



16C 60/2004-321  
18004 - 2004-321-321  
Tato vyhlášení je v právní moci  
OBVODNÍ SOUD PRO PRAHU 2  
dne 26. 6. 2004  
19. 6. 2004  
19. 6. 2004  
19. 6. 2004

ČESKÁ REPUBLIKA

## ROZSUDEK

### JMÉNEM REPUBLIKY

Obvodní soud pro Prahu 2 rozhodl soudkyně JUDr. Zuzanou Šmídovou v právní věci žalobkyně: **Komerční banka, a.s. se sídlem Praha 1, Na Příkopě 33/969, IČ: 45317054**, zastoupená <sup>A</sup>Mgr. Milanem Polákem, advokátem se sídlem AK Praha 2, Karlovo nám. 10, proti žalované: **CLEAR FORCE PROJECTS s.r.o. se sídlem Praha 2, nám. Míru 9/820, IČ: 61509213**, zastoupené <sup>B</sup>JUDr. Michalem Vondráčkem, advokátem se sídlem AK Praha 1, Palackého 11, o zaplacení částky 281.975.734,- Kč s příslušenstvím,

t a k t o :

- I. Žaloba, že žalovaná je povinna zaplatit žalobkyni částku 281.975.734,- Kč s 3% úrokem z prodlení ročně z této částky ode dne 22.6.2004 do zaplacení se z a m í t á .
- II. Žalobkyně je povinna nahradit žalované na nákladech řízení částku ve výši 265.072,50 Kč, do tří dnů od právní moci rozsudku, k rukám JUDr. Michala Vondráčka, advokáta.

O d ů v o d n ě n í :

Žalobkyně se svou žalobou došla dne 22.6.2004 zdejšímu soudu domáhá na žalované zaplacení částky 281.975.734,- Kč s 3% úrokem z prodlení ročně z této částky ode dne 22.6.2004 do zaplacení a náhrady nákladů řízení. V žalobě tvrdí, že žalobkyně, jakožto nájemce uzavřena se společností Komeční a realitní kancelář s.r.o. jako pronajímatelem dne 7.2.1994 Smlouvu nájemní a Smlouvu o předkupním právu. Předmětem nájmu byl dům čp. 267 na pozemku parc.č. 8 a dům čp. 516 na pozemku

