



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Okresní soud v Trutnově rozhodl samosoudcem JUDr. Tomášem Suchánkem ve věci

žalobce:

██████████, s.r.o., IČO ██████████
sídlem ██████████
zastoupený advokátem Mgr. Janem Najmanem, LL.M.
sídlem Hvězdova 1716/2, 140 00 Praha 4

proti

žalovanému:

██████████ s.r.o., IČO ██████████
sídlem ██████████
zastoupený advokátem JUDr. Tomášem Doležalem, Ph.D.
sídlem U Hranic 3221/16, 100 00 Praha

pro 100 498 Kč s příslušenstvím - bezdůvodné obohacení

takto:

- I. Žalovaný je povinen zaplatit žalobci částku 28 082,80 Kč s úrokem z prodlení ve výši 15 % p. a. za dobu od 21. 11. 2023 do zaplacení, to vše do 3 dnů od právní moci rozsudku.
- II. Co do částky 72 415,20 Kč s příslušenstvím se žaloba zamítá.
- III. Žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení.

Odůvodnění:

1. Žalobou podanou dne 28. 11. 2024 se žalobce domáhal po žalovaném zaplacení částky 100 498 Kč s úrokem z prodlení ve výši 15 % ročně za dobu od 21. 11. 2023 do zaplacení. Žaloba byla odůvodněna tím, že žalobce je výlučným vlastníkem pozemku parc. č. ██████████ zapsaného na LV č. ██████████ katastru nemovitostí pro katastrální území ██████████ v ██████████, obec ██████████. Pozemek vznikl scelením pozemků parc. č. ██████████, ██████████ a ██████████. Dne 2. 1. 2008 uzavřeli žalovaný jako nájemce a družstvo STAVBA, výrobní družstvo v Jaroměři, IČO 00030104, jako pronajímatel smlouvu o nájmu pozemku („nájemní smlouva“). Na základě nájemní smlouvy byly žalovanému

Shodu s prvopisem potvrzuje ██████████

přenechány pozemky parc. č. ■■■■, ■■ a ■■■■ do užívání v zimní sezóně za účelem provozování vleku ■■■■ a přilehlé sjezdové tratě, a to za roční nájemné ve výši 35 000 Kč, splatné vždy do konce měsíce února každého roku. Vlastníkem pozemků parc. č. ■■■■, ■■ a ■■■■ se v roce 2010 stal žalobce, čímž vstoupil do práv a povinností pronajímatele pozemků na základě nájemní smlouvy. Tato skutečnost byla žalovanému řádně oznámena. Protože žalovaný nehradil žalobci nájemné dle nájemní smlouvy, žalobce dopisem ze dne 12. 4. 2019 od smlouvy odstoupil. Odstoupení bylo žalovanému řádně doručeno dne 13. 4. 2019. I když žalovaný ztratil titul k užívání pozemku, užíval žalovaný pozemek protiprávně i nadále mj. po dobu zimních lyžařských sezón 2021/2022 a 2022/2023, a to za účelem provozu lyžařské sjezdovky. Délka zimní lyžařské sezóny se každoročně liší podle sněhových podmínek; v případě vhodných sněhových podmínek začíná obvykle po vánočních svátcích; proto je zimní lyžařská sezóna identifikována částmi dvou roků. Žalovaný si byl plně vědom toho, že k užívání pozemku mu žádný právní titul nesvědčí a tuto skutečnost ani nijak nepopíral. Podstatou sporu je to, že žalovaný odmítá zaplatit spravedlivou cenu za užívání pozemku pro své podnikání, tedy primárně pro generování zisku. Žalovaný tak činí úmyslně a dlouhodobě. Počínání žalovaného popsaného je zjevně v rozporu s požadavkem poctivosti v právním styku, nastoleném v § 6 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku. Žalobce žalovanému opakovaně navrhoval uzavření nájemní smlouvy. Výzvy žalobce však zpravidla zůstávaly bez řádných reakcí, případně byly bez spravedlivého důvodu odmítány, a to i přesto, že žalovaný nadále pozemek ke svému podnikání bez omezení užíval. Výjimkou bylo jednání žalobce a žalovaného v průběhu roku 2019. Tehdy na základě návrhu žalobce došlo k dohodě na znění nájemní smlouvy. Žalovaný měl již pouze potvrdit, zda má zájem pozemek využívat a starat se o něj i mimo zimní lyžařskou sezónu, jak je obvyklé (bez dopadu na výši nájemného). Žalovaný však následně bez jakéhokoli zřejmého důvodu žalobci sdělil, že si vše rozmyslel a že do budoucna dojde k jeho právnímu zastoupení ze strany osoby blízké. Znalecký ústav PROSCON s. r. o., se sídlem K Lochkovu 661/39, Slivenec, 154 00 Praha 5, IČO 493 56 381, vyhotovil v této věci dva znalecké posudky. Z posudků vyplývá, že pozemky využívané pro sjezdové tratě jsou v praxi pronajímány na základě smluv s dobou trvání jeden rok či delší dobou. Důvodem je, že provozovatelé sjezdovek pozemky ekonomicky využívají téměř výhradně během zimních lyžařských sezón a po zbytek roku pak zajišťují na své náklady jejich běžnou údržbu. Žalovaný se choval v rozporu s těmito pravidly. Například dne 27. 10. 2020 uhradil částku 7 076,70 Kč. Touto platbou se pokoušel nároky žalobce uspokojit právě plněním mechanicky přepočtené částky za část roku, která je pro žalovaného z hlediska ziskovosti nesrovnatelně lukrativnější, tj. bez ohledu na reálnou ekonomickou podstatu vztahu. Žalovaný by pochopitelně nenašel nikoho, kdo by mu srovnatelnou nemovitost dal do užívání pouze na počet dnů, kdy bude sjezdovku provozovat, a kdo by za toto požadoval jen mechanicky vypočtenou poměrnou část nájemného z obvyklých ročních smluv nezohledňující propastný ekonomický rozdíl mezi jednotlivými sezónami (tj. zimní lyžařskou sezónou a zbytkem roku). Žalovaný se tak svým nepoctivým počínáním, tj. úmyslným užíváním pozemku bez smlouvy a následným pokusem hradit své obohacení pouze v částečném rozsahu odpovídajícím nesprávnému výpočtu pro lukrativní zimní sezónu, stavěl do lepší situace, než kdyby si počínal poctivě a uzavřel na užívání pozemku řádnou smlouvu. Žalovaný se tak dostal do rozporu s požadavkem § 6 odst. 2 o. z., a sice že nikdo nesmí těžit ze svého nepoctivého jednání. Žalobce se opakovaně pokoušel nalézt shodu na podmínkách užívání pozemku i na nápravě širších sporů mezi majitelem žalobce a rodinou majitele žalovaného. Majitel žalovaného zpravidla o sporech a možnostech jejich řešení konstruktivně komunikoval, aby následně pod vlivem své dcery, případně jiných osob blízkých, od jednání odstoupil za použití různých účelových argumentů. Žalobce se tedy procesním způsobem domáhal účinné ochrany svého práva vlastnit majetek podle čl. 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod a podle čl. 1 dodatkového protokolu k Úmluvě o ochraně lidských práv a základních svobod. V rámci řízení sp. zn. 106 C 27/2020 soudy první i druhé instance zaujaly stanovisko, že nedošlo ke konkludentnímu uzavření nájemní smlouvy na pozemek, a to oproti původnímu přesvědčení žalobce. Dle soudů užívání pozemku žalovaným

