

Soud:	Nejvyšší soud
Datum rozhodnutí:	09.12.2010
Spisová značka:	28 Cdo 329/2010
ECLI:	ECLI:CZ:NS:2010:28.CDO.329.2010.1
Typ rozhodnutí:	ROZSUDEK
Heslo:	Bezdůvodné obohacení Dobré mravy Nájem nebytových prostor Promlčení Vrácení plnění z neplatné nebo zrušené smlouvy Znalecký posudek
Dotčené předpisy:	§ 3 odst. 2 předpisu č. 116/1990Sb. § 3 odst. 4 předpisu č. 116/1990Sb. § 3 odst. 1 obč. zák. § 107 odst. 3 obč. zák. § 458 odst. 1 obč. zák. § 458 odst. 3 obč. zák. § 132 o. s. ř.
Kategorie rozhodnutí:	C

28 Cdo 329/2010

ROZSUDEK

Nejvyšší soud České republiky rozhodl v senátě složeném z předsedkyně JUDr. Ivy Brožové a soudců JUDr. Jana Eliáše, Ph.D., a JUDr. Ludvíka Davida, CSc., v právní věci žalobce **P. A.**, zastoupeného Mgr. Kamilem Tomanem, advokátem se sídlem v Hradci Králové, Kroupova 441, proti žalované **Firmě Nosek s. r. o.**, IČ 25261959, se sídlem v Hradci Králové, tř. E. Beneše 571, zastoupené JUDr. Gabrielou Vilímkovou, advokátkou se sídlem v Hradci Králové, Orlická 163, o zaplacení částky ve výši 186.026,80,- Kč s příslušenstvím, vedené u Okresního soudu v Hradci Králové pod sp. zn. 16 C 90/2001, o dovolání žalobců proti rozsudku Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 15. 6. 2009, č. j. 21 Co 645/2008 – 324, takto:

Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 15. 6. 2009, č. j. 21 Co 645/2008-324, se ve výroku I. **zrušuje a věc se v tomto rozsahu vrací** Krajskému soudu v Hradci Králové k dalšímu řízení.

O d ů v o d n ě n í : **A. Předchozí průběh řízení**

Původní žalobce Miroslav Kaplan se svou žalobou podanou u soudu dne 15. 2. 2001 domáhal po původní žalované Firmě Nosek, v.o.s., zaplacení částky 278.116,60 Kč s příslušenstvím sestávající se ze dvou pohledávek a to jednak v částce 232.099,- Kč a dále v částce 46.017,- Kč. V odůvodnění své žaloby, pokud jde o částku 232.099,- Kč uvedl, že na základě nájemní smlouvy ze dne 12. 3. 1996 přenechal F. N., podnikateli nezapsanému do obchodního rejstříků, do užívání nebytové prostory o výměře 147,2 m² situované v přízemí domu č.p. 537, kat. území T., obec Hradec Králové (dále jen „předmětné nebytové prostory“). K nájemní smlouvě však nebyl dán souhlas dle § 3 odst. 2 zákona č. 116/1990 Sb., což mělo za následek její absolutní neplatnost. Původní žalobce dále uvedl, že závazky F. N. posléze převzala žalovaná (původně Firma Nosek, v.o.s.), která předmětné nebytové prostory užívala od 1. 1. 1997 do 13. 1. 2000, přičemž za období od 1. 4. 1999 do 13. 1. 2000 za jejich

užívání neposkytla žádné nájemné. Nárok na zaplacení částky ve výši 46.017,- Kč odůvodnil právem na úhradu poměrné části plateb, které žalobce zaplatil za vytápění, odběr studené vody, vodné, stočné a srážkové vody za rok 1998 a 1999.

Žalovaná ve svém odporu proti platebnímu rozkazu Okresního soudu v Hradci Králové ze dne 3. 4. 2001, č. j. 15 Ro 290/2001-30, uvedla, že pohledávka žalobce zanikla částečně zaplacením a částečně započtením. Namítala, že úplatu poskytla za užívání za období do 30. 6. 1999 a ve zbytku je třeba provést započtení stavebních úprav předmětných nebytových prostor (viz č.l. 176-177). Z uvedených důvodů navrhla, aby soud žalobu zamítl.

V průběhu řízení byl na majetek původního žalobce prohlášen konkurs a ustanovený správce konkursní podstaty JUDr. K. K. vzal žalobu co do částky 92.089,80 Kč s příslušenstvím zpět. Dále namísto původního žalobce M. K. vstoupil do řízení vydražitel pohledávky vůči žalovanému ve výši 186.026,80,- Kč žalobce P. A. Během řízení rovněž došlo ke změně právní formy žalované na společnost s ručením omezeným.

Okresní soud v Hradci Králové jako soud prvního stupně rozsudkem ze dne 31. 7. 2006, č.j. 16 C 90/2001-187, žalobu zamítl. V odůvodnění svého rozhodnutí dospěl k závěru, že žalovaná se na úkor žalobce bezdůvodně obohatila, avšak oproti pohledávce žalobce je nutné započíst pohledávku žalované za zhodnocení předmětných nebytových prostor. K námitce promlčení vznesené žalobcem soud dále uvedl, že běh promlčecí doby je třeba počítat až ode dne 13. 1. 2000, kdy došlo k ukončení nájemního vztahu a kdy byly předmětné nebytové prostory fyzicky předány zpět jejich vlastníku (původnímu žalobci).

Soud prvního stupně doplňujícím usnesením ze dne 26. 10. 2006, č. j. 16 C 90/2001-194, rozhodl o nákladech řízení.

