



ČESKÁ REPUBLIKA  
ROZSUDEK  
JMÉNEM REPUBLIKY

Okresní soud v Lounech rozhodl samosoudkyní JUDr. Evou Vyskočilovou v právní věci

žalobce: R [redacted] S [redacted], narozený [redacted]  
bytem [redacted]  
zastoupený advokátkou JUDr. Andreou Průchovou  
sídlem Kpt. Jaroše 510, 432 01 Kadaň

proti  
žalované: Tělovýchovná jednota Lokomotiva Žatec z.s., IČO 49120247  
sídlem U Hřiště 554, 438 01 Žatec  
zastoupená advokátem JUDr. Pavlem Tomkem  
sídlem Polská 61/4, 360 01 Karlovy Vary

o zaplacení 91 938 Kč s přísl.

takto:

- I. Žaloba, kterou se žalobce domáhá po žalované zaplacení částky 91 938 Kč s úrokem z prodlení ve výši 8,05 % ročně z částky 91 938 Kč od 29. 4. 2017 do zaplacení, se zamítá.
- II. Žalobce je povinen zaplatit žalované náhradu nákladů řízení ve výši 81 989,48 Kč k rukám právního zástupce žalované JUDr. Pavla Tomka, advokáta, do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.
- III. Žalované bude po právní moci tohoto rozsudku vrácena část složené zálohy ve výši 1 344,45 Kč prostřednictvím Okresního soudu v Lounech. 1
- IV. Žalobce je povinen zaplatit státu – České republice na náhradě nákladů částku 1 747,77 Kč do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku na účet Okresního soudu v Lounech.

## Odůvodnění:

1. Žalobce se žalobou podanou Okresnímu soudu v Lounech dne 17. 5. 2017 domáhal, aby soud uložil žalované zaplatit částku 91 938 Kč s příslušenstvím. Svůj návrh odůvodnil tím, že je vlastníkem pozemku parc. č. ██████ v k.ú. Horní Halže, zapsaného na ██████ Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Chomutov a žalovaná je vlastníkem dvou lyžařských vleků na pozemku parc. č. ██████ v k.ú. Horní Halže. Pro provoz sjezdovky u novějšího z těchto vleků využívá pozemek žalobce. V minulosti byla mezi účastníky uzavřena smlouva, na jejímž základě hradila žalovaná žalobci za užívání části předmětného pozemku sjednanou úplatu. V roce 2015 vyzval žalobce žalovanou k vyklizení pozemku parc. č. ██████ v k.ú. Horní Halže a odstranění vleků, když měl výhrady k chování členů žalované a docházelo též k poškozování pozemku provozem sjezdovky a vleků a nadto žalovaná užívala jeho pozemek i mimo sjednanou část roku. Žalovaná tak v zimní sezóně 2015/2016 a 2016/2017 užívala pozemek žalobce k provozu vleků a sjezdovky bez právního titulu a žalobci ničeho nehradila. Žalobce proto vyzval žalovanou k zaplacení částky 100 000 Kč do 28. 4. 2017, když, s ohledem na dříve sjednané nájemné a inflaci, má za to, že tato částka představuje bezdůvodné obohacení žalované za obě vymezená období. Žalovaná však zaplatila pouze částku 8 062 Kč, tj. 4 031 Kč za každou sezónu. Vzhledem k tomu požaduje žalobce zaplacení částky 91 938 Kč a úroku z prodlení v zákonné výši z této částky od 29. 4. 2017.
2. Soud ve věci vydal platební rozkaz, proti němuž podala žalovaná odpor, v němž namítla, že částka požadovaná žalobcem neodpovídá obvyklé ceně za bezesmluvní užívání příslušné části předmětného pozemku ze strany žalované, když dle znaleckého posudku č. 782-30/17 Ing. Zdeňka Palkosky je obvyklé nájemné 0,55 Kč m<sup>2</sup> ročně a žalovaná žalobci uhradila za užívání pozemku částky stanovené tímto znalcem a žalovaná je povinna postupovat s péčí dobrého hospodáře. Poukázala na to, že lyžařské vleky, které vlastní, byly vybudovány již v 70. a 80. letech minulého století. Užívaný lyžařský vlek je vlekem přenosným a k jeho vybudování došlo na základě stavebního povolení č.j. VÚP 671/87 ze dne 6. října 1987 a užívání stavby bylo povoleno kolaudačním rozhodnutím č.j. VÚP 1049/87 ze dne 21. září 1988. U obou se jedná o stavby spojené se zemí pevným základem. Dne 9. 8. 2013 byla mezi žalovanou a žalobcem uzavřena dohoda o užívání části předmětného pozemku do 15. 4. 2014 za účelem provozu přenosného lyžařského vleku a dohoda o užívání části předmětného pozemku dne 22. 10. 2014 na dobu určitou do 15. 4. 2015. V září 2015 umístil žalobce na předmětný pozemek velký počet balíků slámy a znemožnil tak žalované užívání vleku. Po zásahu Okresního soudu v Chomutově dle usnesení č.j. 28 C 386/2015-36 ze dne 23. 11. 2015 žalobce tyto překážky odstranil. Žalovaná se poté bezvýsledně pokoušela dohodnout s žalobcem na nové smlouvě o užívání části pozemku a na zřízení věcného břemene, popř. odkupu části pozemku. Závěrem žalovaná navrhla žalobu zamítnout, když má za to, že před podáním žaloby částku, která žalobci přísluší jako náhrada za užívání jeho pozemku žalovanou v žalobou vymezených obdobích, zaplatila. Ve vyjádření ze dne 7. 1. 2020 žalovaná poukázala na to, že dle závěrů znaleckých posudků ing. Palkosky i znalce Matáka se částka požadovaná žalobcem jako náhrada za užívání pozemku žalovanou jeví jako přemrštěná.
3. Mezi účastníky nebylo sporu o tom, že v lyžařských sezónách 2015/2016 a 2016/2017 žalovaná část pozemku žalobce užívala jako sjezdovku v souvislosti s provozem přenosného vleku, který vlastní, aniž by ji k takovému užívání opravňovala uzavřená smlouva či jiný právní důvod. Nesporným mezi stranami soud shledal tvrzení, že žalobce je vlastníkem pozemku parc. č. ██████ v k.ú. Horní Halže zapsaného na LV č. 371 u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Chomutov a sporu nebylo ani o tom, že žalovaná je vlastníkem přenosného lyžařského