Shodu s prvopisem potvrzuje ■■■■

poté, kdy obdržel od žalobce návrh nájemní smlouvy, nebylo přijetím návrhu na uzavření nájemní smlouvy. Žalobce takové posouzení přes své opačné přesvědčení respektuje. Současný nárok (za zimní sezóny 2021/2022 a 2022/2023) odvozuje z titulu bezdůvodného obohacení. Podstatou vrácení bezdůvodného obohacení podle § 2991 odst. 1 o. z. je, že obohacený musí vydat, oč se obohatil. Pro určení výše bezdůvodného obohacení není rozhodné, oč byl ochuzen ochuzený, ale oč byl obohacen obohacený, resp. o kolik se zvýšil jeho majetek. Ústavní soud ve svém nálezu ze dne 12. ledna 2022 sp. zn. II. ÚS 1587/20 jednoznačně uvedl, že soudy ve své rozhodovací praxi nesmějí přehlížet ekonomickou realitu. Ve znaleckých posudcích se výslovně uvádí, že všechny nájemní či pachtovní smlouvy, které znalecký ústav při jejich zpracování přezkoumával, byly uzavřeny na dobu jednoho roku či delší. Stejně fungovala i nájemní smlouva za dne 2. 1. 2008, na jejímž základě žalovaný v minulosti pozemek užíval. Ze znaleckých posudků vyplynulo, že nájemné v případě uzavření smlouvy, jak je obvyklé, by v prvním rozhodném období činilo 72 000 Kč a v druhém rozhodném období 77 750 Kč. V rámci předchozího řízení v této věci (předešlé zimní lyžařské sezóny) docházelo ze strany soudu první instance i žalovaného k určování „denního“ nájemného. Rozpočítávání nájemného na dny není možné dělat mechanicky bez zohlednění konkrétních skutkových okolností. Takové rozpočítávání je jistě možné (a i to s určitými výjimkami) např. u bytu, který je využitelný každý den. Uvedené rozpočítávání ale naprosto přehlíží ekonomickou realitu spočívající v tom, že ne všechny věci (zejm. pak věci výlučně sezónní, mezi které lze pozemky pro sjezdovky bezpochyby řadit), jsou rovnoměrně využitelné po celý rok. V rámci předchozích řízení v této věci si byly soudy vědomy toho, že využitelnost pozemku v zimním období je dramaticky vyšší než v létě. Způsob, jakým to zohlednily, byl však jednoznačně nedostatečný. Žalobce v tomto řízení navrhl využít výpočet, který bude řádně reflektovat nezpochybnitelnou skutečnost, že ekonomická využitelnost pozemku se mimo zimní lyžařské sezóny blíží nule a bude odpovídat principům určování bezdůvodného obohacení vyplývajícím z ustálené judikatury. Žalovaný se obohatil tím, že nezaplatil to, co by při řádném chodu věci (při uzavřené nájemní či pachtovní smlouvě) zaplatil na nájemném či pachtovném. Částka placená na nájemném či pachtovném by nebyla čistě mechanicky přepočtená poměrná část nájemného dohodnutého v případě ročních smluv. Žalovaný se tak obohatil minimálně o to, že nemusel zaplatit adekvátní nájemné či pachtovné za období zimní lyžařské sezóny po odečtení adekvátního nájemného či pachtovného za zbytek roku. Jestliže pachtovné v případě roční smlouvy dle znaleckého posudku 2022 činí 72 000 Kč a dle znaleckého posudku 2023 činí 77 750 Kč, a jestliže pachtovné za období mimo zimní lyžařskou sezónu činí maximálně 1 744 Kč, pak pachtovné za zimní lyžařskou sezónu musí činit nejméně 70 256 Kč a 76 006 Kč, tj. celkem 146 262 Kč za zimní sezóny 2021/2022 a 2022/2023. Na tuto částku zatím bylo ze strany žalovaného uhrazeno pouze 31 956 Kč dne 17. 4. 2023 (případající na sezónu 2021/2022) a 13 808 Kč dne 24. 5. 2023 (případající na sezónu 2022/2023), celkem tedy částka 45 764 Kč. Žalovaný tak nadále zůstává žalobci dlužný částku 100 498 Kč. Bez jakéhokoliv výsledku zůstala i žalobcova předžalobní výzva, doručená žalovanému dne 10. 11. 2023.

2. Žalovaný se žalobou nesouhlasil a navrhl její zamítnutí. Částky za užívání pozemku parc. č. [REDAKCE] v zimních lyžařských sezónách 2021/2022 a 2022/2023 byly žalobci řádně uhrazeny s tím, že při jejich výpočtu byl použit způsob stanovený v rozhodnutí Krajského soudu v Hradci Králové, sp. zn. 47 Co 15/2023. Žalovaný uhradil částku ve výši 31 956 Kč za sezónu 2021/2022 a částku ve výši 13 808 Kč za sezónu 2022/2023. V rozsudku Krajského soudu v Hradci Králové sp. zn. 47 Co 15/2023 ve sporu mezi shodnými subjekty řešícím výši bezdůvodného obohacení za sezónu 2019/2020 v bodě 13. krajský soud vymezil, jak vypočítat výši bezdůvodného obohacení v předmětném sporu. Jeho závěry jsou aplikovatelné i pro následující období. Rozhodnutí krajského soudu tedy založilo legitimní očekávání, že v obdobných případech bude postupováno obdobně. Z toho vyšel i žalovaný při výpočtech výše bezdůvodného obohacení pro sezóny 2021/2022 a 2022/2023. Za sezónu 2021/2022 byla dne 24.3 2023 na účet žalobce poukázána částka ve výši

31 956 Kč jako úhrada bezdůvodného obohacení za užívání předmětného pozemku s tím, že tento byl užíván k provozu sjezdovky 81 dnů. Při výpočtu výše bezdůvodného obohacení vyšel žalovaný ze znaleckého posudku vyhotoveného znaleckým ústavem PROSCON, s.r.o., k ocenění tržního nájemného z pozemku parc. č. ■■■■, pro rok 2021, které bylo stanoveno na 72 000 Kč, respektive 197,26 Kč/den. V návaznosti na rozhodnutí Krajského soudu v Hradci Králové, sp. zn. 47 Co 15/2023, pak byla výše bezdůvodného obohacení pro zimní sezónu 2021/22 opět stanovena prostřednictvím denní sazby vynásobené počtem dnů, kdy byl pozemek užíván, tj. 81 dnů. S ohledem na míru ekonomické využitelnosti pozemku v zimním období pak byla tato částka navýšena o 100 % (81 dnů provozu sjezdovky x 197,26 Kč x 2 = 31 956 Kč). Obdobně za sezónu 2022/2023 byla poukázána částka ve výši 13 808 Kč (35 dnů provozu sjezdovky x 197,26 x 2). Pozemek byl užíván k provozu sjezdovky v této zimní sezóně pouze 35 dnů protože v ostatních dnech zimní sezóny na pozemku nebyl sníh. Nesjízdnost sjezdovky byla rovněž oznamována společnosti ■■■■, s.r.o., provozovateli lyžařského areálu ■■■■, neboť vlek ■■■■ slouží také jako přibližovací vlek do areálu. Žalobce argumentuje tím, že obdobné pozemky se standardně pronajímají nájemními či pachtovními smlouvami s trváním jednoho roku či déle. Toto tvrzení vychází ze znaleckého posudku. V něm byly uváděny pouze nájem sjezdovek provozovaných velkými lyžařskými areály, nikoliv mimo tyto areály, kde je realita naprosto odlišná. Vzhledem k měnícím se klimatickým podmínkám dochází k tomu, že tento druh pozemků je lépe využitelný v letních měsících pro zemědělské účely. Většina malých vleků, které nedisponují možností umělého zasněžování, v posledních letech zrušila provoz. Využití takových pozemků v zimních obdobích je v řadě případů ekonomicky nerentabilní, protože závisí zcela na klimatických podmínkách – přírodním sněhu. Dlouhodobost nájemních nebo pachtovních smluv je v takových případech spojena i s možností zemědělského využití v létě. V nižších polohách, bez možnosti zasněžování pak je počet dnů, kdy je možno pozemky využívat za účelem provozování lyžařských tratí, velmi nízký. Proto je zjevné, že existuje nesrovnatelnost ekonomického přínosu sjezdovek bez zasněžování, a těch, které jsou zasněžovány - nelze pro výpočet nájemného použít stejné ceny. Vzhledem ke klimatické změně v posledních letech je možnost provozu malých sjezdovek (a to nejen počet dnů provozu, ale i kvalita lyžování a na to navázaný počet lyžařů, kteří sjezdovku využijí) neporovnatelně horší než možnost provozu sjezdovek s umělým zasněžováním - a tedy i ekonomický přínos sjezdovek bez zasněžování je zcela nesrovnatelný. K argumentu žalobce, že se žalovaný chová neeticky, bylo uvedeno, že celá záležitost je součástí několika dalších jednání a sporů a v realitě jde o komplexnější záležitost zahrnující tytéž subjekty, které se snaží žalobce účelově oddělovat, přestože je zjevné, že tyto subjekty jsou personálně propojené - ■■■■ je jednatelem a zároveň jediným společníkem (vlastníkem) žalující společnosti a ■■■■ je jako fyzická osoba vlastníkem penzionu ■■■■ (v rámci SJM s ■■■■). Přístupová cesta k penzionu ■■■■ a část přilehlého parkoviště, včetně septiku a inženýrských sítí, které penzion pro svoji činnost využívá, se nachází na pozemcích žalovaného a na pozemcích, které vlastní ■■■■ (jednatel a společník žalovaného) jako fyzická osoba. Žalobcem navrhované řešení spočívající v prostém uzavření nájemní smlouvy na pozemek parc. č. ■■■■, bez vazby na uzavření nájemní smlouvy na pozemky parc. č. ■■■■ a ■■■■, tj. pozemky, které naopak využívá ■■■■, není pro žalovaného akceptovatelné. Proto bylo a je případné uzavření smlouvy podmiňováno komplexním řešením situace.