K odvolání žalobce Krajský soud v Hradci Králové jako soud odvolací usnesením ze dne 30. 7. 2007, č. j. 21 Co 211/2007-229, rozsudek soudu prvního stupně zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení. V odůvodnění svého rozhodnutí dospěl k závěru, že pro posouzení otázky promlčení pohledávky žalované za zhodnocení nemovitosti nemůže být rozhodný den 13. 2. 2001, kdy došlo k ukončení užívání předmětných nebytových prostor ze strany žalovaného, ale z hlediska počátku běhu subjektivní promlčecí doby, okamžik, kdy žalobce získal majetkový prospěch na úkor žalovaného, resp. od okamžiku, kdy se žalovaný o této skutečnosti dozvěděl. Pro počátek objektivní promlčecí doby je pak rozhodný den, kdy k získání bezdůvodného obohacení skutečně (fakticky) došlo. Odvolací soud rovněž konstatoval, že pro výpočet nároku z titulu bezdůvodného obohacení vzniklého zhodnocením nemovitosti původního žalobce je třeba v souladu s judikaturou Nejvyššího soudu vycházet z rozdílu ceny předmětných nebytových prostor před a po stavebních úpravách. Odvolací soud dále uvedl, že k započtení pohledávky žalovaného je nutné, aby žalovaný vznesl kompenzační námitku v okamžiku, kdy jsou obě započítané pohledávky splatné, přičemž pokud by v okamžiku střetu byla některá ze splatných pohledávek promlčena, není započtení přípustné (§ 581 odst. 2 obč. zák.).

Soud prvního stupně rozsudkem ze dne 30. 7. 2008, č. j. 16 C 90/2001-256, uložil žalované povinnost zaplatit žalobci částku 177.101,60 Kč s 10% úrokem z prodlení od 11. 5. 2001 do zaplacení a ve zbytku žalobu zamítl. V odůvodnění svého rozhodnutí uvedl, že žalovaná žádala započtení svých pohledávek a to částku ve výši 186.041,- Kč představující investice vložené do předmětných nebytových prostor, částku ve výši 99.525,- Kč představující úrok z prodlení z neoprávněně získaného nájemného a částku ve výši 335.508,- Kč představující přeplatek na vyplaceném nájemném za poslední dva roky. Proti těmto nárokům vznesl žalobce námitku promlčení. Ohledně pohledávky žalované představující investice dospěl soud prvního stupně k závěru, že jde o nutné stavební investice, přičemž kompenzační námitka žalované obsažená v dopise doručeném žalobci dne 5. 4. 2000 byla vznesena předčasně, neboť pohledávka žalobce se stala splatnou až dne 10. 5. 2001, tedy den po doručení žaloby žalované. Nadto soud prvního stupně uvedl, že i v případě, kdy by kompenzační námitka byla uplatněna řádně by započtení bránilo promlčení pohledávky žalované. Ohledně pohledávky žalované představující úrok z neoprávněně vyplaceného nájemného soud prvního stupně uvedl, že nájemné bylo užíváním předmětných nebytových prostor fakticky spotřebováno, což má za následek neexistenci pohledávky i jejího příslušenství. Ohledně pohledávky žalované představující přeplatek nájemného soud prvního stupně konstatoval, že kompenzační námitka byla uplatněna řádně dne 24. 4. 2006. Započtení však brání okolnost, že pohledávka žalované je promlčena, neboť tříletá objektivní promlčecí lhůta již uběhla, když nejpozději žalovaná platila nájemné dne 20. 4. 1999 a to na období od 1. 4. 1999 do 30. 6. 1999.

K odvolání žalobce i žalované odvolací soud rozsudkem ze dne 15. 6. 2009, č. j. 21 Co 645/2008-324, rozsudek soudu prvního stupně v části, v níž byla žalované uložena povinnost zaplatit žalobci částku ve výši 125.040,- Kč s 8% úrokem z prodlení do zaplacení, potvrdil (výrok I.); v části, v níž byla žalované uložena povinnost zaplatit žalobci částku ve výši 6.044,- Kč s 10% úrokem z prodlení od 11. 5. 2001 do zaplacení a 2% úrok z prodlení z částky 171.057,60 Kč od 11. 5. 2001 do zaplacení, rozsudek soudu prvního stupně změnil tak, že se žaloba zamítá (výrok II.); a v části, v níž byla žalované uložena povinnost zaplatit žalobci částku ve výši 46.017,60 Kč s 8% úrokem z prodlení od 11. 5. 2001 do zaplacení a ve výrocích upravujících povinnosti účastníků k náhradě nákladů soudního řízení, rozsudek soudu prvního stupně zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení (výrok III.). V odůvodnění svého rozhodnutí se ztotožnil se skutkovými i právními závěry soudu prvního stupně s tím, že pohledávky žalované týkající se investic do nebytových prostor, úroku z prodlení z neoprávněného nájemného a přeplatku na nájemném jsou buď promlčené nebo neexistují a tudíž je není možné započíst vůči pohledávce žalobce na zaplacení částky odpovídající obvyklému nájemnému. Ve vztahu k částce 6.044,- Kč s příslušenstvím dospěl k závěru, že nárok žalobce na vydání není důvodný, neboť jím mělo být kompenzováno užívání rampy ze strany žalovaného, ačkoliv z chování účastníků vyplynulo, že užívání rampy mělo být bezúplatné. Ve vztahu k částce 46.017,60 Kč s příslušenstvím odvolací soud dospěl k závěru, že nárok představující výši úhrady za služby je třeba stanovit podle skutečné spotřeby, což nebylo spolehlivě prokázáno. Odvolací soud konečně korigoval úroky z prodlení podle § 517 odst. 2 obč. zák. a nařízení vlády č. 142/1994 Sb., neboť výše diskontní sazby činila dne 9. 5. 2001, kdy byla u soudu podána žaloba, 4 %, tj. úrok z prodlení odpovídal 8 %.