Shodu s prvopisem potvrzuje Jana Dlouhá

vleku vybudovaného na základě stavebního povolení č.j. VÚP 671/87 ze dne 6. října 1987, kdy užívání stavby bylo povoleno kolaudačním rozhodnutím č.j. VÚP 1049/87 ze dne 21. září 1988. Pokud jde o výměru části pozemku žalovanou užívanou, strany učinily nesporným, že se jednalo o výměru 8 551 m<sup>2</sup>. Nesporným mezi účastníky soud shledal tvrzení žalobce, že žalovaná zaplatila žalobci za užívání předmětného pozemku částku 8 062 Kč, tj. 4 031 Kč za každou sezónu. Sporným mezi stranami soud shledal časové vymezení skutečného užívání pozemku žalobce žalovanou v daných zimních sezónách, když žalobce tvrdil, že šlo v každé sezóně o dobu od 15.11. příslušného roku do 15. 4. roku následujícího a žalovaná tvrdila, že pozemek žalobce užívala od 15. 12. příslušného roku do 15. 3. roku následujícího. Spornou mezi účastníky tak byla doba (počet dnů), po kterou žalovaná pozemek žalobce užívala v každé lyžařské sezóně. Spornou pak učinily strany výši náhrady za užívání pozemku žalobce žalovanou, když žalobce tuto výši odvozoval primárně z částky, kterou žalovaná hradila naposledy na základě podepsané dohody a žalovaná měla za to, že takto náhradu nelze stanovit, s odkazem na závěry znaleckého posudku ing. Palkosky.

4. Soud ve věci provedl dokazování informací o pozemku, kopií hospodářské smlouvy 1/74, oznámením z 6.2.2017, nájemní smlouvou č. 22102008/2, grafickým nákresem, výpovědí nájemní smlouvy z 31.12.2012, dohodou o užívání pozemku z 9.8.2013, kolaudačním rozhodnutím z 21.9.1988, výzvou k vyklizení pozemku, dopisem právního zástupce žalovaného z 29.7.2015, dopisem právní zástupkyně žalobce z 21.4.2017, elektronickou komunikací právních zástupců účastníků, výpisem ze spolkového rejstříku žalované, dohodou o užívání pozemku z 22.10.2014, znaleckým posudkem č. 753-01/017, elektronickou zprávou právního zástupce žalované z 11. 1. 2017, znaleckým posudkem ing. Václava Nápravníka č. 084/2017, znaleckými posudky ing. Zdeňka Palkosky č. 753-01/017 a č. 782-30/17, výslechem znalce Palkosky, zprávou společnosti Horal Venkov z.s., zprávou města Klášterec nad Ohří z 6. 8. 2018, zprávou České obce sokolské, nájemními smlouvami TJ Sokol Nusle a společnosti MEGA PLUS s.r.o. z 20. 3. 2013 a 20. 2. 2013, dohodou o vydání bezdůvodného obohacení mezi Lesy ČR, s.p. a společností SKI AREÁL KOPŘIVNÁ a.s. z 10. 12. 2018 vč. popisu areálu a fotodokumentace, spisem Okresního soudu v Chomutově sp. zn. 28 C 386/2015 znaleckým posudkem Miroslava Mařáka č. 93-6955-2019 ze dne 17. 8. 2019 a výslechem znalce Mařáka.
5. Z nesporných tvrzení účastníků a informace z katastru nemovitostí bylo zjištěno, že žalobce má spolu s manželkou ve společném jmění manželů pozemek p.č. [REDAKCE] v k.ú. Horní Halže, druh pozemku trvalý travní porost o výměře 81 310 m<sup>2</sup>. Z hospodářské smlouvy ze dne 17. 6. 1974 č. 1/74 bylo zjištěno, že touto smlouvou převedl ONV Chomutov TJ Lokomotiva Žatec správu lyžařského vleku. Hospodářskou smlouvou č. 6/1989 z 25. 10. 1989 převedl ONV Chomutov TJ Žatec správu vleku typu EVP-300 X v v Horní Halži v zůstatkové hodnotě 186 280 Kč, když se jedná o investici vybudovanou v akci Z. Z otisku stránek [www.horni-halze.cz](http://www.horni-halze.cz) vyplývá zjištění, že lyžařský vlek žalované byl v roce 2017 v provozu o víkendech od 9 do 16.00 hod.
6. Smlouvou ze dne 23. 10. 2008 pronajal žalobce s manželkou žalované část pozemku p.p.č. [REDAKCE] v k.ú. Horní Halže vymezenou grafickým náčrtem na dobu neurčitou od 15. listopadu do 15. dubna za úplatu 40 000 Kč za účelem provozování jednoho zkolaudovaného přenosného lyžařského vleku. Smlouva byla ukončena výpovědí pronajímatelů ze dne 31. 12. 2012. Následně došlo k uzavření dohody o užívání části pozemku z 9. 8. 2013 za úplatu 40 000 Kč za dobu od 20. 11. 2013 do 15. 4. 2014 dle nákresu. Dle dohody ze dne 22. 10. 2014 byla žalovaná oprávněna užívat část pozemku p.p.č. [REDAKCE] v k.ú. Horní Halže dle zákresu v katastrálním snímku po dobu od 10. 11. 2014 do 15. 4. 2015 za účelem provozu přenosného lyžařského vleku za úplatu 50 000 Kč. Výzvou z 30. 6. 2015 bylo prokázáno, že žalobce vyzval žalovanou k vyklizení pozemku p.p.č. [REDAKCE] v k.ú. Horní Halže a odstranění veškerého zařízení vleku, tedy také podpěrných sloupů v termínu do 31. 7. 2015. Na výzvu reagoval právní zástupce žalované dopisem ze dne 29. 7. 2015, v němž poukázal na to, že žalovaná dlouhodobě užívá lyžařský vlek a v této souvislosti byly

