

Soud:	Nejvyšší soud
Datum rozhodnutí:	03/27/2012
Spisová značka:	32 Cdo 1558/2010
ECLI:	ECLI:CZ:NS:2012:32.CDO.1558.2010.1
Typ rozhodnutí:	ROZSUDEK
Heslo:	Náhrada škody Podnájem
Dotčené předpisy:	§ 6 odst. 1 předpisu č. 116/1190Sb. ve znění do 18.10.2005 § 373 obch. zák.
Kategorie rozhodnutí:	C

32 Cdo 1558/2010

ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Nejvyšší soud České republiky rozhodl v senátě složeném z předsedkyně JUDr. Hany Gajdziokové a soudců JUDr. Pavla Příhody a JUDr. Miroslava Galluse v právní věci žalobce **J. P.,** zastoupeného JUDr. Miloslavem Havlenou, advokátem se sídlem v Blatné, J. P. Koubka 81, proti žalované **CPI Reality, a. s.,** se sídlem v Praze 1, Václavské náměstí 1601/47, PSČ 110 00, identifikační číslo osoby 28 18 34 36, zastoupené JUDr. Tomášem Rybářem, Ph.D., advokátem se sídlem v Praze 1, Václavské náměstí 1601/47, o zaplacení částky 3,863.484,- Kč s příslušenstvím, vedené u Obvodního soudu pro Prahu 1 pod sp. zn. 17 C 101/2007, o dovolání žalobce proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 25. listopadu 2009, č. j. 23 Co 411/2009-138, takto:

Rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 25. listopadu 2009, č. j. 23 Co 411/2009-138, **se zrušuje** a věc **se vrací** tomuto soudu k dalšímu řízení.

Odůvodnění:

Obvodní soud pro Prahu 1 rozsudkem ze dne 6. června 2009, č. j. 17 C 101/2007-107, uložil žalované zaplatit žalobci částku 3,459.164,40 Kč s úrokem z prodlení ve výši a z částek uvedených ve výroku (výrok I.), co do částky 404.319,60 Kč s příslušenstvím žalobu zamítl (výrok II.) a žalovanou zavázal k náhradě nákladů řízení žalobce (výrok III.).

Soud prvního stupně rekapituloval, že žaloba byla podána proti Včele - spotřebnímu družstvu Praha (dále jen „družstvo“), které změnilo k 25. květnu 2007 právní formu na společnost Včela a. s. a ta zanikla 16. března 2009 rozdělením na dvě nástupnické společnosti. Usnesením ze dne 23. dubna 2009, č. j. 17 C 101/2007-93, bylo rozhodnuto o pokračování v řízení se společností CPI Reality, a. s., na níž přešel závazek, jenž je předmětem sporu.

Soud prvního stupně vyšel ze zjištění, že společnost Czech Property Investments, a.s. (dále jen „společnost“) uzavřela s družstvem smlouvu o nájmu nebytových prostor (dále jen „smlouva o nájmu“) a družstvo jako nájemce následně uzavřelo smlouvu o podnájmu těchto nebytových prostor se žalobcem (dále jen „smlouva o podnájmu“), v níž se žalobce zavázal nebytové prostory užívat k provozování prodejny potravin a doplňkového sortimentu. Smlouva o podnájmu není datována, podle článku II bodu 2.3. byla uzavřena na dobu určitou od 28. srpna 2003 do 31. srpna 2008. Z důvodu prodlení s placením nájemného a služeb spojených s užíváním nebytových prostor společnost vypověděla 25. července 2005 družstvu nájemní smlouvu k 31. srpnu 2005. Z oznámení z 28. července 2005 o výpovědi z nájmu nebytových prostor zjistil, že družstvo sdělilo žalobci, že s ohledem na ukončení nájemní smlouvy vlastníkem budovy bude k 31. srpnu 2005 ukončen i podnájemní vztah mezi družstvem a žalobcem. Z výpovědi z 24. června 2005 zjistil, že družstvo vypovědělo smlouvu o nájmu movitých věcí (jež tvořily vnitřní vybavení prodejny) uzavřenou mezi družstvem jako pronajímatelem a žalobcem jako nájemcem, s tím, že nájemní vztah skončí k 30. září 2005. Žalobce dovozuje svůj nárok na zaplacení žalované částky z toho, že družstvo neplnilo svou povinnost, když neplatilo nájemné a úhradu za služby podle nájemní smlouvy, v důsledku ukončení nájemního vztahu ztratilo družstvo oprávnění disponovat s předmětnými nebytovými prostory a tudíž zanikl i podnájemní vztah mezi družstvem a žalobcem. Žalobce tak nemohl provozovat prodejnu potravin a tím mu vznikla škoda ve formě ušlého zisku. Smluvní vztah mezi právním předchůdcem žalované (družstvem) a žalobcem vznikl v rámci jejich podnikatelské činnosti, odpovědnost žalované za škodu se proto řídí ustanovením § 373 obchodního zákoníku (dále též jen „obch. zák.“). První z předpokladů odpovědnosti za škodu, jímž je porušení povinnosti ze závazkového vztahu, byl na straně žalované naplněn.