parc.č. 9 v k.ú. Malá Strana, obec Hl.m.Praha. K nájemní smlouvě bylo následně uzavřeno sedm dodatků, jimiž se převážně navyšovala hodnota nájemného. Finálně byla výše nájemného upravena dodatkem č.7, v jehož bodě II. byla celková výše nájemného za užívání nemovitostí, za celou dobu nájmu, sjednána v částce [REDAKCE], - Kč bez DPH a výše nájemného za užívání uměleckých předmětů v částce [REDAKCE], - Kč. Uvedené částky byly žalobkyní pronajímateli uhrazeny, a to včetně další částky [REDAKCE] - Kč jako zálohy na celkovou úhradu DPH za celou dobu trvání nájmu. Celkem zaplatila žalobkyně pronajímateli v období od 19.7.1994 do 29.10.1998 částku 281.975.734,- Kč. Dle smlouvy o převzetí jmění ze dne 19.6.2001 přešlo na žalovanou jmění, jakož i veškerá práva a povinnosti společnosti Komerční a realitní kancelář s.r.o., která tak zanikla a byla vymazána z obchodního rejstříku. I přes uhrazení výše uvedených částek předem za celou dobu nájmu v délce 26 let, podala žalovaná proti žalobkyni žalobu na vyklizení předmětných nemovitostí z důvodu jí tvrzené neplatnosti nájemní smlouvy pro absenci předchozího souhlasu Obvodního úřadu pro Prahu 1. Obvodní soud pro Prahu 1, v řízení vedeném pod sp.zn. 30C 88/2003 uložil žalobkyni rozsudkem ze dne 15.4.2004 předmětné nemovitosti vyklidit a vyklizené předat žalované. Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem žalobkyně tvrdí, že v důsledku absolutní neplatnosti předmětné nájemní smlouvy, je dán její nárok na vrácení celkové částky 281.975.734,- Kč z titulu vypořádání bezdůvodného obohacení dle § 457 a následující obč.zákoníku. Žalobkyně tvrdí, že na právní vztah mezi účastníky je třeba aplikovat obč.zákoník a nikoliv obchodní zákoník (jehož se dovolává žalovaná), přičemž běh a délka promlčecích dob v daném případě podléhá rovněž výlučně režimu obč.zákoníku. Žalobkyně se v souvislosti se vznesenou námitkou promlčení dovolává ust. § 107 odst. 3 obč.zák., podle něhož soud v případě vypořádání plnění z neplatné smlouvy přihlédně k námitce promlčení jen tehdy, jestliže by i druhý účastník mohl promlčení namítat. Dle tvrzení žalobkyně, v daném případě proti povinnosti žalované k vrácení inkasovaného nájemného, stojí povinnost žalobkyně vydat předmět nájmu zpět žalovanému, kde námitka promlčení není přípustná s ohledem na nepromlčitelnost vlastnického práva, jehož součástí je i právo užívací. Žalobkyně tedy námitku promlčení uplatnit nemohla a tudíž soud nemůže přihlédnout k námitce promlčení uplatněné ze strany žalované. Pro případ, že by soud dospěl k závěru, že na věc je třeba aplikovat obchodní zákoník, a že nárok žalobkyně na vydání bezdůvodného obohacení je promlčen, žalobkyně namítá, že v tomto případě se jedná ze strany žalované o výkon práva, který je v rozporu s pravidly poctivého obchodního styku (§ 265 obch.zák.), popř. který je v rozporu s dobrými mravy (§ 3 odst. 1 obč.zák.). Vznesená námitka promlčení ze strany žalované je právním úkonem, který je neplatný podle § 39 obč.zák.. Dle názoru žalobkyně žalovaná zcela účelově vyčkala až dojde k promlčení práv žalobkyně z případného bezdůvodného obohacení a teprve následně se začala domáhat vyklizení pronajaté nemovitosti. V problematice otázky předchozího souhlasu obecního úřadu udělal jasno až velký senát Nejvyššího soudu rozhodnutím ze dne 20.1.2004 sp.zn. 31Cdo 1895/2002. Žalobkyni proto nelze spravedlivě přičítat k tíži, že neuplatňovala svá práva související s neplatností nájemní smlouvy, neboť až do té doby byla při vynaložení odborné péče přesvědčena, že nájemní smlouva je platná. Žalobkyně rovněž namítá, že opatření předchozího souhlasu obecního úřadu bylo v prvé řadě povinností pronajímatele. Je tudíž proti základním morálním principům, aby žalovaná, jež primárně přispěla

k neplatnosti nájemní smlouvy, následně z tohoto stavu těžila a bez právního titulu získala finanční částku fakticky pokrývající nájemné na 15 let dopředu, když žalobkyně fakticky nemovitost užívala pouze po dobu 10 let a 2 měsíců.