Shodu s prvopisem potvrzuje Jana Dlouhá

uzavírány v každém roce dohody o užívání pozemku parc. č. [REDAKCE] Horní Halže. Předžalobní upomínkou z 21. 4. 2017 vyzval žalobce prostřednictvím své právní zástupkyně žalovaného zaplacení částky 100 000 Kč jako náhrad za užívání pozemku žalobce v zimních sezónách 2015/2016 a 2016/2017 ( 2 x 50 000 Kč) ve lhůtě 1 týdne od doručení výzvy.

7. Ze spisu Okresního soudu v Chomutově sp. zn. 28 C 386/2015 bylo zjištěno, že žalobou na ochranu rušené držby podanou dne 6. 11. 2015 se TJ Lokomotiva Žatec o.s. domáhala, aby žalovanému bylo uloženo odstranit překážky, zejména balíky slámy a zdržet se bránění v užívání lyžařských vleků TJ Lokomotiva Žatec na pozemku p.p.č. [REDAKCE] v k.ú. Horní Halže. Řízení bylo zastaveno usnesením Okresního soudu v Chomutově č.j. 28 C 386/2015-81 ze dne 27. 2. 2017 poté co odpadl předmět sporu, když překážky byly z pozemku odstraněny.
8. Ze zprávy Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových ze dne 5. 6. 2018 vyplynulo zjištění, že v k.ú. Horní Halže byly žalované pronajímány stavební pozemky p.č. 178 a 179, kdy nájemné činilo 1,58 Kč/m<sup>2</sup> denně v roce 2015 a 2016. Ze zprávy města Klášterec nad Ohří bylo zjištěno, že v době od 1. 6. 2011 do 31. 5. 2016 město jako vlastník lyžařských vleků v areálu Alšovka (k.ú. Kotlina) hradilo obci Měděnec roční nájemné ve výši 2 Kč/m<sup>2</sup> a od 1. 9. 2016 do 31. 12. 2018 nájemné ve výši 5 Kč/m<sup>2</sup> za pozemky pod lyžařským vlekem využívané jako sjezdové tratě. Dle smlouvy pachtovní uzavřené s Českou republikou – Státním pozemkovým úřadem dne 1 8. 2016 na dobu neurčitou byla za užívání pozemků situovaných pod lyžařským vlekem a využívané jako sjezdové tratě sjednána úhrada ve výši 5 Kč/m<sup>2</sup>/rok. Ze smluv o nájmu pozemku uzavřených mezi TJ Sokol Nusle a společností MEGA PLUS s.r.o. z 20. 2. 2013 bylo zjištěno, že za dočasné užívání části pozemku parc. č. 200 o výměře 12 823 m<sup>2</sup> – trvalý travní porost v k.ú. Pec pod Sněžkou činilo sjednané nájemné 81 174 Kč (6,33 Kč/m<sup>2</sup>/rok), s tím, že pozemek byl pronajat za účelem umístění a provozování lyžařské sjezdové trati, vč. její úpravy sněžnými pásovými vozidly, umístění, provozování, provádění údržby, oprav a likvidace stavby "Stavební úpravy lyžařského vleku Vysoký svah v Peci pod Sněžkou", budoucího umístění, provozování, provádění údržby, oprav a likvidace „Stavby trubní a kabelové rozvody technického zasněžování sjezdových tratí „Vysoký svah“ a „Zahrádky“ v Peci pod Sněžkou“ dle projektové dokumentace včetně budoucího umístění lanové dráhy v trase stávajícího lyžařského vleku Vysoký svah. Z dohody o vydání bezdůvodného obohacení ze dne 10. 12. 2018 bylo zjištěno, že touto dohodou bylo mezi Lesy ČR, s.p. a společností SKI AREÁL KOPŘIVNÁ a.s. ujednána výše náhrady za užívání pozemků Lesů ČR k podnikatelskému účelu – rozšíření stávající sjezdové tratě v částce 5,85 Kč/m<sup>2</sup>/ ročně pro rok 2017 a v částce 6 Kč/m<sup>2</sup> ročně pro rok 2018.
9. Ze znaleckého posudku č. 084/2017 Ing. Václava Nápravníka vyplynulo zjištění, že znalec provedl ocenění pozemků žalobce ke dni 25. května 2017, kdy stanovil zjištěnou cenu pozemku p.č. [REDAKCE] trvalý travní porost o výměře 11 349 m<sup>2</sup> částkou 577 890 Kč. Současně stanovil též cenu obvyklou tohoto pozemku částkou 2 837 250 Kč, když vycházel z porovnání s cenami dosaženými prodejem pozemků p.č. 304/5, 304/6, 304/18 – sportoviště, rekreační plocha, celkem 1 304 m<sup>2</sup> za 380,60 Kč/m<sup>2</sup>; pozemku p.č. 65/4 trvalý travní porost o výměře 255 m<sup>2</sup> za částku 98,04 Kč/m<sup>2</sup> a pozemku p.č. 325/10 trvalý travní porost o výměře 2 292 m<sup>2</sup> za částku 100 Kč/m<sup>2</sup>. Dospěl tak k váženému průměru 194,83 Kč/m<sup>2</sup> a dále s přihlédnutím k základní ceně pozemku dle cenového předpisu a způsobu využití v částce 51 Kč/m<sup>2</sup>, za použití koeficientu tržní hodnoty a koeficientu umístění, stanovil cenu pozemku částkou 250 Kč/m<sup>2</sup>, celkem 2 837 250 Kč.
10. Ze znaleckých posudků Ing. Zdeňka Palkosky a jeho výpovědi před soudem soud zjistil, že tento znalec znaleckým posudkem č. 753-01/17 stanovil cenu pozemku č.p. 204/15 částkou 16 930,98 Kč a současně ocenil též věcné břemeno umístění vleku a užívání pozemku a to části pozemku parc. č. 204/1 o výměře 7 329 m<sup>2</sup> dle geometrického plánu Ing. M. [REDAKCE] C. [REDAKCE] pro vyznačení věcného břemene částkou 8 061,90 Kč. Obvyklou cenu pozemku stanovil částkou 11 Kč/m<sup>2</sup> a

