



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Obvodní soud pro Prahu 2 rozhodl soudcem Mgr. Vítem Bičákem v právní věci žalobce: Servant, a. s. se sídlem Na Moráni 5, Praha 2, IČ 00570664, zastoupeného JUDr. Jaroslavem Vansou, advokátem se sídlem Lublaňská 57, Praha 2, proti žalované: Městská část Praha 2 se sídlem Nám. Míru 600/20, Praha 2, IČ 00063461, o zaplacení 69.886,- Kč s příslušenstvím

t a k t o :

- I. Zamítá se žaloba o zaplacení částky 69.886,- Kč s příslušenstvím.
- II. Žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení.

O d ů v o d n ě n í :

Žalobce se proti žalované domáhal zaplacení shora uvedené částky jako bezdůvodného obohacení představovaného zhodnocením nebytových prostor žalované v přízemí a 1. patře domu č. p. 1689, Praha 2, Na Moráni 17, které žalobce užíval k zajištění svých podnikatelských aktivit na základě smlouvy o nájmu nebytových prostor ze dne 8. 7. 1992, když se souhlasem žalované provedl na vlastní náklady stavební úpravy, kterými byl předmětný nebytový prostor zhodnocen. Ke dni 30. 4. 2006 ukončil žalovaný užívání předmětných nebytových prostor a v souladu se smlouvou požádal dne 28. 2. 2007 o náhradu (kompenzaci) nákladů vynaložených na zhodnocení užívaných nebytových prostor. Po ocenění vynaložených nákladů znaleckým posudkem a započtení nedoplatků nájemného a služeb požadoval žalobce po žalované uhradit žalovanou částku, což však žalovaná odmítla s poukazem na promlčení žalobcova nároku. S tím žalobce nesouhlasí, neboť dle jeho názoru je nutno aplikovat čtyřletou promlčecí lhůtu podle obchodního zákoníku, když prostory měl žalovaný pronajaty k podnikatelským účelům.

Žalovaná navrhla zamítnutí žaloby, když potvrdila ukončení nájemního vztahu ke dni 30. 4. 2006 výpovědí žalobce s tím, že k faktickému předání došlo dne 10. 5. 2006. Po předání nebytových prostor bylo zjištěno, že stavební úpravy, které žalobce na základě stavebního povolení provedl v roce 1993, nebyly řádně zkolaudovány. Žalovaná zajistila rozhodnutí o dodatečném povolení stavby a souhlas s užíváním stavby (plynové etážové topení), které nabylo právní moci dne 20. 11. 2006. Dne 28. 2. 2007 požádal žalobce o úhradu nákladů na zhodnocení prostor, kterou vyčíslil v částce 197.118,93 Kč, což žalovaná neuznala a požadovala předložení znaleckého posudku. Ten předložil žalobce dne 19. 6. 2009 s vyčíslením výše zhodnocení v částce 125.900,- Kč, přičemž současně k dubnu 2006 činil dluh žalobce na nájemném a úhradách za služby částku 56.014,- Kč. Dopisy ze dne 30. 9. 2009 a 2. 12. 2009 žalovaná odmítla žalovaný dluh uznat, neboť došlo k jeho promlčení, když uplynula tříletá promlčecí lhůta počítaná ode dne vzniku nároku, tj. ukončení nájemního vztahu. Dále žalovaná polemizovala s právní argumentací žalobce, podle které by jeho nárok neměl být promlčený.

Za situace, kdy mezi účastníky bylo sporné pouze právní posouzení otázky promlčení žalobního nároku, soud i s ohledem na níže uvedené právní posouzení neprováděl dokazování, neboť ani v případě prokázání veškerých žalobcem tvrzených skutečností by soud nedospěl k jinému rozhodnutí.

Podle § 261 odst. 2 věty první obč. zák. se touto částí zákona řídí rovněž závazkové vztahy mezi státem nebo samosprávnou územní jednotkou a podnikateli při jejich podnikatelské činnosti, jestliže se týkají zabezpečování veřejných potřeb. Podle odst. 6 věty první (ve znění účinném v době uzavření smlouvy) se smlouvy mezi osobami uvedenými v odstavcích 1 a 2, které nejsou upraveny v hlavě II této části zákona a jsou upraveny jako smluvní typ v občanském zákoníku, řídí pouze ustanoveními občanského zákoníku. Podle znění citovaného ustanovení účinného od 1. 1. 2001 se smlouvy mezi osobami uvedenými v odstavcích 1 a 2, které nejsou upraveny v hlavě II této části zákona a jsou upraveny jako smluvní typ v občanském zákoníku, se řídí příslušnými ustanoveními o tomto smluvním typu v občanském zákonu a obchodním zákoníkem. Tato novelizace byla provedena zákonem č. 370/2000 Sb., který však nemá k novelizaci citovaného ustanovení přechodná ustanovení, tudíž je dle názoru soudu nutno postupovat podle obecného pravidla platného v obchodněprávních vztazích, jak vyplývá z ustanovení § 763 obč. zák., že není-li stanoveno jinak, řídí se právní vztahy vzniklé přede dnem účinnosti zákona a práva z nich vzniklá, jakož i práva z odpovědnosti za porušení závazků ze smluv uzavřených přede dnem účinnosti zákona dosavadními předpisy. Tomuto pojetí ostatně odpovídá i právní úprava v § 261 odst. 5 obč. zák., podle kterého je při použití této části zákona podle odstavců 1 a 2 rozhodující povaha účastníků při vzniku závazkového vztahu. Tomu výkladu odpovídá i právní názor vyjádřený v rozsudku Nejvyššího soudu sp. zn. 28 Cdo 2502/2010, podle kterého právní vztah účastníků založený platnou smlouvou o nájmu nebytových prostor, která byla uzavřena do konce roku 2000, se řídí režimem občanského zákoníku a to na základě aplikace tehdy účinného znění § 261 odst. 6 věty první obč. zák. Krom toho i pro pozdější období dovodil Nejvyšší soud v rozsudku sp. zn. 28 Cdo 2181/2007, že nájemní vztah k nebytovému prostoru je, a to i mezi podnikatelskými subjekty, vztahem občanskoprávním, nikoli obchodněprávním. Vyplývá to jak z občanského zákoníku (viz odkaz na zákon o nájmu a podnájmu nebytových prostor v § 720, tento zákon je prováděcím předpisem k občanskému zákoníku), tak i z judikatury (např. R 73/2000 i jiná rozhodnutí Nejvyššího soudu). Navíc ani z tvrzení žalobce nevyplývají žádné skutečnosti, na základě kterých by bylo možno dovodit,

