

Dobrý den,

na základě Vaší faktury, kterou uplatňujete nárok na úhradu „bezdůvodného obohacení za bezesmluvní užívání“ pozemků p. p. č. 1438, 1440/1–22, 1440/25, 1441, 1442/1–4 za období od 1. 1. 2026 do 31. 3. 2026, si Vám jako zástupce ZO ČZS Doksy č. 4 dovoluji sdělit následující:

Mezi účastníky je veden soudní spor o určení neplatnosti výpovědi nájemní (pachtovní) smlouvy. O této skutečnosti jste plně informováni.

Za situace, kdy dosud nebylo vydáno pravomocné rozhodnutí soudu a platnost či neplatnost výpovědi je předmětem řízení, nelze jednostranně dovozovat zánik smluvního vztahu.

Dle ustálené judikatury i právní doktríny platí, že do pravomocného rozhodnutí o neplatnosti výpovědi je právní vztah mezi stranami sporný, nikoli zaniklý. Plnění poskytnutá v tomto období proto nelze bez dalšího kvalifikovat jako bezdůvodné obohacení.

Ustanovení § 2991 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, dopadá pouze na situace, kdy plnění bylo poskytnuto bez právního důvodu. V daném případě však právní důvod existuje minimálně jako sporný právní titul, jehož existence je předmětem soudního přezkumu.

Vaše fakturace je proto předčasná, právně neudržitelná a odporuje principu právní jistoty.

Ve Vaší faktuře uvádíte výměru 33 376 m<sup>2</sup> dle geometrického plánu č. 4088-49/2025. Tato výměra neodpovídá výměře dle původní smlouvy, neodpovídá ani jiným podkladům, které byly z Vaší strany v minulosti používány, a nebyla mezi stranami nikdy odsouhlasena jako závazný podklad.

Dle § 553 občanského zákoníku musí být právní jednání určité a srozumitelné. Nárok, jehož základ (rozsah užívání) je vnitřně rozporný, není způsobilý obstát.

Výši požadované částky odvozujete od tzv. „nájemného v místě a čase obvyklého“, a to s odkazem na jiný subjekt (ZO ČZS Doksy č. 1). Takový postup je v rozporu s požadavky vyplývajícími z § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, i s ustálenou judikaturou, dle níž musí být obvyklá cena stanovena na základě skutečně srovnatelných případů, musí být objektivně doložitelná a musí reflektovat konkrétní podmínky dané věci.

Bez relevantního znaleckého posudku vztahujícího se ke konkrétním pozemkům je Vámi stanovená částka zcela nepřezkoumatelná a neprokazatelná.

Vaším postupem dochází k jednostranné změně právní kvalifikace vztahu mezi stranami a k faktickému obcházení probíhajícího soudního řízení.

Takový postup je v rozporu se zásadou poctivosti (§ 6 občanského zákoníku) a představuje zneužití práva ve smyslu § 8 občanského zákoníku.

V případě, že budete na uplatněném nároku nadále trvat, bude ZO ČZS Doksy č. 4 nucena zvážit další právní kroky, zejména:

- podání určovací žaloby na neexistenci nároku
- uplatnění námítky bezdůvodnosti a nepřezkoumatelnosti nároku v případném soudním řízení
- požadavek na náhradu škody dle § 2910 občanského zákoníku, pokud v důsledku Vašeho postupu vznikne újma
- podání podnětu k přezkumu postupu při nakládání s majetkem obce dle zákona č. 128/2000 Sb., o obcích
- případně využití dalších právních prostředků ochrany proti nátlakovému či šikanóznímu výkonu práva.

Současně si vyhrazujeme právo domáhat se náhrady veškerých nákladů, které nám v souvislosti s tímto postupem vzniknou.

**S ohledem na výše uvedené:**

- uplatněný nárok v plném rozsahu odmítáme jako nedůvodný, fakturu neuznáváme a nebudeme ji hradit, trváme na tom, že do pravomocného rozhodnutí soudu nelze právní vztah kvalifikovat jako bezesmluvní.

S pozdravem

Radek Kučera  
ZO ČZS Doksy č. 4