Shodu s prvopisem potvrzuje Jana Dlouhá

dospěl k celkové ceně ve výši 94 061 Kč za 8 551 m<sup>2</sup> (část pozemku parc. č. ████████ využívaná žalovanou jako vlastníkem vleku). Ze znaleckého Ing. Palkosky č. 782-30/17 ze dne 18. 7. 2017 bylo zjištěno, že znalec tímto posudkem stanovil obvyklé nájemné částkou 0,55 Kč/m<sup>2</sup> ročně za m<sup>2</sup> pozemku žalobce užívaného žalovanou jako vlastníci lyžařského vleku, když porovnáním s cenami obdobných nemovitostí dle realizovaných prodejů v okolí s přihlédnutím k vlivu trhu a slabým a silným stránkám konkrétní nemovitosti dospěl k obvyklé ceně pozemku v jednotkovém vyjádření 11 Kč/m<sup>2</sup>. Ing. Palkoska ve své výpovědi před soudem odmítl námitku žalobce, že znalecký posudek je ovlivněn konfliktem, který spolu před lety měli. Pokud jde o užitou metodu, znalec vysvětlil, že vycházel z ceny pozemku, jehož nájem měl stanovit, kdy obvyklá cena pozemku byla znalce stanovena částkou 11 Kč/m<sup>2</sup>. K této částce dospěl srovnáním dosažených cen obdobných pozemků v jiných obchodních případech v blízkém okolí. Na základě těchto zjištění a porovnání stanovil obvyklou cenu za m<sup>2</sup> oceňovaného pozemku částkou 11 Kč. Z této částky stanovil nájemné v sazbě 5% jako roční nájem. Znalec Palkoska vycházel jsem z toho, že se jedná o zemědělský pozemek a bral v úvahu cenu nájmu zemědělského pozemku, kdy výše procentuální sazby se stanoví ve vazbě na bonitu pronajímaného pozemku, jeho výnosnost a může být vyšší než 3%. Uvažoval s tím, že pokud by byl předmětný pozemek pronajat tak, jak byl v geometrickém plánu zaměřen, předělil by větší pozemek žalobce, což by ztížilo jeho zemědělské obhospodařování a proto nájemné stanovil ve vyšší sazbě 5% z hodnoty pozemku. Znalec rovněž poukázal na to, že pozemek, na kterém se nachází lyžařský vlek, je po převážnou část roku využíván k zemědělským účelům, jako pastvina. Porovnával vlek a zázemí vleku žalované na předmětném pozemku se sjezdovkou Alšovka nacházející se v katastru obce Měděnec a shledal, že vybavení této sjezdovky je na vyšší úrovni, než v daném místě, např. má osvětlení, zasněžování, zdroj vody pro zasněžování, je delší a má vyšší převýšení. Proto znalec předmětný pozemek posoudil a ocenil jako zemědělský a to, že na pozemku je zřízen lyžařský svah a jednoduchý lyžařský vlek, znalec zohlednil ve výsledné ceně pozemků 11 Kč/m<sup>2</sup>, s tím, že pokud by vycházel pouze z bonity zemědělského pozemku, cena by nemohla být 11 Kč /m<sup>2</sup>, ale pohybovala by se kolem cca 5 – 6 Kč/m<sup>2</sup>.