Zabývá se vznikem škody, soud prvního stupně uvedl, že žalobce musel nebytové prostory vyklidit, neměl možnost dále podnikat a dosahovat zisku, vznikla mu tak škoda ve formě ušlého zisku. Škodu považoval za prokázanou peněžními deníky žalobce za období od 1. srpna 2003 do 31. srpna 2005 a daňovými přiznáními za roky 2003 až 2005. Za dobu podnikání v předmětných nebytových prostorách činil průměrný měsíční zisk žalobce 96.087,90 Kč, přičemž měl stoupající tendenci. Zisk v této výši je třeba proto pokládat za minimální, jenž by žalobce mohl při pravidelném běhu věcí očekávat, kdyby do jeho podnikání nezasáhla škodná událost. V době, kdy došlo k předčasnému ukončení podnájemního vztahu, zbývalo do konce doby trvání podnájemní smlouvy 36 měsíců, při průměrném měsíčním zisku mohl žalobce očekávat, že dosáhne zisku v celkové výši 3,459.164,40 Kč. K příčinné souvislosti mezi porušením smluvní povinnosti předchůdcem žalované a vznikem škody uvedl, že škoda by nevznikla, pokud by nedošlo k porušení povinnosti družstva hradit nájemné vlastníku nemovitosti, toto porušení povinnosti hradit nájemné (jakožto prvotní příčina) „vyvolalo výpověď“ z nájemní smlouvy, tím byl současně s ohledem na akcesorickou povahu podnájemního vztahu předčasně ukončen i podnájemní vztah. S odkazem na usnesení Nejvyššího soudu ze dne 25. ledna 2006, sp. zn. 25 Cdo 818/2005, soud prvního stupně dovodil, že ve vztahu ke vzniku škody je popsán řetězec postupně nastupujících příčin a následků natolik propojen, když prvotní příčina (neplacení nájmu) bezprostředně vyvolala jako následek příčinu jinou (předčasný zánik podnájemního vztahu), že již z působení prvotní příčiny lze důvodně dovozovat věcnou souvislost se vznikem škody.

Z těchto důvodů soud prvního stupně vyhověl žalobě co do částky 3,459.164,40 Kč s příslušenstvím a ve zbytku žalobu zamítl.

K odvolání žalobce, jež směřovalo jen proti výroku o nákladech řízení, a k odvolání žalované Městský soud v Praze v záhlaví označeným rozsudkem změnil rozsudek soudu prvního stupně ve vyhovujícím výroku tak, že žalobu zamítl a rozhodl o nákladech řízení před soudy obou stupňů.

Odvolací soud považoval za rozhodné pro posouzení věci, zda neplacení nájemného družstvem pronajímateli bylo protiprávním úkonem, který ve svých důsledcích vedl k ukončení smlouvy o

podnájmu, a v důsledku něhož vznikla žalobci škoda. Uvedl, že předpoklady odpovědnosti družstva za škodu bylo porušení právní povinnosti, vznik škody, příčinná souvislost mezi porušením právní povinnosti a vznikem škody, resp. zavinění. Podle názoru odvolacího soudu nelze dovozovat odpovědnost družstva za škodu, která žalobci měla vzniknout tím, že nemohl užívat podnajaté prostory až do 31. srpna 2008, jak předpokládal. Existence podnájemního vztahu byla podmíněna jen existencí řádného vztahu nájemního, který však zanikl. Bylo-li důvodem pro zánik nájemního vztahu neplacení nájemného podnajímatelem (správně nájemcem), pak tato skutečnost nemohla ve svých důsledcích založit odpovědnost nájemce za škodu tvrzenou žalobcem. Neplacení nájemného družstvem je porušením smluvní povinnosti, ale pouze ve vztahu k pronajímateli. Podotkl, že nájemní vztah mohl skončit i z jiných důvodů, nejen pro neplacení nájemného, což žalobce mohl předvídat. To ostatně podporují i tvrzení žalobce ohledně okolností ukončení podnájemního vztahu v důsledku zájmu o prodejnu ze strany jiné společnosti a jednání předcházející výpovědi z nájmu. Toho si byl žalobce vědom, neboť v říjnu 2005 začal provozovat prodejnu v jiném místě, a proto nelze ani souhlasit se závěrem soudu prvního stupně, že v důsledku jednání družstva žalobce neměl již možnost dále podnikat a dosahovat zisku.