3. Žalobce na podané žalobě setrval i po provedeném dokazování. Dle žalobce nelze odvíjet rozsah nároku od počtu konkrétních dnů provozování sjezdovky. Pachtovné se platí vždy za sezónu. Nikdo by neuzavřel smlouvu na konkrétní počet dnů, ve kterém bude užívána sjezdovka. V minulosti mezi stranami existovala smlouva, kde výše plnění rovněž nebyla závislá na konkrétním počtu dnů užívání sjezdovky. Výpočet podle jednotlivých dnů je mechanický a ve smyslu rozhodovací praxe Ústavního soudu přepjatě formalistický. Žalobce se v podstatě domáhá, v souladu s čl. 11 LPS ochrany svého vlastnického práva. Žalovaný pozemek užívá svévolně a

protiprávně s vědomím, že s tím žalobce nesouhlasí, a činí tak cílevědomě řadu let. Pozemek používá k podnikání, tedy k dosahování zisku. Proto žalobce považuje za nespravedlivé, aby výše nároku byla určována dle posledního rozhodnutí soudu. Žalobce trval na tom, že žalovaný se obohatil tím, že nezaplatil pachtovné, které by zaplatil při normálním běhu věci. Šlo by tedy o pachtovné sjednané na celé období, nikoliv pouze na dobu, po kterou sněžilo. Výše bezdůvodného obohacení je doložena znaleckými posudky. Od takto určené částky žalobce odečetl částku odpovídající pachtovnému za užívání v období léta, přičemž mezi stranami není sporu o tom, že v létě je využití pozemků minimální.

4. Rovněž žalovaný nezměnil své procesní stanovisko, tedy trval na zamítnutí žaloby. Daný případ nelze srovnávat s běžným pachtem zemědělského pozemku. Metodika zvolená zdejšími soudem a korekce provedená odvolacím soudem v minulém řízení zohledňují specifika této věci. V této věci by mělo být postupováno shodně. Vztah mezi účastníky je komplikovaný a nelze ho jednoduše připodobnit k jiným vztahům. Pokud by žalovaný ukončil provozování vleku, pak by žalobce nadále měl z vlastnictví pozemku nulový profit. Účastníci jsou na sebe „odkázáni“. I z tohoto důvodu byl postup soudu v minulém řízení nikoliv formalistický, ale šlo o postup, který se snažil zohlednit všechny aspekty. Žalobce vlastní stavbu č.p. ■■■ – ■■■■■. Jde o ubytovací zařízení v blízkosti sjezdovky, přičemž sám žalobce inzeruje, že dané ubytovací zařízení se nachází na sjezdovce ■■■. Tímto způsobem tedy i žalobce z provozování sjezdovky profituje. Žaloba je postavena na tom, že žalovaný užívá celý pozemek a celoročně. Dle pachtovní smlouvy je však pozemek v letních měsících pronajímán třetí osobě. Žalobce tak duplicitně požaduje plnění za letní měsíce po žalovaném. Žalovaný při určení výše plnění za druhý rok vycházel z nižší částky obvyklého nájemného, než byla stanovena znaleckým osudkem. Připadalo by tedy v úvahu přiznání určité částky, který by však byla v porovnání s celkovým předmětu sporu nepatrná.

5. Soud vzal na základě provedených důkazů za prokázané, že žalobce nabyl ke dni 14. 12. 2010 vlastnické právo mj. k pozemku parc. č. ■■■ – trvalý travní porost, zapsanému na LV č. ■■■ katastru nemovitostí pro obec ■■■■■, katastrální území ■■■■■ v ■■■■■ (viz výpis z katastru nemovitostí č. 1. 6). Předcházející vlastník předmětného pozemku STAVBA, výrobní družstvo v Jaroměři, IČO 00030104, uzavřel dne 2. 1. 2008 se žalovaným smlouvu o nájmu pozemků parc. č. ■■■ o výměře 4214 m², parc. č. ■■■ o výměře 506 m² a parc. č. ■■■ o výměře 3998 m², všech v katastrálním území ■■■■■ v ■■■■■. Smlouva byla uzavřena za účelem provozování lyžařského vleku ■■■ a přilehlé sjezdové tratě. Bylo dohodnuto nájemné 35 000 Kč ročně. Smlouva byla uzavřena na dobu neurčitou (viz č. 1. 7). Žalobce oznámil žalovanému dne 5. 1. 2010, že vstoupil do práv a povinností pronajímatele (viz č. 1. 8). Žalobce dopisem ze dne 12. 4. 2019 zaslaným žalovanému od smlouvy odstoupil. Důvodem bylo hrubé porušování povinností nájemce, konkrétně neplacení nájemného za roky 2014, 2016, 2017, 2018 a 2019. Dopis byl doručen žalovanému dne 13. 4. 2019 (viz č. 1. 9).

6. V říjnu až listopadu 2019 komunikoval ■■■■■ se žalovaným ve věci smluvní úpravy užívání pozemků parc. č. ■■■ o výměře 4214 m², parc. č. ■■■ o výměře 506 m² a parc. č. ■■■ o výměře 3998 m², všech v katastrálním území ■■■■■ v ■■■■■. Výsledkem byl návrh smlouvy zpracovaný ■■■■■, který měl řešit užívání pozemků v době od 1. 12. 2019. Řešila se otázka, zda žalovaný bude pozemky užívat celoročně včetně letního období. Dle návrhu smlouvy mělo nájemné „na Sezónu“ činit 41 000 Kč. Návrh smlouvy nebyl finalizován ani akceptován (viz č. 1. 12 – 15).

7. Dne 29. 5. 2020 uzavřel žalobce jako propachtovatel s ■■■■■, bytem ■■■■■, jako pachtýřem pachtovní smlouvu, jejímž předmětem byly pozemky parc. č. ■■■ o výměře 10 256 m², parc. č. ■■■ o výměře 8 718 m² a parc. č. ■■■ o výměře 3 832 m², všechny v katastrálním území ■■■■■ v ■■■■■. Pozemky byly přenechány pachtýři k dočasnému užívání a používání za účelem zemědělského hospodaření

Shodu s prvopisem potvrzuje ■■■■■

pachtýře, který se zavázal platit řádně a včas pachtovné. Pozemky měl využívat po letní období vždy od 30. 4. do 31. 10.. Smlouva byla uzavřena na dobu neurčitou. Za dobu do 31. 10. 2020 se pachtýř zavázal platit pachtovné ve výši 2 000 Kč/hektar, tedy 4 561 Kč celkem. Výše pachtovného na další období měla být sjednána dodatkem smlouvy vždy nejpozději do 31. 3. daného roku (viz č. l. 43 – 44).