11. Vzhledem k tomu, že ceny m<sup>2</sup> předmětného pozemku stanovené jednotlivými znalci Palkoskou a Nápravníkem se výrazně lišily, což pak při metodě použité znalce Palkoskou pro stanovení obvyklého nájemného z předmětného pozemku ovlivnilo výši obvyklé ceny nájmu, vyžádal soud znalecký posudek revizní, v němž uložil znalci, aby stanovil obvyklou cenu nájmu předmětného pozemku a současně se vyjádřil i k závěrům znaleckých posudků znalců Nápravníka a Palkosky.
12. Ze znaleckého posudku soudem ustanoveného znalce Miroslava Maráka č. 93-6955-2019 ze dne 17. 8. 2019 vyplynulo zjištění, že znalec při stanovení obvyklé ceny nájemného pozemku parc. č. 204/1 za m<sup>2</sup> obvyklou výši nájemného stanovil z obvyklé ceny srovnatelných pozemků s využitím doporučené výše nájemného ke dni ocenění. Vycházel ze skutečnosti, že se jedná o zatrávněný, svažité pozemek – louku, který je takto skutečně obhospodařován, využití části pozemku jako sjezdovky v zimním období je využitím tzv. „navíc“. Porovnáním s jinými pozemky obchodovanými v k.ú. Horní Halže dospěl k závěru o ceně pozemku v částce 22 Kč/m<sup>2</sup> pro období od 15. 11. 2015 do 15. 4. 2016 a pro období od 15. 11. 2016 do 15. 4. 2017 stanovil cenu ve výši 18,60 Kč/m<sup>2</sup>. Znalec poukázal na to, že nejsou k dispozici údaje o srovnatelných pronájmech a uvedl, že za srovnatelné nelze považovat ani údaje vyplývající ze zpráv a smluv založených ve spise, neboť se jedná o lokality zcela jiného významu než je Horní Halže, jde o skutečná zimní střediska, která mají jiné, řádově lepší vybavení a zázemí. Uvedl, že doporučená výše nájemného dle MFČR pro zemědělské a lesní pozemky se pohybuje v rozmezí 2-4% z obvyklé ceny pozemku. Z důvodu komerční využitelnosti a krátkodobého pronájmu v rámci roku uvažoval znalec s horní hranicí tohoto rozmezí a stanovil obvyklé nájemné částkou 0,0020 Kč za m<sup>2</sup> denně. Za období od 15. 11. 2015 do 15. 4. 2016 stanovil obvyklé nájemné částkou 0,0018 Kč za m<sup>2</sup> denně, když vycházel z obvyklé ceny předmětného pozemku v částce 16 Kč/m<sup>2</sup> a z horní hranice výše nájemného doporučené MFČR pro zemědělské a lesní pozemky (2-4%) s ohledem na

Shodu s prvopisem potvrzuje Jana Dlouhá

komerční využitelnost a možnost krátkodobého pronájmu pozemku v průběhu roku. Znalec osvětlil ve znaleckém posudku a při svém výsledku před soudem, že cenu za m<sup>2</sup> pozemku stanovil dle cen zemědělských pozemků vedených v cenové mapě realitního severu farmy.cz, kdy se obvyklá cena zemědělských pozemků v k.ú. Horní Halže pohybuje v rozmezí 15-21 Kč/m<sup>2</sup>, přičemž dle vlastních zkušeností znalce se obvyklá cena pozemků s kulturou trvalý travní porost pohybuje cca 25 % pod obvyklou cenou pozemků s kulturou orná půda. Při stanovení ceny pozemků proto znalec bral v úvahu kulturu pozemku, přihlédl ke snížení za horší zemědělské využití v důsledku svažitosti pozemku vedoucí k obtížnějšímu obhospodařování (koeficient 0,9) a přihlédl i k další komerční využitelnosti pozemku vedoucí k navýšení koeficientem 1,15. Znalec Mařák se ve znaleckém posudku vyjádřil i k znaleckým posudkům Ing. Palkosky a, pokud jde o užitou metodu, uvedl, že tuto shledává správnou, vzhledem k tomu, že znalec neměl k dispozici srovnatelné nájmy. Sám dospěl k nepatrně vyšší obvyklé ceně nájmu, což odůvodnil vyšším důrazem na komerční využití pozemku jako sjezdovky. Znaleckému posudku ing. Nápravníka č. 084/2017 dle znalce Mařáka lze vytknout, že při zjištění ceny obvyklé vychází z ceny administrativní a pro stanovení obvyklé ceny nepostačí použitím koeficientů částečně zohlednit realizované prodeje. Současně znalec Mařák osvětlil důvody, pro které nelze vycházet z dosažených kupních cen pozemků, na něž se ing. Nápravník odvolává, když tyto byly dosaženy u pozemků, které je třeba dle jejich polohy a charakteru hodnotit jako stavební nikoli zemědělské. Rovněž tak pokud jde o nájemné za pozemky 178 a 179 v k.ú. Horní Halže, není dosažené nájemné srovnatelným údajem pro stanovení obvyklého nájemného z předmětného pozemku, když jde o pozemky stavební.