Žalovaná navrhla zamítnutí žaloby v plném rozsahu. Poukázala na nespornost skutkových okolností věci. Potvrdila rovněž, že je právním nástupcem zaniklé obchodní společnosti Komerční a realitní kancelář s.r.o.. Potvrdila rovněž uzavření předmětné nájemní smlouvy dne 7.2.1994 včetně sedmi dodatků. Nesporuje, že v roce 1994, 1995 a 1998 obdržela od žalobkyně předmětnou částku jako úhradu za užívání nemovitostí a uměleckých předmětů žalované, za celou dobu sjednaného nájmu včetně DPH. Žalobou uplatněný nárok zcela neuznává a namítá jeho promlčení. Dle názoru žalované je nutno promlčení práva na vydání bezdůvodného obohacení z důvodu plnění podle neplatné smlouvy posuzovat podle obch.zák.. Tento vztah mezi žalobkyní a žalovanou z bezdůvodného obohacení je vztahem mezi podnikateli a vznik v souvislosti s jejich podnikatelskou činností. Jde tudíž o závazkový vztah, který má povahu obchodního závazkového vztahu ve smyslu § 261 odst. 1 obch.zák.. Z toho plyne, že se řídí obchodním zákoníkem a právo na vydání předmětu bezdůvodného obohacení v obchodních vztazích se promlčuje ve čtyřleté objektivní promlčecí době (§ 397 obch.zák.). Tento právní názor vyjádřil i Nejvyšší soud České republiky ve svém rozsudku ze dne 18.6.2003 sp.zn. 35Odo 619/2002, pokud jde o promlčení práva na vydání bezdůvodného obohacení z důvodu plnění podle neplatné smlouvy, přičemž tento rozsudek je rozsudkem velkého senátu obchodního kolegia Nejvyššího soudu ČR. Obchodní zákoník je v poměru k občanskému zákoníku předpisem zvláštním (lex specialis), což platí i pro obecná ustanovení obch.zák. upravující promlčení (§ 391 a § 397) v poměru k ust. § 107 obč.zák.. Dle vyjádření žalované, tento uvedený závěr odpovídá rovněž právnímu názoru vyslovenému Ústavním soudem ČR v nálezu ze dne 8.7.1999, sp.zn. III.ÚS 140/99. V tomto nálezu Ústavní soud uzavřel, že rozhodující pro řešení otázky, který právní předpis je nutno použít (při posuzování promlčení nároku na vydání bezdůvodného obohacení), je podstata společenského vztahu, v němž podnikatel vystupoval. I kdyby soud aplikoval (na rozdíl od výše uvedeného právního názoru žalované) na věc režim obč.zák., žalovaná tvrdí, vzhledem k povaze věci, že na námitku promlčení jí vznesenou vůči nároku uplatněnému žalobkyní z titulu vydání bezdůvodného obohacení, se ust. § 107 odst. 3 obč.zák. nevztahuje. V této souvislosti poukazuje na rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 29.8.2002, sp.zn. 25Cdo 2148/2000, dle jehož závěrů typicky (pouze) v případě neplatné kupní smlouvy, již měla být převedena věc (např. nemovitost), jsou plněními, která jsou si její účastníci ve smyslu § 457 obč.zák. povinni vydat, ze strany prodávajícího převod vlastnictví a ze strany kupujícího zaplacení kupní ceny. Jde o případ vzájemného (vzájemně podmíněného) plnění, kdy jedna strana nemůže požadovat plnění bez současného poskytnutí protiplnění (tzv. synallagmatický závazek podle § 560 obč.zák.). Jen k takto vymezenému plnění se vztahuje ust. § 107 odst. 3 obč.zák.. Tedy i v režimu obč.zák., jeho ust. § 107 odst. 3 obč.zák., nelze aplikovat na námitky promlčení směřující proti nárokům jiným (např. nárok osoby vydávající předmět bezdůvodného obohacení na náhradu nákladů, které na něj po dobu jeho užívání vynaložila, neboť zde nejde o nároky vzájemně podmíněné nárokem druhého

účastníka neplatné smlouvy, nýbrž o nároky samostatné, nemající charakter synallagma. Žalovaná tvrdí, že nárok žalobkyně uplatňovaný v tomto řízení je nárokem odlišným, nepodléhajícím režimu ust. § 457 obč.zák.. Žalovaná rovněž tvrdí, že jí vznesená námitka promlčení není způsobilá založit výkon práva v rozporu s dobrými mravy. Dobrým mravům zásadně neodporuje, namítá-li někdo promlčení práva uplatňovaného vůči němu, neboť institut promlčení je zákonným institutem přispívajícím k jistotě v právních vztazích. Žalovaná namítá, že sama žalobkyně měla o pronájem předmětné nemovitosti zájem, sama se zavázala uhradit nájemné dopředu. Smluvní ujednání neplnila rovněž, především žalobkyně. V této souvislosti žalovaná podala proti žalobkyni žalobu na částečné vyklizení nemovitosti, a to již v roce 1999 (řízení bylo vedeno u Obvodního soudu pro Prahu 1 pod sp.zn. 21C 177/99), přičemž řízení bylo zahájeno v době, kdy nárok nebyl zcela promlčen. Žalobkyni rovněž nic nebránilo uplatnit své nároky u soudu. Výše uvedené se vztahuje i pro obchodní závazkové vztahy, z hlediska vznesené námitky výkonu práva v rozporu se zásadami poctivého obchodního styku.