B. Dovolání a vyjádření k němu

Proti výroku I. rozsudku odvolacího soudu podala žalovaná dovolání, jehož přípustnost spatřuje v ustanovení § 237 odst. 1 písm. b) o.s.ř., neboť napadeným rozhodnutím bylo potvrzeno rozhodnutí soudu prvního stupně, kterým soud prvního stupně rozhodl ve věci samé jinak než v dřívějším rozsudku proto, že byl vázán právním názorem odvolacího soudu, který dřívější rozhodnutí zrušil. Jako dovolací důvod uvedla vadu řízení, která mohla mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci podle § 241a odst. 2 písm. a) o.s.ř., jakož i nesprávné právní posouzení věci podle § 241a odst. 2 písm. b) o.s.ř. Konkrétně uvedla, že:

a) stavební investice měly být posuzovány jako nutné opravy ve smyslu § 458 odst. 3 obč. zák., čemuž měla odpovídat i výše částky určená k započtení,

b) žalovaná byla v dobré víře ohledně platnosti nájemní smlouvy ze dne 12. 3. 1996, navíc dne 15. 8. 1996 vydal Magistrát města Hradec Králové souhlas s pronájmem; neplatnost nájemní smlouvy způsobil původní žalobce, který jako vlastník objektu měl o souhlas žádat před jejím uzavřením,

c) odvolací soud se nevypořádal s námitkou, že ve věci mělo být aplikováno ustanovení § 107 odst. 3 obč. zák.,

d) vznesení námítky promlčení žalobcem je výkonem práva v rozporu s dobrými mravy dle § 3 odst. 1 obč. zák., neboť k promlčení pohledávek žalovaného došlo v důsledku neplatnosti nájemní smlouvy, na čemž se žalobce sám významně podílel,

e) výše obvyklého nájemného, od níž se odvíjí i výše přeplatku na nájemném, nemůže vycházet ze stavu předmětných nebytových prostor po stavebních úpravách, když tyto byly provedeny až v průběhu užívání,

f) znalkyně ing. Jiroušková při vypracování znaleckého posudku nepostupovala transparentně a její závěry jsou neobjektivní, neboť vychází pouze z několika málo neautorizovaných zdrojů v podobě informací realitních kanceláří a magistrátu.

Žalobce ve svém vyjádření k dovolání uvedl, že souhlasí se závěry soudů nižších stupňů. Konstatoval, že výše priznaného nároku byla řádně zjištěna znaleckým posudkem ing. J. Dále uvedl, že závazky účastníků nezanikly jednostranným započtením ze strany žalované, neboť dopis žalované ze dne 5. 4. 2000 nespecifikuje ani

nevyčísluje jaké závazky a v jaké výši mají být započteny a tudíž jej nelze pokládat za určitý právní úkon. Žalobce rovněž uzavřel, že odvolací soud správně odmítl přiznat žalovanému i úrok z prodlení ze zaplaceného nájemného s odkazem na závěr, že nájemné bylo fakticky spotřebováno.

C. Přípustnost

Dovolací soud zjistil, že dovolání je včasné, podané oprávněnou osobou, řádně zastoupenou (§ 240 o.s.ř.) a splňuje formální obsahové znaky předepsané § 241a odst. 1 o.s.ř. Dále se dovolací soud zabýval přípustností dovolání.

Dovolání proti výroku I. rozhodnutí odvolacího soudu je přípustné podle § 237 odst. 1 písm. b) o.s.ř., neboť dotčeným výrokem bylo potvrzeno rozhodnutí soudu prvního stupně, kterým soud prvního stupně rozhodl ve věci samé jinak než v dřívějším rozsudku proto, že byl vázán právním názorem odvolacího soudu, který dřívější rozhodnutí zrušil.

D. Důvodnost

Dovolání je důvodné.

I. K námitce nesprávné aplikace § 458 odst. 3 obč. zák. (ad a)

1. Podle ustanovení § 458 odst. 3 obč. zák.: „[t]en, kdo předmět bezdůvodného obohacení vydává, má právo na náhradu nutných nákladů, které na věc vynaložil.“

2. Podle konstantní judikatury Nejvyššího soudu (srov. např. rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 2. 11. 2000, sp. zn. 30 Cdo 1789/2000, publikované v časopise Soudní rozhledy vydaném nakladatelstvím C.H. Beck v čísle 10/2003 na str. 345, nebo rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 16. 12. 2003, sp. zn. 33 Odo 477/2003, publikované v Souboru civilních rozhodnutí vydaném nakladatelstvím C.H. Beck v sešitě 28/2004 pod číslem C 2291) platí, že „v případě neplatných nájemních smluv se jedná o poskytování plnění na základě neplatného právního úkonu, tedy o jednu ze skutkových podstat bezdůvodného obohacení podle § 451 odst. 2 o.z., kterou je nutno vypořádat podle ustanovení občanského zákoníku o bezdůvodném obohacení (§ 451 a násl. o.z., zejména pak § 457 a § 458 odst. 1 obč. zák.), a zároveň se tak jedná i o závazkový právní vztah vzniklý ze zvláštního právního důvodu podle § 489 o.z., a je třeba jej tak hodnotit. Tento závěr lze vztáhnout jak na případ nájmu hrazeného na základě neplatné nájemní smlouvy, tak i k otázce zhodnocení nemovitosti stavebními úpravami realizovaného nájemcem v domnění, že jde o platnou nájemní smlouvu.“ Již ve zprávě Nejvyššího soudu SSR ze dne 21. 12. 1978, sp. zn. Cpj 37/78, publikované ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod č. R 1/79 civ. přitom bylo konstatováno, že „právo na náhradu nutných nákladů podle § 458 odst. 3 obč. zák. zahrnuje jen nevyhnutelné náklady, tedy zejména náklady spojené s řádným užíváním získané věci, které by měl stejně vynaložit i ten, komu se věc vrací“ (k tomu též Eliáš, K. – Lavický, P. in Eliáš, K. a kol. *Občanský zákoník. Velký akademický komentář. I.svazek. § 1-487.* Praha: Linde Praha, 2008. s. 1109).