8. Dne 20. 1. 2020 podal žalobce proti žalovanému žalobu o zaplacení částky 33 923,30 Kč s příslušenstvím, tj. se zákonným úrokem z prodlení od 24. 6. 2020 do zaplacení. Žalobce vycházel z toho, že mezi účastníky byla konkludentně uzavřena nájemní smlouva, na jejímž základě se žalovaný zavázal zaplatit za užívání pozemků pro účely provozování vleku [redacted] a přilehlé sjezdové tratě v sezóně do 31. března 2020 částku 41 000 Kč. Žalovaný dne 27. 10. 2020 uhradil žalobci částku 7 076,70 Kč. Tuto úhradu identifikoval jako „Bezdůvodné obohacení 6. 1. až 8. 3. 2020“. Žalobce se domáhal doplacení rozdílu mezi sjednanou výší nájemného a skutečně zaplacenou částkou. Zdejší soud ve svém rozsudku ze dne 20. 12. 2022, č. j. 106 C 27/2020 – 196, vyšel z toho, že žalovaný současný pozemek parc. č. [redacted] (spojené původní pozemky parc. č. [redacted], [redacted] a [redacted]) užíval po dobu od 6. 1. 2020 do 12. 3. 2020, čímž se na úkor žalobce bezdůvodně obohatil. Při posuzování výše bezdůvodného obohacení vycházel okresní soud ze skutečnosti, že mezi účastníky dlouhodobě (od r. 2008) trval nájemní vztah s ročním nájemným ve výši 35 000 Kč. Při jednáních o uzavření nové nájemní smlouvy byla navrhována částka 41 000 Kč s tím, že navýšení odpovídá inflaci. Okresní soud proto při stanovení výše bezdůvodného obohacení vycházel z částky 41 000 Kč jako ročního nájemného. Bezdůvodné obohacení tak při nájemném 112,33 Kč/den a užívání pozemku po dobu 67 dnů (6. 1. 2020 - 12. 3. 2020) činilo 7 526 Kč. Žalovaný žalobci částku 7 076,70 Kč uhradil, nezaplaceno tak zůstalo 449,30 Kč. Ve zbývající části byla žaloba jako nedůvodná zamítnuta. Výrok I. rozsudku nabyl právní moci dne 30. 6. 2021. Rozsudek byl v části, v níž byla žaloba zamítnuta, odvolacím soudem zrušen. Krajský soud se ztotožnil s hodnocením okresního soudu ohledně vztahu mezi účastníky jako vztahu z bezdůvodného obohacení podle § 2991 o. z. Neztotožnil se však s výší bezdůvodného obohacení. Okresní soud poté zjistil ze znaleckého posudku č. 4181/24/2022 znaleckého ústavu PROSCON, s. r. o., a z výpovědi jeho zástupce [redacted], že pozemek parc. č. [redacted] o celkové výměře 8 718 m² má nepravidelný tvar, je značně sklonitý, povrch pozemku je travnatý, na malé části pozemku se vyskytuje souvislý trvalý porost. Z celkové plochy pozemku byla odečtena výměra za nevyužitelnou část pozemku s trvalým porostem ve výši 489 m². Pozemek je součástí svahu, který je společně s jinými pozemky v zimě využíván jako součást sjezdové tratě. Cena nájemného z pozemku je stanovena porovnáním z realizovaných obchodních případů – uzavřených nájemních smluv, které jsou vztaženy k podobným pozemkům se shodným využitím. Lyžařský vlek se nachází mimo předmětný pozemek. Ve srovnávacím materiálu znalecký ústav nenašel smlouvu, která by byla uzavřena jen na zimní období. Pro období roku 2020 byla tržní hodnota ročního nájemného z nemovitého majetku – pozemku parc. č. [redacted] v k. ú. [redacted] v [redacted] stanovena částkou 66 750 Kč. Okresní soud se zabýval ekonomickou využitelností předmětného pozemku. Neměl za pravdivé tvrzení žalobce, že předmětný pozemek je využitelný pouze v zimním období. Využitelnost pozemku i mimo zimní sezonu byla prokázána smlouvou o pachtu pozemků ve stejném katastrálním území za účelem senoseče a smlouvou ze dne 29. 5. 2020 uzavřenou mezi žalobcem a pachtýřem [redacted]. Okresní soud s ohledem na umístění pozemku dovodil, že jeho ekonomická využitelnost je v zimě vyšší než v ostatních ročních obdobích. Okresní soud postupoval podle § 136 o. s. ř. Zvýšil denní nájemné za předmětný pozemek v zimním období, kdy byl užíván, o 50 %. Při stanovení procenta tohoto navýšení vycházel soud z toho, že bylo prokázáno, že po pozemku nevede lyžařský vlek, sjezdovka není tvořena pouze tímto pozemkem, ale i dalšími pozemky, takže využitelnost samotného pozemku pro žalobce bez návaznosti na okolní pozemky a vybavení je i v zimní sezóně velmi omezená. Na druhé straně bez tohoto pozemku by žalovaný nemohl používat sjezdovku, ale mohl by provozovat vlek za účelem dopravy lyžařů do areálu.

Shodu s prvopisem potvrzuje [redacted]

Okresní soud stanovil výši bezdůvodného obohacení částkou 18 328,90 Kč. Z této částky bylo mimosoudně zaplacen 7 076,70 Kč a pravomocně přiznáno 449,30 Kč. Zbývalo zaplatit 10 802,90 Kč. Okresní soud neshledal důvody pro použití § 3004 odst. 2 o. z. Žalovaný nebyl v dobré víře, neboť si při užívání pozemku byl vědom toho, že nebyla uzavřena smlouva. Žalobce však neprokázal, že samotným užíváním pozemku vznikly žalovanému plody a užitky. Lyžařský vlek je na jiném pozemku a je především využíván pro přiblížení lyžařů do atraktivnějších částí areálu. Sjezdovka vede po vícero pozemcích. Nebyl prokázán zisk z provozu vleku, ani náklady na jeho provoz a provoz sjezdovky. Zdejší soud provedl dne 25. 7. 2022 výslech zástupce znalecké kanceláře [REDACTED]. Ten uvedl, že se v koeficientu provedení a vybavení eventuální zasněžování pozemku neprojevovalo. Bylo vycházeno z přírodních podmínek. Bylo by problematické stanovit, v jaké míře má být zasněžování do koeficientu zahrnuto (viz č. l. 149 spisu sp. zn. 106 C 27/2020).

9. K odvolání žalobce Krajský soud v Hradci Králové rozsudek zdejšího soudu změnil svým rozsudkem ze dne 21. 2. 2023, č.j. 47 Co 15/2023-222. Shledal správným závěr, že mezi stranami nebyla pro zimní sezonu 2019/2020 sjednána nájemní ani pachtovní smlouva, a to ani konkludentně. Souhlasil i s tím, že žalobci náleží náhrada za bezdůvodné obohacení žalovaného, které získal bezplatným užíváním pozemku (§ 2991 o. z.). Prospěch v takové situaci odpovídá tomu, o co se majetek obohaceného žalovaného nezmenšil, ačkoli by se tak za obvyklých okolností stalo. Žalovaný předmětný pozemek užíval od 6. 1. 2020 do 12. 3. 2020, což vyplynulo z provozní a revizní knihy lyžařského vleku [REDACTED]. Žalovaný je provozovatelem vleku, který se sice nenachází na pozemku žalobce, avšak část pozemku žalobce byla využívána jako sjezdová trať u vleku. Provozování sjezdové trati je komerční službou. Pro období roku 2020 činila dle znaleckého posudku tržní hodnota ročního nájemného z pozemku parc. č. [REDACTED] v k. ú. [REDACTED] v [REDACTED] 66 750 Kč. Ze znaleckého posudku také vyplynulo, že obdobné pozemky (srovnávací materiál znaleckého ústavu) jsou v dané oblasti pronajímány vždy na dobu jednoho roku, ač ekonomickou využitelnost mají převážně v zimním období (šlo také o trať pro sjezdové lyžování). Okresní soud vypočetl obvyklé nájemné za období, kdy žalovaný pozemek užíval, z ročního nájemného stanoveného znaleckým posudkem a denní částku zvýšil o 50 %, neboť šlo o užívání pozemku právě v zimním období. Žalobce měl takové zvýšení za nedostatečné. Tvrdil, že využitelnost předmětného horského pozemku v létě je nulová, když za toto období vznikají nájemci (pachtýři) pouze náklady. Domáhal se proto stanovení bezdůvodného obohacení pro rozhodné období ve výši 66 750 Kč po odečtení příjmu žalobce z pachtu. Okresní soud zjistil z pachtovní smlouvy mezi žalobcem a [REDACTED], že pro období od 30. 4. do 31. 10. bylo sjednáno pachtovné na předmětný pozemek ve výši 1 744 Kč za rok. Ze smlouvy o pachtu pozemků parc. č. [REDACTED], [REDACTED] a [REDACTED] v k. ú. [REDACTED] v [REDACTED] ze dne 1. 5. 2021 bylo zjištěno, že pozemky o rozloze 13 339 m² byly propachtovány za účelem senoseče za pachtovné 25 000 Kč ročně. Po přepočtu takového pachtovného na výměru sporného pozemku (8 718 m²) by pachtovné za období od května do října činilo 16 339 Kč. Odvolací soud ve shodě s okresním soudem dovodil, že ekonomická využitelnost pozemku v létě není nulová, kdy zisk může plynout v souvislosti se senosečí. Správným shledal závěr okresního soudu, že ekonomická využitelnost předmětného pozemku je v zimě vyšší než v létě. Pokud by si žalovaný chtěl pronajmout předmětný pozemek pouze na zimní sezonu kvůli provozování sjezdové trati, bylo by nájemné vyšší, než pokud by byl pozemek pronajat na letní sezonu za účelem senoseče. Krajský soud znovu posoudil výši bezdůvodného obohacení žalovaného, a to s přihlédnutím k dalším okolnostem případu. Přihlédl i k nájemní smlouvě, kterou účastníci uzavřeli na zimní sezonu v roce 2020 – 2021, s výší sjednaného nájemného 42 189 Kč (přestože toto nájemné bylo žalovanému žalobcem následně vráceno jako důsledek pandemie covidu). Na druhou stranu odvolací soud vzal v úvahu i námitky žalovaného, že sjezdová trať na předmětném pozemku zabírá pouze necelou polovinu jeho celkové výměry a že sjezdová trať není zasněžována (s čímž by vznikly další náklady). Tím ekonomická