Mezi účastníky je nesporné, že žalovaná je právním nástupcem společnosti Komerční a realitní kancelář s.r.o., a to na základě smlouvy o převzetí jmění ze dne 19.6.2001, a dále, že je vlastníkem předmětných nemovitostí - objektu bydlení čp. 267 na pozemku č.parc. 8 a objektu bydlení čp. 516 na pozemku č.parc. 9, zapsaných na LV č. 233 u Katastrální úřadu Praha-město. Dále je nesporné, že právní předchůdkyně žalované - Komerční a realitní kancelář, s.r.o. a žalobkyně uzavřely dne 7.2.1994 smlouvu nájemní a smlouvu o předkupním právu, kterou byly pronajaty předmětné nemovitosti ve vlastnictví žalované. K této smlouvě byly následně uzavřeny dodatky pod číslem 1-7. Uvedené skutečnosti rovněž vyplývají z listinných důkazů, a to z výpisu žalované z obchodního rejstříku, výpisu z katastru nemovitostí pro obec Praha, katastrální území Malá Strana, LV 233, dále ze smlouvy nájemní a smlouvy o předkupním právu uzavřené dne 7.2.1994 mezi Komerční a realitní kanceláří s.r.o. jako pronajímatelem a Komerční bankou a.s. jako nájemcem a rovněž z dodatku č.1 ze dne 12.5.1994, dodatku č. 2, dodatku č. 3 ze dne 10.11.1994, dodatku č. 4 ze dne 21.2.1995, dodatku č. 5 ze dne 5.4.1995, dodatku č. 6 ze dne 31.7.1995 a dodatku č. 7 ze dne 23.10.1998 uzavřených mezi smluvními stranami. Dále je mezi žalobkyní a žalovanou nesporné, že byla žalobkyní žalované zaplácena předmětná částka v celkové výši 281.975.734,- Kč z titulu uzavřené nájemní smlouvy včetně dodatků. Konkrétně je nesporné, že žalobkyně zaplatila žalované předmětnou částku v následujících splátkách:

- dne 9.2.1997 částku 120.000.000,- Kč,
- dne 20.5.1994 částku 23.000.000,- Kč,
- dne 19.7.1994 částku 6.000.000,- Kč,
- dne 31.8.1994 částku 12.000.000,- Kč,
- dne 30.11.1994 částku 22.000.000,- Kč,
- dne 27.2.1995 částku 10.280.000,- Kč,
- dne 6.4.1995 částku 24.000.000,- Kč,
- dne 11.5.1995 částku 50.000.000,- Kč,
- dne 20.8.1995 částku 1.228.600,- Kč,
- a konečně dne 29.10.1998 částku 13.467.134,- Kč.

Uvedené skutečnosti rovněž vyplývají z jednotlivých výpisů z účtu právního předchůdce žalované, vedeného u Komerční banky a.s.. Žalobkyně i žalovaná rovněž nespoují průběh, obsah i výsledek řízení vedených u Obvodního

soudu pro Prahu 1 pod sp. zn. 21C 177/99 a 30C 88/2003. Konkrétně ze spisu Obvodního soudu pro Prahu 1 sp.zn. 30C 88/2003 má soud za prokázáno, že rozsudkem Obvodního soudu pro Prahu 1 ze dne 15.4.2004 č.j. 30C 88/2003-42 byla žalovaná – Komerční banka a.s. uznána povinnou vyklidit a vyklizené odevzdat žalobkyni – společnosti CLEAR FORCE PROJECTS, s.r.o. nemovitosti, a to objekt bydlení čp. 267 na pozemku č.parc. 8 a objekt bydlení čp. 516 na pozemku č.parc. 9, a to do 15 dnů od právní moci rozsudku. Městský soud v Praze svým rozsudkem ze dne 16.9.2004 č.j. 20Co 285/2004-78 rozsudek soudu I. stupně ve výroku o věci samé ohledně lhůty k plnění změnil tak, že žalovaná byla povinna nemovitosti vyklidit do 6 měsíců od právní moci rozsudku, jinak byl rozsudek soudu I. stupně potvrzen. Rozsudek nabyl právní moci dne 7.10.2004. Předmětná nájemní smlouva včetně dodatků byla shledána absolutně neplatnou pro rozpor s § 3 odst. 2 věta druhá zák.č. 116/1990 Sb., ve znění před novelou provedenou zák.č. 302/1999 Sb., neboť k jejímu uzavření nebyl dán souhlas obecního úřadu, ačkoliv se týkala též prostor určených též k provozu obchodu a služeb. Žalobkyně i žalovaná učinili rovněž nesporným, že k vyklizení předmětných nemovitostí došlo dne 7.4.2005.