3. Dále Nejvyšší soud uvádí, že i právní doktrína (srov. Švestka, J. – Spáčil, J. – Škárová, M. – Hulmák, M. a kol. *Občanský zákoník I. § 1-459. Komentář. 2. vydání.* Praha: C.H. Beck, 2009. s. 1352) dovodila, že „[p]rávo toho, kdo obohacení vydává, na náhradu nutných nákladů, vynaložených na předmět bezdůvodného obohacení, není vázáno na existenci jeho dobré víry. Nutnými náklady se v § 458 odst. 3 míní náklady, které jsou nezbytně spojeny s řádnou péčí o věc; musí jít tedy o náklady účelné a takové, které jsou nebytné pro uchování a pro údržbu věci v řádném stavu (nikoli tedy o náklady na úpravu věci, např. podle záliby vydávající osoby).“

4. V souzené věci pak Nejvyšší soud neshledal důvody, proč by se měl od své dosavadní judikatury, jakož i od závěrů přijatých odbornou literaturou odchýlit. Jestliže sám žalovaný v dané věci uvedl, že žalobcem pronajaté prostory přestavil a stavebně upravil tak, aby zde mohla být umístěna prodejna masa a uzenin, nemohly mít tyto

stavební práce povahu uchování nebytových prostor v řádném stavu, tudíž se nejednalo o nutné náklady dle § 458 odst. 3 obč. zák. Uvedené stavební investice naopak vedly ke zhodnocení předmětných nebytových prostor v domnění, že jsou pronajaty na základě platné smlouvy. Proto odvolací soud správně vycházel pro výpočet rozsahu bezdůvodného obohacení vzniklého v důsledku stavebních investic provedených žalovanou z rozdílu hodnoty ocenění předmětných nebytových prostor před a po stavebních úpravách, aniž by ve věci aplikoval ustanovení § 458 odst. 3 obč. zák., a dovolací námitka tak nebyla uplatněna důvodně (srov. též rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 31. 3. 2005, sp. zn. 25 Cdo 2029/2003). Pro úplnost dovolací soud výslovně uvádí, že předmětem sporu jsou investice právního předchůdce žalované do rekonstrukce nebytových prostor na obchod s masem a uzeninami a tedy zhodnocením nemovitosti, což jinými slovy znamená, že nejde o náklady nutné ve smyslu § 458 odst. 3 obč. zák., které souvisí s řádnou péčí a tím i udržením či uchováním nemovité věci.

II. K námitce dobré víry žalované ohledně platnosti nájemní smlouvy (ad b)

5. Dle § 3 odst. 2 zákona č. 116/1990 Sb. ve znění ke dni 12. 3. 1996, se „[n]ebytové prostory pronajímají k účelům, ke kterým jsou stavebně určeny. Místnosti určené k provozování obchodu a služeb lze pronajímat jen po předchozím souhlasu národního výboru. Pokud národní výbor do 15 dnů od obdržení žádosti o věci nerozhodne, má se za to, že souhlas byl udělen.“ Podle ustanovení § 3 odst. 4 zákona č. 116/1990 Sb. ve znění ke dni 12. 3. 1996 „[p]okud je smlouva uzavřena bez souhlasu národního výboru podle odstavce 2 [...], je neplatná.“

6. Nejvyšší soud již ve svém rozsudku velkého senátu ze dne 20. 1. 2004, sp. zn. 31 Cdo 1895/2002, publikovaném ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod č. R 7/2005, dospěl k závěru, že „smlouva o nájmu nebytových prostor, uzavřená (před 3. 12. 1999) bez předchozího souhlasu obecního úřadu, je absolutně neplatná (§ 3 odst. 2 věta druhá a třetí, odst. 4 zákona č. 116/1990 Sb., § 39 obč. zák.). Okolnost, že uvedená ustanovení zákona č. 116/1990 Sb., vyžadující tento souhlas pod sankcí neplatnosti nájemní smlouvy, bylo zrušeno zákonem č. 302/1999 Sb., nemůže vést k odstranění právních následků, jež v důsledku nesplnění této náležitosti nastaly.“ Dovolací soud za této situace uvádí, že nájemní smlouva uzavřená mezi účastníky řízení dne 12. 3. 1996 je absolutně neplatná. Absolutní neplatnost má jako sankce nicméně sloužit k ochraně práv toho, kdo byl na svém zájmu dotčen. V daném případě byly těmito dotčenými subjekty obce, resp. příslušný národní výbor, jemuž měla uvedená sankce sloužit ke kontrole v oblasti obchodu a služeb z hlediska zájmů obce (srov. Vláda ČR. Důvodová zpráva k zákonu č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor. Sněmovní tisk č. 315/1990, Aspi: LIT32442CZ). Národní výbor přitom v souzené věci souhlas, byť dodatečně dne 15. 8. 1996, udělil. Důsledky absolutní neplatnosti nájemní smlouvy jako sankce na straně účastníků smlouvy jsou tak v hrubém nepoměru ve srovnání s nulovým důsledkem na straně obce, resp. národního výboru, kterému měla sankce sloužit k ochraně jeho zájmů. Nelze nevidět, že v případě kolize nájemní smlouvy se zájmy obce by souhlas národního výboru nemohl být vydán ani před datem nájemní smlouvy ani po tomto datu. Za této situace má dovolací soud za to, že musí být aplikováno materiální hledisko, neboť právem chráněný zájem, jemuž měl institut sankce absolutní neplatnosti sloužit, byl dodatečným udělením souhlasu naplněn a je zřejmé, že právní formalismus v podmínkách demokratického právního státu nemůže zcela převládnout (srov. též závěry nálezu Ústavního soudu ze dne 4. 2. 1997, sp. zn. Pl. ÚS 21/96, publikovaný pod č. 63/1997 Sb.), neboť úkolem soudce v podmínkách materiálního právního je nalézat řešení, které by bylo v souladu s obecnou ideou spravedlnosti, resp. v souladu s přirozenoprávními principy (viz nálezu Ústavního soudu ze dne 2. 11. 2009, sp. zn. II. ÚS 2048/2009). Navíc dle konstantní judikatury Ústavního soudu nelze orgánům veřejné moci a především obecným soudům tolerovat formalistický přístup, přičemž je třeba zdůraznit, že povinnost soudů nalézat právo neznamená pouze vyhledávat přímé a výslovné pokyny v zákonném textu, ale též formulovat co je smyslem a účelem právních předpisů (srov. nálezu Ústavního soudu ze dne 7. 9. 2010, sp. zn. Pl. ÚS 34/09).