že se v daném případě jednalo o smluvní vztah uzavřený za podmínek uvedených v ustanovení § 261 odst. 2 věty první obč. zák., k němuž dovedl Nejvyšší soud v rozsudku sp. zn. 33 Odo 341/2004, že závazkový právní vztah ze smlouvy o nájmu nebytových prostor uzavřené mezi samosprávnou územní jednotkou jako pronajímatelem a podnikatelem jako nájemcem za účelem provozování obchodní činnosti nemá obchodní, ale občanskoprávní povahu. Otázkou podnikatelské činnosti zabezpečující veřejné potřeby ve smyslu citovaného zákonného ustanovení se pak blíže zabýval Nejvyšší soud v rozsudku sp. zn. 28 Cdo 4566/2010, kde uzavřel, že podnikatelskou činnost zabezpečující veřejné potřeby může vykonávat kterákoli právnická či fyzická osoba ve všech oblastech národního hospodářství, pokud tato činnost slouží veřejnému (obecnému) zájmu, tedy zájmu všech právnických či fyzických osob nacházejících se na území státu či dané územněsprávní jednotky. Takovéto potřeby jsou zajišťovány jednotně pro všech subjekty, které je také na daném území mohou hromadně využívat. Jedná se například o výstavbu a opravu vodovodů, veřejných komunikací, osvětlení apod. Zmíněným hlediskům pro daný případ by odpovídala např. výstavba prodejny potravin a smíšeného zboží, neboť takováto budova má podle svého stavebně technického určení sloužit k prodeji zboží, tedy k uspokojování potřeb všech obyvatel obce bez ohledu na to, kdo ji provozuje. Pronájem budovy však má především charakter výkonu vlastnického práva a s veřejným zájmem nesouvisí. Nelze ho tudíž považovat ani za zabezpečování veřejných potřeb. Na tomto základě tedy soud dovedl, že mezi žalobcem a žalovanou mohl vzniknout pouze občanskoprávní vztah, přičemž je nepochybné nejpozději se mohl žalobce domáhat žalovaného nároku den následující po ukončení smluvního vztahu a vyklizení předmětných prostor, k čemuž podle žalobce došlo 30. 4. 2006 (podle žalované došlo toho dne k ukončení smluvního vztahu, k faktickému předání došlo 10. 5. 2006, rozhodnutí o dodatečném povolení stavby a souhlas s užíváním stavby žalobce nabylo právní moci až 20. 11. 2006). Žaloba byla u soudu podána dne 28. 4. 2010. Tedy v době, kdy již uplynula dvouletá subjektivní promlčecí doba pro vydání bezdůvodného obohacení podle § 107 odst. 2 obč. zák. i tříletá objektivní promlčecí doba podle § 107 odst. 2 obč. zák. (i tříletá obecná promlčecí doba podle § 101 obč. zák.), ať už by se počátek běhu promlčecí doby vztahoval ke kterémukoliv shora uvedenému datu. Za situace, kdy se promlčení žalovaná dovolala, soud k této přihlédl a ve smyslu § 100 odst. 1 obč. zák. nemohl žalobci jeho právo přiznat a to ani v případě, že by jeho žalobní nárok byl důvodný, a proto soud žalobu zamítl, jak je uvedeno ve výroku I. tohoto rozsudku.

O náhradě nákladů řízení, jak je uvedeno ve výroku II. tohoto rozsudku, rozhodl soud podle § 142 odst. 1 o. s. ř., když procesně úspěšné žalované žádné náklady řízení nevznikly.

Poučení: Proti tomuto rozhodnutí lze podat odvolání do 15 dnů od jeho doručení a to k Městskému soudu v Praze prostřednictvím soudu zdejšího.

V Praze dne 26. října 2011

Mgr. Vít Bičák
soudce, v.r.