Podle § 107 odst. 1, právo na vydání plnění z bezdůvodného obohacení se promlčí za dva roky ode dne, kdy se oprávněný dozví, že došlo k bezdůvodnému obohacení a kdo se na jeho úkor obohatil.

Podle § 107 odst. 2 obč.zák., nejpozději se právo na plnění z bezdůvodného obohacení promlčí za tři roky, a jde-li o úmyslné bezdůvodné obohacení, za 10 let ode dne, kdy k němu došlo.

S poukazem na výše uvedené dospěl soud k závěru, že žaloba nebyla podána po právu. Mezi účastníky jsou nesporné skutkové okolnosti případu, sporné zůstalo právní posouzení věci. Soud věc posuzoval podle ust. obč.zák., neboť na předmětnou nájemní smlouvu ze dne 7.2.1994 včetně dodatků dopadají ust. § 663 a následující obč.zák., i ust. zák. č. 116/1990 Sb.. Předmětná nájemní smlouva byla pravomocným rozsudkem Obvodního soudu pro Prahu 1 ve spojení s rozsudkem Městského soudu v Praze, v řízení vedeném pod sp.zn. 30C 88/2003 shledána absolutně neplatnou a z tohoto důvodu i případný nárok na vydání bezdůvodného obohacení (i v tomto řízení vznesenou námitku promlčení) je třeba posuzovat podle příslušných ustanovení obč.zák.. Obč.zák. v ust. § 107 odst. 1, 2 stanoví dvouletou subjektivní a tříletou objektivní promlčecí dobu pro uplatnění práva na vydání plnění z bezdůvodného obohacení. Žalobkyně se dozvěděla o tom, že došlo k bezdůvodnému obohacení a kdo je získal dnem právní moci výše uvedeného rozsudku, tedy dnem 7.10.2004. K bezdůvodnému obohacení však došlo postupně v letech 1994 – 1998, a to postupným plněním žalobkyní žalované ve splátkách výše uvedených, přičemž k poslední platbě došlo dne 29.10.1998. Žaloba byla podána dne 22.6.2004. Soud tedy uzavřel, že žalovaná důvodně vznesla v tomto řízení námitku promlčení, neboť tříletá objektivní promlčecí doba marně uplynula, a z tohoto důvodu nemůže být žalobkyni promlčené právo přiznáno. Soud posuzoval promlčení při bezdůvodném obohacení v režimu tříleté nedbalostní objektivní promlčecí doby, neboť úmyslné jednání na straně žalované v řízení najevo nevyšlo a ani žalobkyní tvrzeno nebylo.