13. Protože ke vzniku práva na vydání náhrady za bezdůvodné obohacení mělo dojít po 1. 1. 2014, řídí se práva a povinnosti zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů - srov. část pátou, hlavu II - ustanovení přechodná a závěrečná - díl 1, oddíl 1, ust. § 3028 o.z..
14. Podle § 2991 o.z., kdo se na úkor jiného bez spravedlivého důvodu obohatí, musí ochuzenému vydat, oč se obohatil (odstavec 1). 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 (odstavec 2).
15. Podle § 2999 odst. 1 věta první o.z., není-li vydání předmětu bezdůvodného obohacení dobře možné, má ochuzený právo na peněžitou náhradu ve výši obvyklé ceny.
16. Na základě provedených důkazů soud po skutkové stránce uzavřel, že žalovaná je vlastníkem dvou lyžařských vleků, z nichž je užíván přenosný lyžařský vlek nacházející se na pozemku žalobce parc. č. 204/1 – trvalý travní porost v k.ú. Horní Halže vybudovaný na základě stavebního povolení č.j. VÚP 671/87 ze dne 6. října 1987 a užívání stavby bylo povoleno kolaudačním rozhodnutím č.j. VÚP 1049/87 ze dne 21. září 1988. Předmětný pozemek je neoplocený, volně přístupný a je pozemkem zemědělsky obhospodařovaným. Ze shodných tvrzení účastníků i předložených dohod o užívání soud vzal za prokázané, že do 15. 4. 2014 žalovaná platila za užívání části pozemku žalobce sjednané úhrady, naposledy částku 50 000 Kč za období od 15. 11. 2014 do 15. 4. 2015. Písemnou výzvou ze dne 30. 6. 2015 vyzval žalobce žalovanou k vyklizení jeho pozemku p.č. 204/1 v k.ú. Horní Halže a odstranění veškerého zařízení vleku, včetně podpěrných sloupů v termínu do 31. 7. 2015. Dne 6. 11. 2015 zahájila žalovaná řízení u Okresního soudu v Chomutově, v němž se, jako vlastníkem lyžařských vleků, domáhala ochrany proti rušení držby, když na pozemku žalovaného se na počátku lyžařské sezóny (listopad 2015) nacházelo větší množství balíků slámy, pro které by nebylo možné užívat lyžařský vlek v nadcházející zimní sezóně. K žádné další dohodě o nájemném, popř. o výši náhrady za užívání pozemku žalobce žalovanou nedošlo. Tato zjištění a nesporná tvrzení účastníků jsou oporou pro závěr, že žalovaná užívala v zimních lyžařských sezónách 2015/2016 a 2016/2017 za účelem provozu sjezdovky část pozemku žalovaného o výměře 8 551 m<sup>2</sup>. Pokud jde o vymezení doby, po kterou byla část pozemku žalobce žalovanou užívána, shledal

Shodu s prvopisem potvrzuje Jana Dlouhá

soud, že žalobce ani po poučení soudu dle ust. § 118a odst. 3 o.s.ř. neprokázal, že žalovaná pozemek užívala po jím tvrzenou dobu od 15. 11. 2015 do 15. 4. 2016 a od 15. 11. 2016 do 15. 4. 2017, když ani z obsahu spisu Okresního soudu v Chomutově sp. zn. 28 C 386/2015 nelze takový skutkový závěr spolehlivě učinit. Žalovaná vystupující v předmětném řízení jako žalobkyně se v žalobě dovolává toho, že žalobu podává v předstihu před zahájením lyžařské sezóny a nelze seznat, kdy s faktickým užíváním pozemku žalobce v roce 2015, popř. 2016, započala a kdy toto užívání ukončila v roce 2016 a kdy v roce 2017. Soud proto vycházel z tvrzení žalované, že v každém z těchto období předmětnou část pozemku žalobce užívala v době od 15. 12. příslušného roku do 15. 3. roku následujícího a vzal tak za prokázané, že v lyžařské sezóně 2015/2016 užívala žalovaná předmětnou část pozemku žalobce jako sjezdovku po dobu 91 dnů. Pokud jde o sezónu 2016/2017 vzal soud za prokázané, že žalovaná užívala vymezenou část pozemku žalobce jako sjezdovku po dobu 90 dnů od 15. 12. 2016 do 15. 3. 2017.

17. Protože žalovaná není schopna spotřebované plnění v podobě užívání cizí věci vrátit, je povinna nahradit bezdůvodné obohacení peněžitou formou ve smyslu ust. § 2999 odst. 1 o.z.. Dle ustálené judikatury majetkovým vyjádřením jejího prospěchu je částka, která odpovídá částkám vynakládaným obvykle v daném místě a čase na užívání obdobného předmětu nájmu a kterou by nájemce za obvyklých okolností byl povinen platit podle nájemní smlouvy. 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 (srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15. 6. 1999, sp. zn. 25 Cdo 2578/98, uveřejněný pod č. 53/2000 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek a usnesení téhož soudu ze dne 26. 4. 2001, sp. zn. 25 Cdo 399/2001. Jestliže je v daných poměrech výše obvyklého nájemného závislá i na účelu a způsobu užívání, musí soud přihlídnout k tomu, jak ten, kdo se tímto způsobem obohatil, věc skutečně užíval a jaké nájemné by za takové užívání věci byl nucen za normálních okolností platit. Výše plnění za užívání cizí věci bez právního důvodu se proto odvozuje od prospěchu, jenž získal obohacený, který je povinen vydat vše (nikoliv více), co sám získal. Za bezdůvodné obohacení tedy není možno považovat jakýkoliv prospěch, jehož by mohl vlastník věci (ochuzený) teoreticky dosáhnout, nybrž pouze ten prospěch, o nějž na jeho úkor obohacený buď zvýšil svůj majetkový stav anebo o nějž se jeho majetkový stav nezmenšil, ač by se tak za běžných okolností stalo (srov. též rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 4. 2016, sp. zn. 28 Cdo 4874/2014).
18. Žalobce poukázal na rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 28 Cdo 3767/2007 ze dne 7. 11. 2007, z něhož dovozoval, že mu přísluší náhrada za užívání předmětného pozemku ve výši posledně sjednané úhrady nájemného. Soud má za to, že nejde o rozhodnutí přílehlavé projednávané věci a žalobcem tvrzený závěr z tohoto rozhodnutí nevyplývá. Z odůvodnění usnesení je zřejmé, že se jednalo o obchodní spor, v němž soudy stanovily výši peněžité náhrady za užívání souboru věcí po skončení nájemní smlouvy odvozeně od prospěchu, který byl takto získán, když tento prospěch soudy shledaly ve výši původně sjednaného nájmu, aniž by z odůvodnění bylo patrné, z jaké důkazní situace bylo vycházeno. Nejvyšší soud v odůvodnění výslovně odkázal na konstantní judikaturu, podle níž „výše bezdůvodného obohacení v případě bezesmluvního užívání věcí a nebytových prostor odpovídá peněžité částce, která odpovídá částkám vynakládaným obvykle v daném místě a čase za užívání těchto věcí či nebytových prostor (obvyklému nájemnému)“. Soud má dále za to, že za situace, kdy v řízení je k dispozici znalecký posudek k ocenění obvyklého nájemného, není na místě postup dle ust. § 136 o.s.ř., tj. stanovení výše obvyklého nájemného úvahou soudu, když ta dle ustálené judikatury Nejvyššího soudu ČR je namísto pouze tam, kde výši nároku lze zjistit jen s nepoměrnými obtížemi nebo ji není možné určit vůbec (např. rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 28 Cdo 4843/2016 ze dne 1. 6. 2017).
19. Pokud jde o výši obvyklého nájemného, vycházel soud ze závěrů znaleckého posudku znalce Mařáka, který užil stejný způsob stanovení obvyklé ceny nájmu jako ing. Palkoska ve znaleckém