7. V uvedených souvislostech dovolací soud uzavírá, že za situace, kdy národní výbor konal, tj. udělil souhlas, mohli účastníci smlouvy právem očekávat, že smlouva je platná, a hledisko dobré víry musí být při vypořádání vztahu mezi účastníky zohledněno (dále část D. IV. tohoto rozhodnutí).

III. K námitce nesprávné aplikace § 107 odst. 3 obč. zák. (ad c)

8. Podle § 107 odst. 3 obč. zák. „[j]sou-li účastníci neplatné nebo zrušené smlouvy povinni vzájemně si vrátit vše, co podle ní dostali, přihlédne soud k námitce promlčení jen tehdy, jestliže by i druhý účastník mohl promlčení namítat.“

9. Nejvyšší soud již v rozsudku ze dne 22. 1. 2003, sp. zn. 33 Odo 773/2002, dospěl k závěru, že „nelze aplikovat § 107 odst. 3 obč. zák., stojí-li proti sobě promlčitelná práva.“ Uvedený závěr přitom vychází z názoru, že ustanovení § 107 odst. 3 obč. zák. „míří pouze na případy synalagmatických závazků, kdy na jedné straně stojí právo, které se promlčuje, a na druhé straně právo nepromlčitelné, tedy především na případy, kdy oproti sobě stojí právo na vydání peněžitého plnění vůči vlastnickému právu“ (srov. též rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 23. 8. 2007, sp. zn. 33 Odo 791/2005).

10. V souzené věci je však zjevné, že proti sobě stojí promlčitelná práva na vydání peněžitého plnění – žalobce se vůči žalované domáhá zaplacení částky představující obvyklé nájemné za užívání předmětných nebytových prostor za období 13. 4. 1999 až 1. 4. 2000, žalovaná se naproti tomu domáhá po žalobci vyplacení finanční kompenzace za zhodnocení nemovitosti, úroky z prodlení ze zaplaceného nájemného a přeplatek na nájemném vyplaceném za užívání předmětných nebytových prostor. Ve všech případech se pojmově (bez ohledu na případnou existenci) jedná o práva promlčitelná. Dovolací soud proto uzavřel, že odvolací soud sice pochybil, pokud se námitkou žalované ohledně aplikace ustanovení § 107 odst. 3 obč. zák. v odůvodnění svého rozhodnutí nezabýval, uvedená vada se však s ohledem na nepřipustnost aplikace § 107 odst. 3 obč. zák., nemůže promítnout do poměru účastníků ve věci samé. Dovolací soud tudíž neshledal vznesenou námitku důvodnou.

IV. K námitce rozporu výkonu práva s dobrými mravy (ad d)

11. Podle ustanovení § 3 odst. 1 obč. zák. „[v]ýkon práv a povinností vyplývajících z občanskoprávních vztahů nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv a oprávněných zájmů jiných a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.“

12. Dle rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 25. 8. 2008 sp. zn. 20 Cdo 5406/2007, dobrými mravy rozumí ustanovení § 3 odst. 1 obč. zák. „souhrn společenských, kulturních a mravních norem, jež v historickém vývoji osvědčují jistou neměnnost, vystihují podstatné historické tendence, jsou sdíleny rozhodující částí společnosti a mají povahu norem základních. Těmto normám zásadně neodporuje, namítá-li někdo promlčení práva uplatňovaného vůči němu, neboť institut promlčení přispívající k jistotě v právních vztazích je institutem zákonným a tedy použitelným ve vztahu k jakémukoli právu, které se podle zákona promlčuje. Jestliže by však výkon práva namítat promlčení uplatněného nároku byl toliko prostředkem umožňujícím poškodit jiného účastníka právního vztahu, zatímco dosažení vlastního smyslu a účelu sledovaného právní normou by pro něj zůstalo vedlejší a z hlediska jednajícího by bylo bez významu, jednalo by se sice o výkon práva, který je formálně se zákonem v souladu, avšak šlo by o výraz zneužití tohoto subjektivního práva (označované rovněž jako šikana) na úkor druhého účastníka, a tedy o výkon v rozporu s dobrými mravy. O jednání vykazujícím znaky přímého úmyslu poškodit druhého účastníka by ovšem nebylo možno uvažovat z okolností a důvodů, z nichž je vznik uplatněného nároku dovozován, nýbrž jen z konkrétních okolností, za nichž byla námitka promlčení tohoto nároku uplatněna. 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 (srov. též rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. června 2000, sp. zn. 21 Cdo 992/99, uveřejněný v časopise Soudní judikatura pod č. SJ 11/2000, a rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. listopadu 2001, sp. zn. 25 Cdo 2905/99). V souvislosti s uplatněním námitky promlčení pak dovolací soud připomíná, že „[u]platnění promlčecí námitky by se přičilo dobrým mravům jen v těch výjimečných případech, kdy by 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 uplatňovaného práva a s důvody, pro které své právo včas neuplatnil“ (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. srpna 2002, sp. zn. 25 Cdo 1839/2000, uveřejněný ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod č. R 59/2004).

13. Vazbu principu právní jistoty na jeho konkrétní demonstraci v institutu promlčení lze vysledovat i v odborné občanskoprávní doktríně: „Účelem promlčení je jednak stimulovat věřitele k včasnému vykonání svého subjektivního občanského práva (v oblasti závazkového práva pohledávky) a tím předcházet vzniku újmy, neboli aby věřitelé příliš neodkládali vynucení svého subjektivního občanského práva, jednak - a to zejména - čelit

tomu, aby dlužníci nebyli ohledně svých právních povinností (dluhů) vystaveni po časově neurčitou dobu donucujícímu zákroku (tzv. vynutitelnosti) ze strany soudů. Tím institut promlčení čelí v souladu s požadavkem právní jistoty existenci dlouhotrvajících občanských subjektivních práv a jim odpovídajících právních povinností. Ty totiž jsou - zejména pokud jde o jejich dokazování po uplynutí delší doby - vždy spjaty s určitou sporností a neurčitostí (konkrétně jde o spornost, zda subjektivní občanské právo již mezitím nezaniklo splněním, započtením atd.) a nakonec i s případnými složitými soudními spory" (Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol. *Občanský zákoník II*. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2008. s. 527).