Vzhledem k závěru o nedostatku příčinné souvislosti mezi porušením právní povinnosti družstvem a vznikem škody se odvolací soud již nezabýval dalšími předpoklady odpovědnosti za škodu. Zdůraznil, že příčinou vzniku škody může být jen okolnost, která konkrétní újmu způsobila, nikoliv okolnost, na jejímž základě bylo možno určitý majetkový přínos teprve očekávat. Nelze ani dovodit, že nebýt výpovědi ze smlouvy o nájmu, podnájemní vztah by trval po smlouvenou dobu. V průběhu této doby totiž mohlo dojít k dalším skutečnostem, které by ukončily nájemní a tím i podnájemní vztah, a nelze proto dovozovat, že by podnájemní vztah trval po celou dobu určenou ve smlouvě o podnájmu a že jednání družstva bylo skutečnou příčinou vzniku škody. Domněnky žalobce o účelovosti výpovědi z nájmu nebytových prostor neshledal odvolací soud opodstatněnými.

Proti rozsudku odvolacího soudu podal žalobce dovolání, odkazuje co do přípustnosti na ustanovení § 237 odst. 1 písm. a) občanského soudního řádu (dále též jen „o. s. ř.“) a co do důvodů na ustanovení § 241a odst. 2 písm. a) a b) o. s. ř.

Dovolatel nesouhlasí se závěrem odvolacího soudu, podle něhož vznik škody na straně dovolatele není v příčinné souvislosti s porušením povinnosti družstvem. Zdůrazňuje, že při výpovědi smlouvy o nájmu, resp. podnájmu, šlo o předem dohodnutý postup pronajímatele a nájemce, což bylo doloženo před soudem prvního stupně řadou listinných důkazů o majetkovém a personálním propojení těchto dvou subjektů. Družstvu nic nebránilo, aby smlouvu o podnájmu uzavřelo na dobu trvání smlouvy o nájmu. S odkazem na rozhodnutí sp. zn. 29 Odo 379/2001 (jde o rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. března 2003, uveřejněný pod číslem 56/2004 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek - dále jen „R 56/2004“) považuje za nepochybné, že porušení povinnosti družstva platit nájemné mělo dopad do právních poměrů dovolatele a vedlo ke vzniku škody na jeho straně spočívající v ušlém zisku. Při řádném plnění povinností nájemce vůči pronajímateli by nevznikl důvod pro podání výpovědi z nájmu, a nedošlo by ani k ukončení smlouvy o podnájmu. Pokud by měl být názor odvolacího soudu správný, neměla by smlouva o podnájmu uzavřená na dobu určitou žádné právní následky pro účastníky tohoto smluvního vztahu co do doby jejího trvání, ačkoliv zákon č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, uzavření smlouvy o podnájmu na dobu určitou přímo vyžaduje. Odvolací soud nesprávně posoudil příčinnou souvislost vzniku škody na straně žalobce ve vztahu k porušení smlouvy o nájmu mezi družstvem a společností, správně ji měl posuzovat ve vztahu k porušení závazkového vztahu mezi žalobcem a družstvem. Podle názoru dovolatele je odpovědnost za škodu dána jak podle ustanovení § 373 obch. zák., tak podle ustanovení § 420 občanského zákoníku (dále též jen „obč. zák.“), která vycházejí v obou případech z principu presumovaného zavinění, a bylo proto na žalované, aby prokázala, že porušení závazkového vztahu bylo způsobeno okolnostmi vylučujícími

odpovědnost, resp. že družstvo vznik škody nezavinilo. Za irrelevantní pro posouzení věci přitom považuje úvahy odvolacího soudu o tom, že k ukončení smlouvy o podnájmu mohlo dojít v průběhu trvání smlouvy o nájmu i z jiných důvodů. Zastává názor, že vznik odpovědnosti za škodu je třeba poměřit i ustanovením § 265 obch. zák. a § 424 obč. zák., neboť družstvo jednalo v rozporu s dobrými mravy a poctivým obchodním stykem, když účelem jeho jednání bylo uvolnit podnájaté prostory pro společnost Ahold.