Žalobkyní namítaná aplikace ust. § 107 odst. 3 obč.zák., podle které, jsou-li účastníci neplatné nebo zrušené smlouvy povinni si vzájemně vrátit vše, co podle ní dostali, přihlédne soud k námitce promlčení jen tehdy, jestliže by i druhý účastník mohl promlčení namítat, na závazkový právní vztah v podobě předmětné nájemní smlouvy nedopadá. V tomto případě se nejedná o závazek synallagmatický, neboť nemá charakter vzájemně podmíněných plnění a ve výroku rozsudku nelze vyjádřit vzájemný závazek obou účastníků neplatné smlouvy k vrácení plnění z obou stran. Vzhledem k tomu, že žalovaná (dlužník) se dovolala odůvodněně námitky promlčení, soud žalobu zamítl, aniž by zkoumal, zda uplatněné právo žalobkyně (věřitele) vůbec existuje či nikoliv (R 29/83). Soud rovněž v této konkrétní věci neshledal v případě výkonu práva v podobě vznesené námitky promlčení rozpor s dobrými mravy podle § 3 obč.zák. (a tudíž ani jeho neplatnost podle § 39 obč.zák.). Podle rozsudku Nejvyššího soudu ČR sp.zn. 25Cdo 1839/2000, dobrým mravům zásadně neodporuje, namítá-li někdo promlčení práva uplatňovanému vůči němu, neboť institut promlčení přispívající k jistotě v právních vztazích je institutem zákonným a tedy použitelným ve vztahu k jakémukoliv právu, které se podle zákona promlčuje. Uplatnění promlčecí námitky by se přičilo dobrým mravům jen v těch výjimečných případech, kdyby bylo výrazem zneužití tohoto práva na úkor účastníka, který marné uplynutí promlčecí doby nezavinil, a vůči němuž by za takové situace zánik nároku na plnění v důsledku uplynutí promlčecí doby byl nepřiměřeně tvrdým postihem ve srovnání s rozsahem a charakterem jím uplatněného práva a důvody, pro které své právo včas neuplatnil. Tyto okolnosti by přitom musely být naplněny v natolik výjimečné intenzitě, aby byl odůvodněn tak významný zásah do principu právní jistoty, jakým je odepření práva uplatnit námitku promlčení. V tomto konkrétním případě žalobkyně měla zájem o pronájem předmětných nemovitostí, i s možností jednorázového předplacení nájmu (původně na dobu cca 10 let), což vyplývá z dopisu žalobkyně adresovaného právnímu předchůdci žalované ze dne 20.10.1993. Obě smluvní strany měly při uzavírání předmětné nájemní smlouvy postupovat s náležitou odbornou péčí, když navíc zák. č. 116/1990 Sb., v době uzavírání předmětné nájemní smlouvy v § 3 odst. 2 jednoznačně vyžadoval předchozí souhlas obecního úřadu. Z ostatních důkazů v řízení provedených soud nezjistil skutečnosti mající význam pro rozhodnutí ve věci, a proto je v odůvodnění rozsudku podrobněji nehodnotil. Podle § 120 odst. 1 o.s.ř. soud zamítl návrh žalobkyně na doplnění dokazování znaleckým posudkem doc. Ing. Alberta Bradáče ze dne 14.2.2003, a to s ohledem na shora zaujatý právní názor.

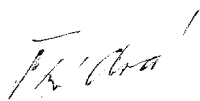
Výrok o nákladech řízení má oporu v ust. § 142 odst. 1 o.s.ř. podle úspěchu ve věci. Žalovaná měla ve věci plný úspěch, proto jí soud přiznal náhradu nákladů řízení, jež jsou tvořeny náklady právního zastoupení. Konkrétně se jedná o sazbu odměny ve výši 222.300,- Kč podle vyhl.č. 484/2000 Sb., dále 6x režijní paušál á 75,- Kč za převzetí zastoupení, odvolání ze dne 7.7.2004 proti usnesení o předběžném opatření, vyjádření k žalobě ze dne 25.2.2005 a 10.6.2005, vyjádření ze dne 22.6.2005 a účast u jednání dne 9.12.2005, podle vyhl.č. 177/1996 Sb. (advokátní tarif) a konečně 19% DPH z nákladů právního zastoupení v částce 42.322,50 Kč. Celkem tedy náklady řízení činí 265.072,50 Kč. Soud neshledal důvody zvláštního zřetele hodné, odůvodňující postup dle ust. § 150 o.s.ř..

e n í :

Proti tomuto rozsudku lze podat odvolání do 15 dnů ode dne doručení jeho písemného vyhotovení k Městskému soudu v Praze prostřednictvím soudu zdejšího.

Nesplní-li povinný dobrovolně, co mu ukládá vykonatelné rozhodnutí, může oprávněný podat návrh na jeho soudní výkon nebo exekuci.

Praze dne 9. prosince 2005

  
**JUDr. Zuzana Š m í d o v á**

předsedkyně senátu