14. Principu právní jistoty se však lze dovolávat a lze ho považovat za korektiv ochrany legitimního očekávání pouze za situace, kdy se jej dovolává subjekt v dobré víře. Není-li subjekt v dobré víře, nemůže v jeho případě působit ani princip právní jistoty jakožto korektiv ochrany legitimního očekávání, resp. tento princip nemůže být v rovině ústavněprávní důvodem pro omezení ochrany legitimního očekávání stěžovatele (srov. náleží Ústavního soudu ze dne 25. 9. 2008, sp. zn. II. ÚS 519/08, odst. 22; příp. též náleží Ústavního soudu ze dne 17. 2. 2010, sp. zn. I. ÚS 1737/08, odst. 37-38). Dle náleží Ústavního soudu ze dne 17. 2. 2010, sp. zn. I. ÚS 1737/08, odst. 40, přitom „[v] dobré víře nemůže být subjekt, který má povědomost o tom, že si přivlastňuje majetek náležející jinému. Na úrovni podústavního práva, zde občanského zákoníku, lze v takovém případě hovořit např. o bezdůvodném obohacení. Vzhledem k tomu, že občanský zákoník, ani jiný občanskoprávní předpis pojem a podstatu úmyslného jednání nevymezuje, vychází se v právní teorii z právní úpravy zavinění obsažené v trestním zákoně. Právní teorie vycházející z § 4 trestního zákona rozlišuje podle přítomnosti rozumového (intelektuálního) a volního (určovacího) prvku mezi úmyslným jednáním a jednáním z nedbalosti. O úmysl přímý jde tehdy, jestliže ten, kdo se na úkor jiného bezdůvodně obohatil, věděl, že svým jednáním získá bezdůvodné obohacení a současně je také získat chtěl. O úmysl nepřímý jde, jestliže ten, kdo se na úkor jiného obohatil, věděl, že svým jednáním obohacení, které mu nenáleží, může získat, a s tímto následkem byl pro případ, že nastane, srozuměn. V obou případech je tedy rozhodujícím znakem úmyslu předchozí vědomost subjektu, který se neoprávněně obohatil, o tom, že svým jednáním získává (úmysl přímý) nebo získat může (úmysl nepřímý) hodnoty vyjádřitelné v penězích, které mu nenáleží (viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. 2. 2003, sp. zn. 33 Odo 938/2002)."

15. V souzené věci se námitka promlčení vznesená žalobcem týkala dvou samostatných práv a to za prvé práva na vydání bezdůvodného obohacení představujícího přeplatek nájemného podle neplatné nájemní smlouvy ze dne 12. 3. 1996 oproti výši obvyklého nájemného a za druhé práva na vydání bezdůvodného obohacení vzniklého zhodnocením předmětných nebytových prostor žalobce stavebními investicemi žalované. Tvrzení žalované, že žalobce vznesl námitku promlčení v rozporu s dobrými mravy, dovolací soud proto zkoumal ve vztahu ke každému z obou uvedených nároků samostatně:

i) *Posouzení námitky promlčení vznesené žalobcem ve vztahu k nárokovanému vrácení rozdílu mezi výší zaplaceného a obvyklého nájemného:*

16. Dovolací soud předně uvádí, že zákon č. 116/1990 Sb. neupravoval, kterou ze smluvních stran stíhá povinnost požádat o udělení souhlasu příslušného obecního úřadu (srov. též Liška, P. – Lišková, V. *Zákon o nájmu a podnájmu nebytových prostor. Komentář*. 3. vydání. Praha: C.H. Beck, 2005. s. 7) a proto nelze přisvědčit námitce dovolatelky, že bylo povinností původního žalobce vyžádat si před uzavřením nájemní smlouvy souhlas magistrátu. Při respektování závěru, že obě smluvní strany byly povinny při uzavírání nájemní smlouvy dbát na odstranění všeho, co by mohlo vést ke vzniku sporu dle § 43 obč. zák., dovolací soud následně dospěl k závěru, že vznesení námitky promlčení žalobcem odporuje dobrým mravům ve smyslu § 3 odst. 1 obč. zák. V projednávané věci je zjevné, že uplatněním námitky promlčení se sám žalobce nedovolává principu právní jistoty v dobré víře (viz zmíněný náleží Ústavního soudu ze dne 25. 9. 2008, sp. zn. II. ÚS 519/08, odst. 22), neboť sám v průběhu domnělého smluvního závazku nájemné ve sjednané výši od žalované bez výhrad přijímal. K tomu je třeba doplnit, že dobrá víra původního žalobce musela být zpochybněna i samotným dopisem žalované, jehož obsahem byla kompenzační námitka, byť nesplňovala všechny zákonem stanovené formální náležitosti. Jak vyplývá z náleží Ústavního soudu ze dne 17. 2. 2010, sp. zn. I. ÚS 1737/08, odst. 43, obecné soudy nemohou upřednostňovat ochranu principu právní jistoty před principem legitimního očekávání, tím spíše za situace, kdy je princip právní jistoty oslaben s ohledem na konkrétní okolnosti případu, zejména v důsledku chování účastníka, který se takového principu dovolává. Pokud tedy v řízení žalobce vznesl námitku promlčení ohledně práva žalované na vydání bezdůvodného obohacení spočívajícího v přeplatcích na nájemném, ač původní žalobce s ohledem na uvedené okolnosti případu nebyl v dobré víře, nemohl tím sledovat ochranu svých

legitimně nabytých majetkových práv. Dovolací soud proto uzavřel, že námitka promlčení vznesená žalobcem vůči nároku na vrácení přeplatku na nájemném byla uplatněna v rozporu s dobrými mravy dle § 3 odst. 1 obč. zák., a dovolací námitka je tudíž důvodná.