Shodu s prvopisem potvrzuje Jana Dlouhá

posudku předloženém žalovanou a jen nepatrně se od něj odlišoval, pokud jde o obvyklou výši nájmu. Soud má za to, že znalec Mařák přesvědčivě a logicky před soudem obhájil závěry svého znaleckého posudku a objasnil i důvody, pro které nebylo možno vycházet z výše nájemného sjednaného v souvislosti s užíváním pozemků - sjezdovky Alšovka městem Klášterec nad Ohří, popř. která vyplynula ze smlouvy mezi TJ Sokol Nusle a společností MEGA PLUS s.r.o. a dohody o vydání bezdůvodného obohacení mezi Lesy ČR a společností SKI AREÁL KOPŘIVNÁ a.s., popř. z nájemného sjednaného za užívání stavebních pozemků v k.ú. Horní Halže. Znalec též vysvětlil, že závěr o mírně vyšším obvyklém nájemném, ke kterému dospěl v porovnání se závěry znalce Palkosky, je dán jeho větším důrazem na možnost komerčního využití pozemku. Soud na základě výše uvedeného dospěl k závěru, že náhrada příslušející žalobci za užívání pozemku žalovanou v sezóně 2015/2016 činila 1 460 Kč (0,0018 Kč x 8551m<sup>2</sup> x 91 dnů) a za užívání pozemku v sezóně 2016/2017 činila 1 539,20 Kč (0,0020 Kč x 8 551 m<sup>2</sup> x 90 dnů), celkem 3 999,20 Kč. Vzhledem k tomu, že se soudu závěry znalce Mařáka jevily jako zcela přesvědčivé a logické, nepřistoupil k provedení dalšího revizního posudku, který žalobce navrhoval, když takový důkaz se jeví jako nadbytečný a jeho provedení by bylo v rozporu se zásadou hospodárnosti řízení. Vzhledem k zjištění, že žalovaná již před podáním žaloby uhradila za užívání pozemku žalovaného za každou ze sezón v žalobě označených částku 4 031 Kč, celkem 8 062 Kč, soud žalobu zamítl.

20. Plně úspěšné žalované vzniklo právo na náhradu nákladů řízení (ust. § 142 odst. 1 o.s.ř.) v plné výši. Žalovaná požaduje nahradit náklady právního zastoupení za úkony právního zástupce spočívající v přípravě a převzetí zastoupení, 3 vyjádření ve věci samé, zastoupení u jednání soudu ve dnech 21. 3. 2018, 25. 7. 2018, 13. 3. 2019, 27. 5. 2020 a 24. 6. 2020 a k těmto úkonům příslušejících 9 režijních paušálů po 300 Kč. Dále požaduje na náhradě cestovného z Karlových Varů do Loun a zpět k jednání soudu ve dnech 21. 3. 2018, 25. 7. 2018, 13. 3. 2019, 27. 5. 2020 a 24. 6. 2020 částku ve výši 5 100 Kč a na náhradě času, který právní zástupce promeškal na cestě k těmto soudním jednáním, požaduje částku 3 000 Kč za celkem 30 započatých půlhodin. Vzhledem k tomu, že její právní zástupce je plátcem DPH, požaduje žalobkyně 21 % DPH; na náhradě nákladů vynaložených na znalecký posudek ing. Palkosky požaduje částku 4.000 Kč. Požaduje též nahrazení zálohy ve výši 4 000 Kč, kterou složila na znalecký posudek znalce Mařáka. Celkem žádá na nákladech řízení částku 84 689,80 Kč.

