrétní specifika se má jednat. Nelze tedy souhlasit s žalobkyní, že ze strany okresního soudu zůstalo pouze u obecného prohlášení. Okresní soud však jmenoval i další konkrétní zvláštnosti (specifika), jimiž se souzený případ vyznačuje. Jde zejména o skutečnost, že žalobkyně sama z provozování sjezdovky profituje, neboť provozuje v její bezprostřední blízkosti penzion, jehož hosté mohou vlek a sjezdovku též užívat.

Shodu s prvopisem potvrzuje [REDACTED].

Tuto možnost žalobkyně výslovně uvádí v propagačních materiálech vztahujících se k penzionu a zmiňuje ji jako jednu z výhod ubytování v penzionu. Přihlédl-li okresní soud dále i k tomu, že pozemek žalobkyně není pro účely sjezdové tratě využíván celý, ale jen zčásti, jedná se o další okolnost, již je nutno považovat za specifikum právě nyní projednávaného případu, k němuž okresní soud přihlédl a které ve svém rozsudku též výslovně zmínil. V této souvislosti nutno uvést, že uvedená skutečnost nebyla v řízení dostatečně důkazně objasněna, což žalobkyně v odvolání oprávněně namítá. Jde však o skutečnost, která neměla pro rozhodnutí bezprostřední význam. Při stanovení výše bezdůvodného obohacení navíc okresní soud vycházel z celé plochy pozemku (s výjimkou jiné její, zalesněné části) a případná korekce tohoto výpočtu odvozená od zmenšené plochy užívaného pozemku by musela vést ke změně rozhodnutí v neprospěch žalobkyně. Pro úplnost je třeba doplnit, že užívání pozemku žalobkyně žalovanou v celém jeho rozsahu není možné dovodit jen z pouhé skutečnosti, že ve smlouvě uzavřené v roce 2008 byl uveden pozemek celý. To samo o sobě není důkazem, že sjezdová trať vede po celé jeho ploše a že je tedy v tomto rozsahu žalovanou též využíván.

13. Namítala-li žalobkyně, že rozhodnutí okresního soudu je v rozporu s ekonomickou realitou, neboť jím stanovená částka bezdůvodného obohacení nedosahuje ani výše nájemného dohodnutého pro sezónu 2020/2021, pak je třeba odmítnout i takový argument. Celkovou výši bezdůvodného obohacení za sezónu 2021/2022 stanovil okresní soud na 35 506,80 Kč a za sezónu 2022/2023 na 38 340 Kč. Tyto částky se nikterak významně neodlišují od nájemného dohodnutého pro sezónu 2021/2022 ve výši 42 189 Kč. Námitka odtrženosti od ekonomické reality tedy není namístě. Odtrženost od ekonomické reality nemůže spočívat v uvedeném drobném rozdílu ve srovnávaných hodnotách nájemného. Je třeba mít naopak za to, že okresním soudem přijaté řešení je s ekonomickou realitou v nejjednodušším souladu.
14. Pokud jde o námitku, že žalovaná těží ze své nepoctivosti, neboť užíváním pozemku bez uzavření smlouvy získala pro sebe lepší postavení, než kdyby smlouvu uzavřela, je třeba připomenout, že žalobkyně sama pro dobu půl roku v každém z hodnocených období pronajala pozemek další osobě. Nebylo možné uzavřít nájemní (pachtovní) smlouvu na tentýž pozemek zároveň se dvěma různými osobami. Dokud žalobkyně bude pronajímat pozemek po část roku někomu jinému, nemůže s úspěchem poukazovat na nepoctivost žalované jen proto, že ta s ní neuzavřela smlouvu na dobu celého kalendářního roku, byť je to jinak obvyklé. V tom právě spočívá jedno ze specifíků nyní posuzovaného případu.
15. Z výše uvedených důvodů shledal odvolací soud rozsudek okresního soudu správným, a proto jej jako takový potvrdil (§ 219 o. s. ř.).
16. O nákladech odvolacího řízení rozhodl odvolací soud podle ustanovení § 224 odst. 1 a § 142 odst. 1 o. s. ř. Žalovaná byla v odvolacím řízení úspěšná, měla proto právo na náhradu nákladů této fáze řízení.
17. Odvolací náklady žalované spočívaly v odměně za zastupování vypočtené z částky 72 415,20 Kč, jež byla předmětem odvolacího řízení za 2 úkony právní služby po 8 040 Kč (§ 7 bod 5. vyhl. č. 177/1996 Sb. – vyjádření k odvolání, zastoupení při jednání), 2 paušálních náhradách hotových výdajů po 450 Kč (§ 13 odst. 1 a 4 vyhl. č. 177/1996 Sb.), jízdném zástupce žalované za cestu vykonanou osobním automobilem k odvolacímu soudu na trase Praha – Hradec Králové a zpět ve výši 1 520 Kč (§ 137 odst. 1 o. s. ř.) a náhradě za promeškaný čas za 6 ½ hodin po 150 Kč (§ 14 odst. 1 a 3 vyhl. č. 177/1996 Sb.). Celkem představovaly odvolací náklady žalobkyně 11 360 Kč.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku lze podat dovolání za podmínek uvedených v § 237 občanského soudního řádu. Dovolání je třeba podat do dvou měsíců od doručení rozsudku k Nejvyššímu soudu prostřednictvím Okresního soudu v Trutnově

Hradec Králové 4. listopadu 2025

JUDr. Martina Borovcová v. r.
předsedkyně senátu

Shodu s prvopisem potvrzuje [REDACTED].