ii) Posouzení námitky promlčení vznesené žalobcem ve vztahu k nárokované finanční kompenzaci za zhodnocení předmětných nebytových prostor stavebními úpravami:

17. Dovolací soud předně zohlednil, že v čl. 2 nájemní smlouvy ze dne 12. 3. 1996 smluvní účastníci výslovně uvedli účel pronájmu předmětných nebytových prostor, kterým byl provoz obchodu s masem a uzeninami a rovněž v čl. 9 nájemní smlouvy byl pronajímatelem udělen souhlas k rekonstrukci (viz čl. 5). Původní žalobce tak již v okamžiku uzavření nájemní smlouvy musel předpokládat, že žalovaná bude s ohledem na zákonem stanovené hygienické požadavky v předmětných nebytových prostorách provádět odpovídající stavební úpravy včetně rekonstrukce rozvodů vody a elektroinstalace. Dále je třeba zohlednit, že stavební úpravy proběhly v roce 1996, přičemž až do 30. 6. 1999 oba účastníci plnili povinnosti sjednané v nájemní smlouvě ze dne 12. 3. 1996. S ohledem na rozsah 186.041,- Kč i charakter stavebních investic je však zřejmé, že žalovaná zjevně neinvestovala do předmětných nebytových prostor ve vlastnictví původního žalobce s cílem ukončit jejich užívání po třech letech. Naopak lze důvodně předpokládat, že žalované s ohledem na bezproblémové užívání předmětných nebytových prostor po dobu tří let vzniklo legitimní očekávání, že hodnota provedených stavebních investic bude spotřebována v rámci jejich dlouhodobějšího užívání k podnikatelské činnosti, resp. kompenzována ziskem z této činnosti. Pokud však žalovaná ukončila faktické užívání předmětných nebytových prostor dne 13. 1. 2000 z důvodu, že po zjištění vady nájemní smlouvy nebyl původní žalobce přes opakované výzvy žalované ochoten uzavřít novou perfektní nájemní smlouvu (viz vyjádření JUDr. G. S. na čl. 33), a následně se snažila dopisem ze dne 5. 4. 2000 domoci vůči původnímu žalobci náhrady za provedené investice formou zápočtu (byť kompenzační námitku neuplatnila po formální stránce řádně), je v jejím jednání třeba spatřovat snahu řešit nevypořádaný vztah účastníků zcela v souladu s požadavkem obsaženým v ustanovení § 3 odst. 2 obč. zák. Dovolací soud tak uzavřel, že v souzené věci dochází nejen k hrubému nepoměru mezi hodnotou stavebních investic ve výši 186.041,- Kč (čl. 192) a relativně krátkou dobou, po kterou bylo možno za tyto investice žádat finanční kompenzaci, ale zejména k výraznému nepoměru mezi případným výsledkem sporu a prokazatelným chováním účastníků. Námitka promlčení vznesená žalobcem v tomto směru jednoznačně směřuje k poškození práv žalované, neboť původní žalobce si musel být vědom již na počátku roku 1996, že dojde ke zhodnocení jeho majetku, aniž měl sám snahu toto zhodnocení jakkoliv kompenzovat a to ani po skončení užívání předmětných nebytových prostor žalovanou. Naopak vůči žalované, ač byl již sám obohacen, uplatnil žalobu za nedoplatek nájemného a ohledně započtení tohoto zhodnocení, resp. bezdůvodného obohacení vznesl námitku promlčení. Z uvedených důvodů dovolací soud uzavřel, že žalobce vznesl v této části námitku promlčení v rozporu s dobrými mravy dle § 3 odst. 1 obč. zák.

V. K námitce nesprávného posouzení výše obvyklého nájemného (ad e)

18. Podle § 458 odst. 1 obč. zák. „[m]usí být vydáno vše, co bylo nabyto bezdůvodným obohacením. Není-li to dobře možné, zejména proto, že obohacení záleželo ve výkonech, musí být poskytnuta peněžité náhrada.“

19. Nejvyšší soud v rozsudku ze dne 15. 6. 1999, sp. zn. 25 Cdo 2578/1998, publikovaném ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod č. R 53/2000, konstatoval, že „[v]ýši bezdůvodného obohacení záležíciho v užívání nebytových prostor na základě neplatné nájemní smlouvy určí soud peněžitou částkou, která odpovídá částkám vynakládaným obvykle v daném místě a čase na užívání obdobných nebytových prostor, zpravidla právě formou nájmu, a kterou by nájemce za obvyklých okolností byl povinen plnit podle nájemní smlouvy.“

20. Dovolací soud vyšel z nesporného zjištění, že žalovaná provedla stavební úpravy v dubnu a květnu 1996 (čl. 260). Pokud se však žalovaná domáhala nesprávnosti zjištění výše obvyklého nájemného za dobu leden – květen 1996 (kdy předmětné nebytové prostory nebylo možno využívat jako prodejnu masa a uzenin), může být tato námitka zohledněna pouze v případě určení rozdílu mezi výší placeného a obvyklého nájemného. Jak však dovolací soud uvedl výše (viz část D.IV.i tohoto rozhodnutí), pohledávka žalované na zaplacení přeplatku ze zaplaceného nájemného je promlčena a nelze ji započítat proti pohledávce žalobce. V souzené věci je proto nadbytečné řešit její případný rozsah.