Shodu s prvopisem potvrzuje [REDACTED]

využitelnost sjezdovky i v zimním období klesá. Přejal zjištění okresního soudu, že vlek, jehož provozovatelem je žalovaný, slouží zejména k převozu lyžařů do jiných středisek. Částku určenou okresním soudem však s přihlédnutím ke všem shora uvedeným okolnostem považoval za nepřiměřeně nízkou. Přistoupil proto ke zvýšení denní sazby vycházející z obvyklého ročního nájemného předmětného pozemku za zimní sezonu, tedy období od 6. 1. do 12. 3. 2020, o 100 % oproti dnům připadajícím na zbylou část roku. Obvyklé nájemné by činilo 66 750 Kč, rok 2020 měl 366 dnů, na jeden den tak připadlo 182,40 Kč. Krajský soud tuto částku zvýšil na částku 365 Kč na den za období užívání pozemku žalovaným od 6. 1. do 12. 3. 2020, tedy na výslednou částku 24 455 Kč. Krajský soud rozhodnutí okresního soudu přezkoumal i se zřetelem k § 3004 a § 6 o. z. Žalovaný nespороval, že věděl, že užívá pozemek žalobce bez právního důvodu. Z e-mailové komunikace mezi stranami, zejména z e-mailu ze dne 13. 1. 2020 od zástupce žalovaného zástupci žalobce a z odpovědi ze dne 22. 1. 2020, vyplynulo, že mezi stranami panovaly neshody ohledně užívání a úhrad za další majetek. Žalovaný usiloval o komplexní narovnání vztahů mezi účastníky. Přestože šlo o spory o užívání i majetku jednatelů účastníků (a zejména pozemků jednatele žalovaného), krajský soud shledal úzkou provázanost s vůlí žalovaného uspořádat poměry mezi žalobcem a žalovaným komplexně. Za takové situace nelze dovozovat nepoctivost či zlou vůli žalovaného. Lze přisvědčit žalobci, že se žalovaný (či jeho jednatel) měl domáhat svých práv u soudu, jak to činí žalobce. Na druhou stranu, za snahu o mimosoudní řešení sporů nelze nikoho trestat. Rozhodnutí odvolacího soudu nabylo právní moci dne 10. 3. 2023. Skutková zjištění uvedená v odstavcích 9. a 10. tohoto odůvodnění soud učinil ze spisu zdejšího soudu sp. zn. 106 C 27/2020.

10. E-mailem ze dne 10. 8. 2019 sdělil jednatel žalovaného [REDAKCE] a společnosti [REDAKCE] s.r.o., že navrhuje zaměřit část pozemku parc. č. [REDAKCE] užívaného protistranou k parkování, hrnutí sněhu a posypové drtě, k odhazování nepořádku a k příjezdu k penzionu s tím, že by tuto část pozemku pronajal za shodnou cenu, za jakou mu bude pronajata část pozemku č. [REDAKCE] na sjezdovku (viz č. l. 40).

11. Dopisem ze dne 23. 12. 2020 nazvaným „Podmínky nájmu anebo výzva ke zdržení se užívání pozemku“ sdělil žalobce žalovanému před blížící se lyžařskou sezónou, že je ochoten umožnit užívání pozemku parc. č. [REDAKCE] po dobu od 27. 12. 2020 do 15. 3. 2021 za úplatku ve výši 42 189 Kč. Pro případ, že žalovaný nebude mít o užívání pozemku zájem, byl vyzván, aby se zdržel jakéhokoli vstupu na pozemek a jeho užívání, ať již jako sjezdovky nebo jinak (viz č. l. 41).

12. Dopisem ze dne 29. 11. 2022 sdělil žalobce žalovanému, že proběhla řada neúspěšných pokusů o smírné řešení. Žalovaný od sezony 2019/2020 užívá pozemek bez smluvního oprávnění, což žalobce dosud trpěl. Žalobce legitimně očekával, že za užívání pozemků dostane obvyklé nájemné. Žalobce navrhl uzavírat pachtovní smlouvu vždy na jednu lyžařskou sezónu s obnovou o další lyžařskou sezónu. Nájemné za sezónu 2021/2022 mělo dle návrhu činit 72 000 Kč, což je obvyklé nájemné dle posudku znalce. Nájemné za další roky mělo být vždy „navýšeno o inflaci“. Konečně bylo uvedeno, že žalobce „smírné řešení v tomto sporu nebude nijak propojovat s ostatními spory, které se mohou stran, resp. jejich společníků týkat“, s tím, že stranám nic nebrání, aby se narovnaly jen v rámci uvedeného sporu (viz č.l. 10). Dopisem ze dne 18. 3. 2023 sdělil žalobce žalovanému, že souhlasí s užíváním pozemku žalovaným na základě pachtovní smlouvy, a to do 31. 3. 2023. Pachtovné mělo činit 70 256 Kč a dále mělo být tvořeno doplatkem reflektujícím míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za rok 2022. Výše pachtovného pak neměla být závislá na tom, jaká konkrétní plocha pozemku bude fakticky užívána (viz č. l. 11).

13. Dopisem ze dne 26. 3. 2023 sdělil žalovaný žalobci, že za užívání pozemku č. [REDAKCE] zaplatí částku 31 956 Kč, která odpovídá obvyklému nájemnému 72 000 Kč a skutečnému počtu dní užívání pozemku, kdy příslušná částka byla navýšena o 100 %. Výše částky byla určena v návaznosti

na rozhodnutí Krajského soudu v Hradci Králové sp. zn. 47 Co 15/2023. Žalovaný dále sdělil, že by se rád dohodl na komplexním řešení celé záležitosti na další roky, což není možné bez součinnosti [REDAKCE], kterému měla být následně zaslána výzva k úhradě dlužné částky bezdůvodného obohacení spočívajícího v užívání pozemku č. [REDAKCE] (viz č. l. 45).

14. Žalovaný poukázal na účet č. [REDAKCE] dne 17. 4. 2023 částku 31 956 Kč s poznámkou pro příjemce „bezdůvodné obohacení“ a dne 24. 5. 2023 částku 13 808 Kč s poznámkou „náhrada bezdůvodného obohacení 2022/2023“ (viz potvrzení o platbě č. l. 82 a 83).

15. Dopisem ze dne 27. 4. 2023 vyzval [REDAKCE] jako vlastník pozemků parc. č. [REDAKCE], [REDAKCE] a [REDAKCE] v katastrálním území [REDAKCE] [REDAKCE] a [REDAKCE] k zaplacení částky 167 468 Kč z titulu bezdůvodného obohacení za užívání části pozemku č. [REDAKCE] v období od 1. 9. 2015 do 28. 4. 2023 (viz č. l. 84).

16. Dopisem ze dne 12. 5. 2023 sdělil zástupce [REDAKCE] a [REDAKCE] (současně zástupce žalobce v této věci), že jmenovaní byli vyzváni k úhradě částky 167 468 Kč za užívání pozemku parc. č. [REDAKCE] v katastrálním území [REDAKCE] v [REDAKCE] z titulu bezdůvodného obohacení, a to dopisem [REDAKCE] ze dne 27. 4. 2023. Bylo sděleno, že [REDAKCE] tento údajný nárok neuznávají a nebudou nic platit (č. l. 80).

