

ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Nejvyšší soud rozhodl v senátě složeném z předsedy JUDr. Ludvíka Davida, CSc., a soudců JUDr. Josefa Rakovského a JUDr. Jana Eliáše, Ph.D., v právní věci žalobkyně **Komerční banky, a. s.**, se sídlem v Praze 1, Na Příkopě 33/969, zastoupené Mgr. Milanem Polákem, advokátem v Praze 2, Karlovo nám. 10, proti žalované **CLEAR FORCE PROJECTS, s. r. o.**, se sídlem v Praze 2, Náměstí Míru 9/820, zastoupené JUDr. Jaroslavem Delongem, advokátem v Praze 1, Palackého 11, o zaplacení částky 281.975.734,- Kč s příslušenstvím, vedené u Obvodního soudu pro Prahu 2 pod sp. zn. 16 C 60/2004, o dovolání žalobkyně proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 18. 12. 2006, č. j. 39 Co 148/2006-360, takto:

Rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 18. 12. 2006, č. j. 39 Co 148/2006-360, jakož i rozsudek Obvodního soudu pro Prahu 2 ze dne 9. 12. 2005, č. j. 16 C 60/2004-321, se **zrušují** a věc se **vrací** Obvodnímu soudu pro Prahu 2 k dalšímu řízení.

O d ů v o d n ě n í :

Městský soud v Praze rozsudkem výše označeným potvrdil rozsudek Obvodního soudu pro Prahu 2 ze dne 9. 12. 2005, č. j. 16 C 60/2004-321, ve výroku, kterým byla zamítnuta žaloba o stanovení povinnosti žalované zaplatit žalobkyni částku ve výši 281.975.734,- Kč s 3 % úrokem z prodlení ročně z této částky ode dne 22. 6. 2004 do zaplacení. Výrok o nákladech řízení rozsudku soudu prvního stupně byl odvolacím soudem změněn tak, že žalované nebyla přiznána náhrada nákladů řízení. Povinnost k náhradě nákladů odvolacího řízení nebyla žalované stanovena.

Odvolací soud rozhodoval ve věci, v níž žalobkyně s právním předchůdcem žalované - Komerční a realitní kanceláří, s. r. o. - uzavřeli dne 7. 2. 1994 smlouvu nájemní a smlouvu o předkupním právu. Předmětem nájmu byl dům č. p. 267 na pozemku parc.č. 8 a dům č.p. 516 na pozemku parc.č. 9 v k.ú. Malá Strana. Žalobkyně zaplatila žalované v letech 1994 – 1998 částku v celkové výši 281.975.734,- Kč, čímž si předplatila celých 26 let sjednané doby nájmu. Na základě pravomocného rozsudku Městského soudu v Praze sp. zn. 20 Co 285/2004 byla později stanovena povinnost žalované vyklidit shora uvedené nemovitosti. Nájemní smlouva včetně dodatků byla shledána *absolutně neplatnou* pro rozpor s § 3 odst. 2 zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění před novelou provedenou zákonem č. 302/1999 Sb. - k jejímu uzavření nebyl dán souhlas obecního úřadu. K vyklizení nemovitostí došlo dne 7. 4. 2005. Nyní odvolací soud meritorní výrok rozsudku soudu prvního stupně potvrdil; učinil tak přes odlišné právní posouzení věci. Odvolací soud se ztotožnil se soudem prvního stupně v závěru, že došlo k promlčení nároku, ale podle něj nikoli na základě § 107 o. z., nýbrž podle § 387 a násl. obchodního zákoníku. Odvolací soud nepřisvědčil tvrzení žalobkyně, že uplatnění námitky promlčení žalovanou bylo v rozporu s dobrými mravy.

Žalobkyně podala proti rozsudku odvolacího soudu dovolání, jehož důvodnost spatřovala v nesprávném právním posouzení věci. *Zásadní význam* napadeného rozsudku po právní stránce shledávala v tom, zda je možné ve vztahu z bezdůvodného obohacení na základě neplatné nájemní smlouvy (uzavřené mezi podnikateli) aplikovat ustanovení § 107 odst. 3 o. z. a zda toto ustanovení dopadá na situaci, kdy právo na vrácení plnění poskytnutého na základě neplatné smlouvy může být promlčené pouze z jedné strany (protiplnění již nepřichází v úvahu). Dovolatelka se domnívala, že *uplatnění námitky promlčení* je v tomto případě *v rozporu s dobrými mravy*. Navrhla, aby dovolací soud zrušil rozhodnutí odvolacího soudu a věc tomuto soudu vrátil k dalšímu řízení.

Žalovaná se k podanému dovolání písemně vyjádřila. Ztotožnila se se závěry odvolacího soudu a navrhla, aby Nejvyšší soud dovolání žalobkyně odmítl.

Dovolání bylo podáno ve lhůtě prostřednictvím advokáta (§ 240 odst. 1, § 241 odst. 1 o. s. ř.) a opřeno o přípustnost podle § 237 odst. 1 písm. c/, odst. 3 o. s. ř., tedy o přípustnost pro otázku zásadního právního významu napadeného rozsudku. Dovolací důvod byl – z hlediska obsahu dovolání – uplatněn podle § 241a odst. 2 písm. b/ o. s. ř., tedy pro nesprávné právní posouzení věci.