VI. K námitce netransparentnosti znaleckého posudku (ad f)

21. Podle § 132 o.s.ř. „[d]ůkazy hodnotí soud podle své úvahy, a to každý důkaz jednotlivě a všechny důkazy v jejich vzájemné souvislosti; přitom pečlivě přihlíží ke všemu, co vyšlo za řízení najevo, včetně toho, co uvedli účastníci.“

22. Znalecký posudek je jedním z důkazních prostředků (§ 125, § 127 o.s.ř.), který soud sice hodnotí jako každý jiný důkaz podle § 132 o.s.ř., od jiných se však liší tím, že odborné závěry v něm obsažené nepodléhají hodnocení soudem podle zásad § 132 o.s.ř. Soud hodnotí přesvědčivost posudku co do jeho úplnosti ve vztahu k zadání, logické odůvodnění jeho závěrů a soulad s ostatními provedenými důkazy. Hodnocení důkazu znaleckým posudkem tedy spočívá v posouzení, zda závěry posudku jsou náležitě odůvodněny, zda jsou podloženy obsahem nálezu, zda bylo přihlédnuto ke všem skutečnostem, s nimiž se bylo třeba vypořádat, dále zda závěry posudku nejsou v rozporu s výsledky ostatních důkazů a zda odůvodnění znaleckého posudku odpovídá pravidlům logického myšlení. Z uvedeného vyplývá, že důkaz znaleckým posudkem soud hodnotí jako každý jiný důkaz, nemůže však přezkoumávat věcnou správnost odborných závěrů (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25.4. 2002, sp. zn. 25 Cdo 583/2001). Soud proto při hodnocení znaleckého posudku musí zkoumat, zda provedený úkon byl učiněn řádně, tj. zda znalec dodržel soudem uložené zadání (zodpověděl na otázky, resp. zadání soudu k předmětu znaleckého úkonu s určitě a srozumitelně vyloženým závěrem, který má oporu v podkladových materiálech, netrpí rozpory atd.). „Zjistí-li soud, že znalec nedostatečně splnil úkol, který soud vymezil ve svém opatření, případně jej nesplnil vůbec, podle okolností případu posoudí, zda znalce opatřením zaváže k doplnění tohoto neúplného (nedostatečného) posudku, a to i případně cestou realizace pořádkového opatření (uložením pořádkové pokuty dle § 53 odst. 1 o.s.ř.), nebo zda za účelem posouzení skutečností, k nimž je třeba odborných znalostí, ustanoví jiného znalce“ (viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 2. 7. 2009, sp. zn. 30 Cdo 3450/2007, publikovaný v Souboru civilních rozhodnutí a stanovisek Nejvyššího soudu pod č. C 7652). „Aby soud mohl znalecký posudek odpovědně hodnotit, nesmí se znalec omezit ve svém posudku na podání odborného závěru, nýbrž z jeho posudku musí mít soud možnost seznat, z kterých zjištění v posudku znalec vychází, jakou cestou k těmto zjištěním dospěl a na základě jakých úvah došel ke svému závěru“ (srov. Rc 47/55). Závěry znaleckého posudku přitom nelze bez dalšího přebírat, ale je třeba v případě potřeby je ověřovat i jinými důkazy, a to zejména tehdy, jestliže mohou být pochybnosti o správnosti závěrů znaleckého posudku. Tak je tomu např. tehdy, připouští-li znalecký posudek možnost zpřesnění jím uváděných údajů, avšak k tomuto zpřesnění znalec nepřikročí, nebo postupuje-li znalec ve znaleckém posudku podle určitého předpisu, ale v dílčím závěru se od něho bez bližšího zdůvodnění odchýlí (srov. Rc 33/95). Může také dojít k situaci, kdy jednotlivé dílčí závěry ve svém souhrnu si do určité míry odporují, nebo vycházejí ze zjištění, které neodpovídá znalcem popisovanému jevu, resp. souhrnu skutečností, k nimž měl znalec přihlížet.

23. V souzené věci dovolací soud dovodil, že znalecký posudek č. 899/69/2003, zpracovaný ing. Annou Jirouškovou (č.l. 96-101) splňuje zákonem stanovené předpoklady a že text jako celek je přehledný, závěr logicky odpovídá zjištěným údajům a znalkyně naplňuje soudní zadání obsažené v usnesení Okresního soudu v Hradci Králové ze dne 12. 6. 2003, č.j. 16 C 90/2001-90. Námitka žalované, že znalkyně vycházela pouze z neautorizovaných zdrojů, tj. realitních kanceláří a magistrátu, nemůže obstát, neboť se v tomto případě jedná o údaje, které jsou objektivně zohlednitelné při zjištění obvyklé výše nájemného v daném místě a čase. Konečně ani stanovenou výši obvyklého nájemného v částce 1.600,- Kč/m²/rok za prodejní plochu a 2.500/m²/rok za chlazenou plochu nelze označit za extrémní, která by se významně odlišovala od úrovně běžného nájemného, jak vyplývá ze srovnání s jinými cenami nájemného uvedenými ve znaleckém posudku. Z uvedených důvodů dovolací soud neshledal, že by znalecký posudek bylo možné označit za neobjektivní, netransparentní či významně poškozující zájmy žalované. Proto dovolací soud shledal dovolací námitku nedůvodnou.

Protože napadený výrok I. rozhodnutí odvolacího soudu spočívá na nesprávném právním posouzení věci (viz část D.IV. tohoto rozhodnutí) a uplatněný dovolací důvod podle § 241a odst. 2 písm. b) o.s.ř. je naplněn, Nejvyšší soud rozsudek odvolacího soudu v uvedeném rozsahu zrušil (§ 243b odst. 2 věta za středníkem o.s.ř.) a vrátil věc odvolacímu soudu k dalšímu řízení (§ 243b odst. 3 o.s.ř.).

V dalším řízení bude na odvolacím soudu, aby rozhodl o otázce započtení pohledávky žalované vzniklé v důsledku provedených stavebních úprav, resp. zhodnocení majetku žalobce. Právní názor vyslovený v tomto rozsudku je závazný; v novém rozhodnutí o věci rozhodne soud i o náhradě nákladů nového řízení a dovolacího

řízení (§ 243d odst. 1 o.s.ř. v souvislosti s § 226 odst. 1 o.s.ř.).

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

V Brně dne 9. prosince 2010
JUDr. Iva B r o ž o v á, v. r.
předsedkyně senátu