17. Dopisem ze dne 8. 11. 2023 nazvaným „Předžalobní výzva k vydání bezdůvodného obohacení“ vyzval žalobce žalovaného k zaplacení částky 100 498 Kč do 10 dnů od obdržení výzvy (jde o částku vymáhanou v tomto řízení). Dopis byl doručen žalovanému do datové schránky dne 10. 11. 2023 (viz č. l. 46 – 47).

18. Dopisem ze dne 20. 1. 2023 sdělil žalovaný žalobci, dále pak [REDAKCE] a [REDAKCE], že dlužné částky byly žalobci řádně uhrazeny s tím, že při jejich výpočtu byl použit způsob stanovený rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ve věci sp. zn. 47 Co 15/2023. Z pohledu žalovaného není důvod se od tohoto rozhodnutí odchylovat, když v rámci předmětného řízení byl použit znalecký posudek, na který je odkazováno ve výzvách žalobce (viz č. l. 85).

19. Dle provozní a revizní knihy lyžařského vleku v lokalitě [REDAKCE] pro sezónu 2021 až 2022 byl vlek v provozu od 24. 12. do 31. 12. 2021, dále od 7. 1. do 20. 3. 2022. Celkem byl vlek v provozu 81 dnů.

20. Dle provozní a revizní knihy lyžařského vleku v lokalitě [REDAKCE] pro sezónu 2022 až 2023 byl vlek v provozu dne 24. 1., dále od 30. 1. do 20. 2. a od 27. 2. do 10. 3. 2023. Celkem byl tedy v provozu 35 dnů.

21. Ze znaleckého posudku znalecké kanceláře PROSCON, s.r.o., ze dne 7. 2. 2022, číslo posudku 4181/24/2022, k ocenění tržního nájemného pozemku parc. č. [REDAKCE] zapsaného na LV č. [REDAKCE] pro katastrální území [REDAKCE] v [REDAKCE], obec [REDAKCE], soud zjistil, že tržní hodnota ročního nájemného z nemovitého majetku ke dni 27. 1. 2022 činí 72 000 Kč. Pozemek je k uvedenému účelu využitelný pouze v zimním období. Nájemní smlouvy se uzavírají na období jednoho roku či delší. Nájemní smlouvy nejsou uzavírány na kratší dobu než 1 rok. Pokud se nájemní smlouva uzavírá na jeden či více roků, nejsou rozlišována roční období. Sezónnost není sledována a rozlišována, smlouvy stanoví roční nájem bez časového rozlišení. K oceňovanému pozemku bylo zjištěno, že se nachází mezi ulicemi [REDAKCE] a [REDAKCE]. Pozemek má nepravidelný tvar a je značně sklonitý, povrch pozemku je travnatý. Na malé části pozemku se vyskytuje souvislý trvalý porost – tato část pozemku se pro výše uvedenou aktivitu nedá použít, a proto je z celkové pronajímané plochy vyloučena. Z celkové výměry pozemků dle katastru nemovitostí byla odečtena výměra za nevyužitelnou část pozemku s trvalým porostem ve výši 489 m². Celková započitatelná plocha pro výpočet nájemného činila 8229 m². Pozemek je v zimním období využíván pro sportovní aktivity, jako součást svahu, který je společně s jinými pozemky

využíván jako součást sjezdové tratě. Cena nájemného byla stanovena porovnáním z realizovaných obchodních případů – uzavřených nájemních smluv, které byly vztaženy k podobným pozemkům se shodným využitím. Porovnávané pozemky se nacházely v lokalitě [REDAKCE], [REDAKCE], [REDAKCE] a [REDAKCE]. Znalec provedl u pozemků použitých k porovnání korekce za použití koeficientů. Ty se týkaly zejména polohy pozemků a jejich provedení a výbavy. Přílohou posudku je výpis z katastru nemovitostí, z něhož vyplývá, že výměra pozemku parc. č. [REDAKCE] činí 8718 m².

22. Ze znaleckého posudku znalecké kanceláře PROSCON, s.r.o., ze dne 21. 7. 2023, číslo posudku 4547/138/2023, zpracovaného za stejným účelem, soud zjistil, že tržní nájemné z pozemku v cenové úrovni roku 2023 činí 77 750 Kč. Znalec vycházel ze shodných porovnávaných pozemků jako v předchozím posudku. Vyšel z průměrné výše cenového nárůstu pro danou nemovitou věc v hodnotě 8 %. Oba znalecké posudky jsou opatřeny doložkou podle § 127a o.s.ř.

23. V nabídce ubytovacích služeb na portálu [www.\[REDAKCE\]](http://www.[REDAKCE]) vztahující se k ubytovacímu zařízení [REDAKCE] na adrese [REDAKCE], se k poloze objektu uvádí, že se nachází přímo na sjezdovce [REDAKCE], která je součástí lyžařského areálu [REDAKCE]. Jsou zdůrazněny výborné podmínky pro běžecské a sjezdové lyžování. Konkrétně se uvádí: „Lyže nazujete a vyzujete přímo u chaty. Samotná sjezdovka [REDAKCE] nabízí vhodné podmínky pro děti a středně pokročilé lyžaře...“ (viz inzerce [www.\[REDAKCE\]](http://www.[REDAKCE])).

24. Soud považoval za nadbytečné provedení dalších účastníky navržených důkazů. Otázka, na kterou měla odpovědět společnost [REDAKCE], tj. zda tato společnost uzavírá nájemní či pachtovní smlouvy na jednotlivé dny či na celou sezónu, je zodpovězena doloženými znaleckými posudky. Výslech zástupce znalecké kanceláře k otázce použití koeficientů v rámci porovnávací metody byl proveden již v dřívějším řízení, proto ho soud považoval za nadbytečný. Provedení ohledání na místě samém by dle soudu bylo irelevantní, soud při svém rozhodování nezohledňoval, v jakém konkrétním rozsahu je pozemek parc. č. [REDAKCE] skutečně dotčen provozem sjezdovky [REDAKCE].

25. Dle § 2991 odst. 1, 2 o. z. kdo se na úkor jiného bez spravedlivého důvodu obohatí, musí ochuzenému vydat, oč se obohatil. Bezdůvodně se obohatí zvláště ten, kdo získá majetkový prospěch plněním bez právního důvodu, plněním z právního důvodu, který odpadl, protiprávním užitím cizí hodnoty nebo tím, že za něho bylo plněno, co měl po právu plnit sám.

26. Dle § 2201 o. z. nájemní smlouvou se pronajímatel zavazuje přenechat nájemci věc k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné.

27. Dle § 2332 odst. 1 o. z. pachtovní smlouvou se propachtovatel zavazuje přenechat pachtýři věc k dočasnému užívání a požívání a pachtýř se zavazuje platit za to propachtovateli pachtovné nebo poskytnout poměrnou část výnosu z věci.

28. Dle § 6 odst. 1, 2 o. z. každý má povinnost jednat v právním styku poctivě. Nikdo nesmí těžit ze svého nepoctivého nebo protiprávního činu. Nikdo nesmí těžit ani z protiprávního stavu, který vyvolal nebo nad kterým má kontrolu.

29. Dle § 13 o. z. každý, kdo se domáhá právní ochrany, může důvodně očekávat, že jeho právní případ bude rozhodnut obdobně jako jiný právní případ, který již byl rozhodnut a který se s jeho právním případem shoduje v podstatných znacích; byl-li právní případ rozhodnut jinak, má každý, kdo se domáhá právní ochrany, právo na přesvědčivé vysvětlení důvodu této odchylky.

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

31. Není sporu o tom, že žalovaný v obou obdobích zimních sezón 2021/2022 a 2022/2023 užíval část pozemku parc. č. [REDAKCE] v katastrálním území [REDAKCE] v [REDAKCE], který je ve vlastnictví žalobce, k provozování sjezdovky [REDAKCE], aniž by mu k takovému užívání svědčil právní titul (nájemní či pachtovní smlouva). Na straně druhé je třeba uvést, že žalovaný za toto užívání žalobci zaplatil částky, jejichž výši určil stejným způsobem, jakým Krajský soud v Hradci Králové v řízení vedeném u zdejšího soudu pod sp. zn. 106 C 27/2020 určil výši bezdůvodného obohacení za zimní sezónu 2019/2020. Dle žalobce však bylo takto poskytnuté plnění nepřiměřeně nízké. Předmětem tohoto sporu je částka odpovídající rozdílu mezi tím, co žalovaný skutečně zaplatil, a tím, co dle žalobce zaplacen být mělo, pokud by zde existoval řádný právní titul. Soud tedy musel řešit otázku, zda vůbec k bezdůvodnému obohacení žalovaného na úkor žalobce došlo, v kladném případě, jaká je výše tohoto bezdůvodného obohacení. Přitom se soud musel vypořádat a argumenty obou stran.