Účelně vynaložený náklad řízení žalované soud shledal v úkonech právní služby spočívajících v přípravě a převzetí zastoupení, odůvodnění odporu proti platebnímu rozkazu ze dne 8. 8. 2017, podání ve věci samé dne 31. 8. 2018, vyjádření žalované ze dne 8. 1. 2020, účasti právního zástupce žalované při jednání dne 21. 3. 2018 (2 úkony), 25. 7. 2018 (2 úkony), účasti právního zástupce žalované při jednání dne 13. 3. 2019 (1 úkon), 27. 5. 2020 (1 úkon), účasti právního zástupce při jednání dne 24. 6. 2020 (2 úkony), Za celkem 12 uskutečněných úkonů právní služby žalované náleží náhrada ve výši stanovené dle ust. § 6 odst. 1, § 9 odst. 3, § 7 pol. 5 vyhl. č. 177/1996 Sb., advokátní tarif, z tarifní hodnoty 91 983 Kč ve výši 4 780 Kč za každý uskutečněný úkon ve smyslu ust. § 11 odst. 1 písm. a), d) g) advokátního tarifu celkem 57 360 Kč. Na náhradě režijních výloh přísluší žalované dle ust. § 13 odst. 4 advokátního tarifu částka 300 Kč ke každému úkonu, celkem požadovaných 2 700 Kč. Na náhradě cestovného právního zástupce žalované náleží náhrada za cesty uskutečněné z Karlových Varů do Loun a zpět osobním automobilem Škoda Rapid RZ [redacted] vždy za 174 km, při spotřebě PHM 5,33 l/100 km (benzín 95), ceně PHM v roce 2018 30,5 Kč / litr, náhradě opotřebení v sazbě 4 Kč/km (ust. § 1 písm. b), § 4 písm. a) vyhl. 463/2017 Sb.) za cestu k jednání soudu dne 21. 3. 2018 v částce 985,25 Kč a za cestu uskutečněnou dne 25. 7. 2018 v částce 985,25 Kč. Za cestu uskutečněnou k jednání soudu dne 13. 3. 2019 náleží žalobkyni náhrada ve výši 1 025,50 Kč při ceně PHM v roce 2019 33,10 Kč / litr, náhradě opotřebení v sazbě 4,10 Kč/km (ust. § 1 písm. b), § 4 písm. a) vyhl. 333/2018 Sb.) Za cesty k jednání ve dnech 27. 5. 2020 a 24. 6. 2020 při ceně PHM 32 Kč/litr a náhradě opotřebení v částce 4,20 Kč/km (ust. § 1 písm. b), § 4 písm. a) vyhl. 358/2019 Sb.) náleží žalované náhrada ve výši 1 033,48 Kč za každou cestu k jednání soudu. Celkem žalované náleží náhrada cestovních

Shodu s prvopisem potvrzuje Jana Dlouhá



výdajů ve výši 5 063 Kč. Dle ust. § 14 odst. 1 písm. a), odst. 3 vyhl. 177/1996 Sb. náleží žalované náhrada za ztrátu času na cestě ve výši 100 Kč za každou i započatou půlhodinu, celkem za 30 započatých půlhodin částka 3 000 Kč. Na nákladech znaleckého posudku ing. Palkosky uhradila žalovaná částku 4 000 Kč, což doložila výpisem z účtu a soud shledal, že se jednalo o náklad řízení žalované potřebný k účelnému uplatnění či bránění práva. Na náhradě nákladů znaleckého posudku znalce Mařáka žalované náleží částka 2 655,55 Kč, když soud současně ve výroku III. tohoto rozsudku rozhodl o vrácení nespotřebované části složené zálohy ( 4 000 Kč) ve výši 1 344,45 Kč. Právní zástupce žalované doložil, že je plátcem DPH a žalované tak náleží též náhrada 21 % DPH ve výši 13.302,04 Kč. Celková náhrada účelně vynaložených nákladů žalované tak činí 81 989,48 Kč. Jejich zaplacení uložil soud žalobci ve lhůtě tří dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám zástupce žalované (§ 160 odst. 1 o. s. ř., § 149 odst. 1 o. s. ř.).

21. Podle ustanovení § 148 odst. 1 o.s.ř. stát má podle výsledků řízení proti účastníkům právo na náhradu nákladů řízení, které platil, pokud u nich nejsou předpoklady pro osvobození od soudních poplatků. V této věci hradil stát znalečné znalce ing. Palkosky ve výši 1 747,77 Kč a tyto náklady nesl ze svého, když znalečné znalce Mařáka bylo uhrazeno ze složených záloh účastníků. Soud proto rozhodl tak, že povinnost k zaplacení náhrady nákladů státu uložil žalobci, který byl v řízení neúspěšný, když v řízení nevyšly najevo žádné skutečnosti, z nichž by bylo možno dovodit, že jsou na jeho straně splněny podmínky pro osvobození od soudních poplatků. Soud proto uložil neúspěšnému žalobci povinnost k zaplacení nákladů státu ve výši stanovené ve výroku rozsudku č. IV ve lhůtě tří dnů od právní moci usnesení, když neshledal důvody pro stanovení jiné lhůty k plnění, neboť se jedná o poměrně nízkou částku.

#### Poučení:

Proti tomuto rozsudku lze podat odvolání ke Krajskému soudu v Ústí nad Labem prostřednictvím Okresního soudu v Lounech do 15ti dnů od doručení písemného vyhotovení.

Nebude-li povinnost stanovená tímto rozhodnutím řádně a včas splněna, lze se jejího splnění domáhat návrhem na soudní výkon rozhodnutí.

Louny 30. června 2020

JUDr. Eva Vyskočilová v.r.  
samosoudkyně