Dovolání je přípustné i důvodné.

Je třeba již úvodem právního posouzení věci dovolacím soudem zdůraznit, že **principu spravedlnosti zjevně protiřečí, aby nebyla vrácena vysoká peněžní částka (její adekvátní díl), poskytnutá za celou dobu předpokládaného užívání nemovitostí předem, jestliže toto užívání nemůže být po zbylých přibližně 15 let realizováno.**

Soudy nižších instancí tedy vyložily relevantní právní normy způsobem, jež je *v extrémním rozporu s principem spravedlnosti* a dopustily se tak zásahu do základních

práv dovolatelky (srov. např. nález Ústavního soudu sp. zn. III. ÚS 224/98). Nejvyšší soud považuje jednání žalované (která se domohla vyklizení předmětných nemovitostí z důvodu absolutně neplatné nájemní smlouvy), spočívající ve *vznesení námítky promlčení* vůči nároku dovolatelky na vrácení předem zaplaceného nájemného, za *výkon práva v rozporu s dobrými mravy ve smyslu ustanovení § 3 odst. 1 o. z.*

Korigovat je nutné též právní závěr odvolacího soudu o použití ustanovení obchodního zákoníku ohledně promlčecí lhůty. Ten se opírá o ustanovení § 261 odst. 6 obchodního zákoníku v nyní platném znění. Podle něj právní režim smlouvy o nájmu a podnájmu nebytových prostor, byť uzavřené mezi podnikateli, podléhá občanskoprávnímu charakteru zákona č. 116/1990 Sb. Promlčení nároku na vrácení plnění ve vztahu k závazku vzniklému z této smlouvy se však řídí zákoníkem obchodním. Tento právní stav byl ovšem nastolen až novelou obchodního zákoníku č. 370/2000 Sb., účinnou od 1. 1. 2001. Nájemní smlouva však zde byla sjednána za jiného právního stavu dne 7. 2. 1994, a podle interpretace tehdejší právní úpravy se promlčení mezi účastníky řídilo *občanským zákoníkem* (podrobněji viz rozsudek NS sp. zn. 28 Cdo 774/2007).

Pokud není v dalších ustanoveních uvedeno jinak, je promlčecí doba tříletá a běží ode dne, kdy právo mohlo být vykonáno poprvé (§ 101 o. z.). Rozhodným datem pro počátek běhu promlčecí doby na vydání bezdůvodného obohacení, spočívající v přeplatku nájemného, je den právní moci rozsudku, jímž byla uložena žalobkyni povinnost nemovitosti vyklidit (a nájemní smlouva ze dne 7. 2. 1994 byla v rámci prejudice shledána absolutně neplatnou), tj. 7. 10. 2004. Až tímto datem byly právní poměry stran postaveny najisto.

Jsou-li účastníci neplatné nebo zrušené smlouvy povinni vzájemně si vrátit vše, co podle ní dostali, přihlédně soud k námítce promlčení jen tehdy, jestliže by i druhý účastník mohl promlčení namítat (§ 107 odst. 3 o. z.). I toto ustanovení je aplikovatelné na vzniklý spor. Jeho smyslem je též zabránit nerovnováze, spočívající u práva na vyklizení nemovitostí v jeho nepromlčitelnosti, zatímco právo na vydání peněžitého protiplnění by mělo podléhat promlčení. Skončilo-li užívání nemovitostí, pak ovšem případná ztráta uživatele (promlčení nájemného za 15 let předem) není kompenzována žádnou námítkou promlčení, kterou by snad tento (bývalý) uživatel mohl vznést.

Dovolání je tedy podle § 237 odst. 1 písm. c/, odst. 3 o. s. ř. přípustné, a to pro rozpor pro věc určujících právních otázek s hmotným právem. Je také důvodné, neboť podle § 241a odst. 2 písm. b/ o. s. ř. došlo k nesprávnému právnímu posouzení věci.

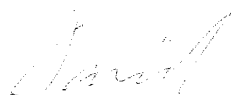
Nejvyšší soud proto zrušil jak dovoláním bezprostředně napadený rozsudek odvolacího soudu, tak i rozsudek první instance, neboť soudy obou stupňů se dopustily pochybení při právním posouzení věci, a věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení (§ 243b odst. 2 věta za středníkem, odst. 3 o. s. ř.).

V dalším průběhu řízení budou nižší instance, jež rozhodnou též o nákladech dovolacího řízení, vázány právním názorem dovolacího soudu. Soud prvního stupně

se bude muset vypořádat – vzhledem ke zrušení rozsudku v celém meritorním znění - s otázkou rozsahu oprávněnosti nároku žalobce, přičemž kritériem je období, za něž bylo nájemné předem zapláceno a užívání předmětu smlouvy nebylo (nebude) realizováno.

Proti tomuto rozsudku není přípustný opravný prostředek podle občanského soudního řádu.

V Brně dne 30. dubna 2008


JUDr. Ludvík D a v i d, CSc.
předseda senátu

paulek
Předloženo dne
16. V. 2008