32. Žalobce předně argumentoval tím, že postup žalovaného je nepoctivý, když pozemek žalobce bez právního důvodu užívá k provozování sjezdové tratě, tedy za účelem dosažení zisku, byť je mu známo, že žalobce s tímto užíváním pozemku nesouhlasí.

33. Žalovanému v minulosti svědčil právní titul k užívání pozemku, a to nájemní smlouva uzavřená s právním předchůdcem žalobce. Tato nájemní smlouva byla zrušena jednostranným právním jednáním žalobce, konkrétně odstoupením od smlouvy ze dne 12. 4. 2019. Žádná nová smlouva, a to ani konkludentně, uzavřena nebyla (viz závěry soudů obou stupňů v řízení vedeném pod sp. zn. 106 C 27/2020). Od zimní sezóny 2019/2020 tak je pozemek žalovaným užíván bez právního důvodu. Na straně druhé žalobce toto užívání trpí. Dopisem ze dne 23. 12. 2020 žalobce žalovaného sice vyzval, aby se pro případ, že nebude akceptovat žalobcem požadovanou výši úplaty, užívání pozemku zdržel. Přestože žalovaný pozemek i nadále užíval, žalobce žádá další jednání, jimiž by užívání pozemku žalovaným zabránil, neučinil. Účastníci naopak po celou dobu jednají o podmínkách smlouvy, která by žalovaného k užívání pozemku opravňovala. K dosažení konsenzu dosud nedošlo kvůli rozdílným představám o výši úplaty, dále pak kvůli tomu, že žalovaný preferuje komplexní řešení vzájemných vztahů, tedy i otázky užívání pozemků ve vlastnictví jednatele žalovaného osobou personálně propojenou se žalobcem, tj. [REDAKCE], a osobami [REDAKCE] blízkými. Skutečnost, že žalobce užívání pozemku parc. č. [REDAKCE] po celou dobu trpěl, je dle soudu vysvětlitelná tím, že žalobce či osoby s ním personálně spojené z provozování sjezdovky [REDAKCE] určitým způsobem profitují. Provoz sjezdové tratě v bezprostřední blízkosti objektu, v němž jsou poskytovány ubytovací služby, nepochybně zvyšuje atraktivitu daného objektu pro potenciální hosty. A lze přisvědčit argumentu žalovaného, že pokud by sjezdová trať na pozemku parc. č. [REDAKCE] provozována nebyla, žalobce či osoby s ním propojené by neměli profit žádný, tj. ani přímý finanční (obslužnost sjezdovky je zajišťována vlekem provozovaným žalovaným), ani nepřímý spočívající ve zvýšené atraktivitě přilehlých objektů, v nichž jsou poskytovány ubytovací služby. Žalovaný pak za dvě sezóny, kterých se týká tento spor, žalobci zaplatil částky, jejichž výši určil shodným způsobem, jakým postupoval odvolací soud v dřívějším řízení. Užívání pozemku parc. č. [REDAKCE] tak je neoprávněné, ale dle soudu nelze dovodit, že by postup žalovaného současně bylo možno kvalifikovat jako nepoctivý ve smyslu ust. § 6 odst. 1 o. z.

34. Soud dále řešil otázku, zda žalovaným poskytnutá plnění za sporná období lze považovat za dostatečná. Žalobce postupoval při určení výše nároku, který v tomto řízení uplatňuje, tak, že od obvyklé výše nájemného, která byla určena znaleckými posudky, odečetl částku odpovídající pachtovnému, které žalobci platí za užívání pozemku parc. [REDAKCE] pachtýř [REDAKCE]. Od takto zjištěné výše plnění, které měl žalobce obdržet, odečetl částky, které mu žalovaný skutečně zaplatil. Šlo o částky určené metodou použitou odvolacím soudem v řízení sp. zn. 106 C 27/2020. Postup odvolacího soudu při určení výše bezdůvodného obohacení považoval žalobce za mechanický a

formalistický. Dle soudu však se zřetelem ke všem okolnostem nelze při určení výše bezdůvodného obohacení použít ani způsob zvolený žalobcem. Důvodem jsou zcela specifické okolnosti posuzované věci.

35. Soud nemá důvod pochybovat o správnosti závěrů znaleckých posudků znalecké kanceláře PROSCON, jimž byla určena výše obvyklého (dle posudků tržního) nájemného. Znalecká kancelář použila porovnávací metodu, což je postup, kterému nepochybně nelze nic vytknout. Zohlednila rozdílné kvality pozemků, které byly k porovnání použity. To se projevilo v koeficientech, které zohledňovaly odlišnou polohu a vybavenost pozemků. Znalecká kancelář zohlednila i skutečnost, že část pozemku parc. č. [REDAKCE] je zalesněná, tedy při výpočtu obvyklého nájemného byla zohledňována nezalesněná plocha 8229 m². Soud nepovažuje za nesprávný ani postup znalecké kanceláře, která při určení výše obvyklého nájemného za druhé období vyšla z průměrné výše cenového nárůstu pro daný druh věci. Dle soudu však přesto při určení výše nároku nelze mechanicky použít částky obvyklého nájemného určené znaleckými posudky (72 000 Kč za sezónu 2021/2022 a 77 750 Kč za sezónu 2022/2023). V posuzované věci je dle soudu třeba zohlednit i specifika posuzovaného případu, která ostatně byla soudy zohledňována i v dřívějším řízení.

36. Jak bylo konstatováno ve znaleckých posudcích, nájemní smlouvy na pozemky určené k provozování sjezdovek se uzavírají na období jednoho roku či delší, nejsou uzavírány na kratší dobu než 1 rok a nejsou v nich rozlišována roční období ani sezónnost. Nájemci tohoto druhu pozemků dosahují zisku v době provozování sjezdovek, ve zbývajícím období roku pozemky na své náklady udržují. Nájemní smlouvy tento rozdíl nezohledňují a nestanoví, že na zimní období připadá určitá konkrétně určená část celoročního nájemného. Jsou však postaveny na tom, že nájemce je oprávněn pozemky užívat celoročně. V posuzované věci však v letech 2022 až 2023 svědčilo právo užívání a požívání pozemku (pacht) [REDAKCE], a to dokonce po období 6 měsíců kalendářního roku. Žalovaný přitom pozemek užíval přibližně 3 měsíce v roce. Žalobce tuto skutečnost zohlednil pouze tím, že od částky odpovídající obvyklému nájemnému odečetl částku 1 744 Kč, která je [REDAKCE] placena jako pachtovné. Tato částka přitom představuje 2,42 % z obvyklého nájemného ve výši 72 000 Kč za první období a 2,25 % z obvyklého nájemného 77 750 Kč za druhé období. Je přitom otázkou, zda částka placená [REDAKCE] skutečně odpovídá obvyklému pachtovnému (v dříve vedeném řízení soudy ve svých úvahách zohledňovaly vyšší obvyklé pachtovné). Postup žalobce, kdy od celoročního obvyklého nájemného odečte částku odpovídající 2,42 % resp. 2,25 % z obvyklého nájemného a zbývajícím částku požaduje po žalovaném, který pozemek fakticky užíval po dobu 81 resp. 35 dnů, je zjevně nepřiměřený.

37. Dle soudu nelze bez dalšího přejít ani skutečnost, že k provozování sjezdovky není užívána celá nezalesněná plocha pozemku parc. [REDAKCE], tedy plocha 8229 m², kterou zohledňovala znalecká kancelář. Konečně nelze nezohlednit ani aspekt nepřímého profitu z provozování sjezdovky [REDAKCE] na straně osob blízkých žalobci (viz odstavec 33.). Se zřetelem ke všem těmto skutečnostem má soud za to, že při určení výše nároku nelze postupovat způsobem, který zvolil žalobce. Dle soudu je jediným možným způsobem zohledňujícím specifické okolnosti projednávané věci postup, kdy se výše nároku určuje na základě úvahy soudu, což byl i postup zvolený soudy v minulém řízení, kdy bylo vycházeno z průměrné výše denního nájemného.

38. Soud se dále zabýval tím, zda jsou legitimní důvody k tomu, aby se při rozhodování v této věci odchýlil od způsobu určení výše nároku použitého odvolacím soudem v dřívějším řízení, a to zejména se zřetelem k ustanovení § 13 o. z., na které poukazoval žalovaný.

39. Odvolací soud v předcházejícím řízení vycházel z průměrného denního obvyklého nájemného, přičemž zohlednil zvýšený profit z užívání pozemku v zimním období navýšením na dvojnásobek. Zjištěnou hodnotu pak vynásobil počtem dnů, v nichž byl provozován vlek [REDAKCE]. Tento postup byl logický, když byla určována výše nároku za již uplynulé období. Na straně druhé

Shodu s prvopisem potvrzuje [REDAKCE]

však daný postup žalovaného určitým zvýhodnil oproti jiným provozovatelům vleků a sjezdových tratí, kteří musí nájemné hradit i za dny, kdy sněhové podmínky v zimní sezóně provozování sjezdových tratí neumožňují. V tomto směru je třeba přisvědčit argumentu žalobce, že by žalovanému nikdo nepronajal pozemek určený k provozu sjezdové trati pouze na konkrétní dny, kdy je skutečně provozována. Provozování lyžařských vleků a sjezdovek je zejména v posledních letech negativně ovlivněno klimatickými podmínkami. Zhoršené sněhové podmínky jdou k tíži provozovatelů sjezdovek a jsou součástí jejich podnikatelského rizika. Nelze dále přehlédnout, že i v rámci jedné lyžařské sezóny mohou nastat období, kdy sjezdová trať kvůli nepříznivým sněhovým podmínkám po určitou dobu provozována není. V posuzované věci taková období nastala v rámci obou sezón (v sezóně 2021 až 2022 od 1. 1. 2022 od 6. 1. 2022, v sezóně 2022 až 2023 od 25. 1. 2023 do 29. 1. 2023 a od 21. 2. 2023 do 26. 2. 2023 – viz provozní knihy vleku). V těchto obdobích přirozeně nelze pozemek užívat k žádnému jinému účelu, v podstatě se pouze vyčkává, zda ještě bude k provozu sjezdovky využitelný či nikoliv. V tomto smyslu postup soudu při určení výše nároku v dřívějším řízení žalovaného na úkor žalobce do jisté míry zvýhodnil. Fakticky totiž byla situace taková, že žalovaný měl příslušnou část pozemku č. [REDAKCE] „k dispozici“ a pouze vyčkával, zda mu sněhové podmínky faktické využívání pozemku umožní. Způsob určení výše nároku použitý v předcházejícím soudním řízení umožňuje určení této výše až ex post, tedy po skončení konkrétní lyžařské sezóny. Výše nároku je navíc závislá na nahodilých a nepředvídatelných okolnostech, což do právně neupraveného vztahu účastníků vnáší další prvky nejistoty a neomezuje možnost vzniku nových sporů do budoucna.

40. Soud se proto v projednávané věci rozhodl postup zvolený soudy v předcházejícím řízení modifikovat. V rámci dřívějších jednání mezi účastníky, jejichž výsledkem měla být smluvní úprava užívání pozemku parc. č. [REDAKCE], bylo uvažováno, že pozemek bude přenechán žalovanému do užívání přibližně na dobu od ledna do března daného roku (v korespondenci uvažovaná data se lišila, nicméně časová rozmezí se pohybovala v uvedeném horizontu). Soud proto považoval za spravedlivé, aby bylo při určení výše nároku uvažováno právě období od 1. 1. do 31. 3. daného roku. Takto stanovené časové rozmezí bere v úvahu i případné dřívější zahájení provozu sjezdové trati, k němuž došlo v roce 2021, když provoz v následujícím roce ale netrval až do konce března. V uvedeném období byl pozemek parc. č. [REDAKCE] připraven k využití k provozu sjezdové trati [REDAKCE], tedy k využití žalovaným. Dle soudu je spravedlivé, aby se při určení výše nároku zvažovalo celé uvedené období, byť ve skutečnosti sjezdová trať po celé toto období provozována nebyla. To ale bylo dáno sněhovými podmínkami, které nemohl žádný z účastníků ovlivnit. Tento způsob určení výše nároku jednak ve vztahu k žalovanému náležitě zohledňuje rizikovost tohoto způsobu podnikání, jednak jde o způsob použitelný i do budoucna, který může eliminovat možnost vzniku dalších sporů. Tyto skutečnosti jsou dle soudu legitimním důvodem k tomu, aby se odchýlil od způsobu určení výše nároku použitého v předcházejícím soudním řízení. Ve shodě s odvolacím soudem v dřívějším řízení soud průměrnou denní náhradu za uvedené období zvýšil na dvojnásobek.

41. Výše denního nájemného v sezóně 2021/2022 činila 197,26 Kč (72 000 : 365), při navýšení na dvojnásobek jde o denní částku 394,52 Kč. Za celkem 90 dnů od 1. 1. 2022 do 31. 3. 2022 mělo být zaplaceno 35 506,80 Kč. Žalovaný za tuto zimní sezónu zaplatil 31 956 Kč, tedy k zaplacení zbývá 3 550,80 Kč. Výše denního nájemného v sezóně 2022/2023 činila 213 Kč (77 500 : 365), při navýšení na dvojnásobek jde o denní částku 426 Kč. Za celkem 90 dnů od 1. 1. 2023 do 31. 3. 2023 mělo být zaplaceno 38 340 Kč. Žalovaný za tuto zimní sezónu zaplatil 13 808 Kč, tedy k zaplacení zbývá 24 532 Kč. Takto určené částky se přibližují nájemnému sjednanému pro 2020/2021, které činilo 42 189 Kč (bylo žalovanému žalobcem vráceno z důvodu pandemie covidu). Dle soudu tak je žaloba opodstatněná co do částky 28 082,80 Kč. Tuto částku soud žalobci přiznal spolu s úrokem z prodlení ve výši odpovídající nařízení vlády č. 351/2013 Sb. Úrok byl v souladu se žalobou přiznan od 21. 11. 2023 do zaplacení, když předžalobní výzvou doručenou dne 10. 11. 2023 žalobce

vyzval žalovaného k plnění do 10 dnů. Naopak co do částky 71 415,20 Kč s příslušenstvím byla žaloba zamítnuta. Lhůta k zaplacení přisouzené částky byla stanovena podle § 160 odst. 1 o.s.ř.

42. Dle § 142 odst. 3 o.s.ř. i když měl účastník ve věci úspěch jen částečný, může mu soud přiznat plnou náhradu nákladů řízení, měl-li neúspěch v poměrně nepatrné části nebo záviselo-li rozhodnutí o výši plnění na znaleckém posudku nebo na úvaze soudu.

43. Dle § 150 o.s.ř. jsou-li tu důvody hodné zvláštního zřetele, nebo odmítne-li se účastník bez vážného důvodu zúčastnit prvního setkání s mediátorem nařízeného soudem, nemusí soud výjimečně náhradu nákladů řízení zcela nebo zčásti přiznat.

44. Výše žalobci přiznané částky závisela na znaleckých posudcích, především na úvaze soudu. Podle § 142 odst. 3 o.s.ř. by za tohoto stavu měl mít žalobce právo na náhradu nákladů řízení, jejichž výše by se odvíjela od skutečně přisouzené částky. Na straně druhé však soud nemohl nevzít v úvahu, že žalovaný žalobci před rozhodnutím soudu plnil, když zaplatil částky, jejichž výši určil postupem použitým odvolacím soudem v dřívějším soudním řízení. Žalovaný tak legitimně očekával, že zákonnou povinnost vydat bezdůvodné obohacení splnil. Skutečnost, že soud v tomto řízení nepostupoval podle § 13 o. z. a rozhodl jinak, než bylo rozhodnuto v dřívějším řízení, by tak neměla jít žalovanému k tíži. Soud tedy dovodil, že jsou zde důvody zvláštního zřetele hodné, pro které je namíste nepřiznat náklady řízení žádnému z účastníků.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku lze podat odvolání do 15 dnů ode dne jeho doručení dvojmo ke zdejšímu soudu. O odvolání rozhoduje Krajský soud v Hradci Králové.

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

Trutnov 25. dubna 2025

JUDr. Tomáš Suchánek v. r.
samosoudce