Dovolatel navrhuje, aby Nejvyšší soud rozsudek odvolacího soudu zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení.

Žalovaná považuje rozhodnutí odvolacího soudu za správné a dovolání za nedůvodné.

Dovolání je pustné podle ustanovení § 237 odst. 1 písm. a) o. s. ř. a je i důvodné.

Vady uvedené v ustanovení § 229 odst. 1, § 229 odst. 2 písm. a) a b) a § 229 odst. 3 o. s. ř. (tzv. zmatečnosti), ani jiné vady řízení, které mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci, k nimž dovolací soud přihlíží v případě přípustného dovolání z úřední povinnosti (srov. § 242 odst. 3 věta druhá o. s. ř.), dovolací soud z obsahu spisu neshledal. Dovolatel sice v obecné rovině uplatnil i dovolací důvod vady řízení, která mohla mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci podle ustanovení § 241a odst. 2 písm. a) o. s. ř., žádnou vadu odvolacího řízení však nevytkl.

Dovolací soud tedy přezkoumal rozhodnutí odvolacího soudu z hlediska uplatněného dovolacího důvodu podle ustanovení § 241a odst. 2 písm. b) o. s. ř., jehož prostřednictvím dovolatel zpochybnil správnost právního posouzení věci.

Právní posouzení věci je obecně nesprávné, jestliže odvolací soud posoudil věc podle právní normy, jež na zjištěný skutkový stav nedopadá, nebo právní normu správně určenou nesprávně vyložil, případně ji na daný skutkový stav nesprávně aplikoval.

Z ustanovení § 6 odst. 1 zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor (ve znění účinném k datu 23. srpna 2003), vyplývá, že není-li dohodnuto jinak, nájemce je oprávněn přenechat nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu pouze na dobu určitou a jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele; smlouva o podnájmu musí mít písemnou formu.

Podle ustanovení § 420 obč. zák. každý odpovídá za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti (odstavec 1). Odpovědnosti se zproští ten, kdo prokáže, že škodu nezavinil (odstavec 2).

Podle ustanovení § 373 obch. zák. kdo poruší svou povinnost ze závazkového vztahu, je povinen nahradit škodu tím způsobenou druhé straně, ledaže prokáže, že porušení povinností bylo způsobeno okolnostmi vylučujícími odpovědnost.

Z ustanovení § 757 obch. zák. vyplývá, že pro odpovědnost za škodu způsobenou porušením povinností stanovených tímto zákonem platí obdobně ustanovení § 373 a násl.

Z odůvodnění napadeného rozhodnutí vyplývá, že odvolací soud závěr, podle něhož žalobce nemá právo na náhradu škody, založil na tom, že porušení smluvní povinnosti nájemce vůči pronajímateli je protiprávním úkonem pouze vůči pronajímateli, nikoliv vůči žalobci, a mezi tímto porušením smluvní povinnosti a škodou, která vznikla žalobci, není dána příčinná souvislost.

Odvolací soud však vůbec neuvedl, o jaká ustanovení hmotného práva své závěry opírá, nevysvětlil, zda posuzoval předpoklady odpovědnosti za škodu podle ustanovení § 373 obč. zák. nebo podle ustanovení § 420 obč. zák.

Vedle tohoto chybějícího odkazu na konkrétní hmotněprávní ustanovení, odvolací soud při posouzení předpokladů odpovědnosti za škodu nerespektoval judikaturu dovolacího soudu. Otázkou existence protiprávního úkonu a příčinné souvislosti se Nejvyšší soud zabýval v již zmíněném R 56/2004. **V něm dovodil, že závěr, podle kterého se poškozený může dovolávat (za účelem prokázání existence protiprávního úkonu) porušení smluvní povinnosti, lze učinit nejen v případě, že je škůdcovým spolukontrahentem (druhou smluvní stranou). K naplnění uvedeného předpokladu postačuje, že je prokázáno, příslušný subjekt (škůdce) sice porušil povinnost ze smlouvy, kterou uzavřel s jinou osobou než s poškozeným, že však závazek, k jehož porušení došlo, měl dopad do právní sféry poškozeného. Takovému závěru přitom není na překážku ani skutečnost, že smlouva, z níž porušení závazku vzešlo, nebyla (typově či z obsahového hlediska) smlouvou ve prospěch třetí osoby (smlouvou ve prospěch poškozeného), ale postačuje, že porušení smluvní povinnosti mělo dopad do právní sféry třetí osoby - poškozeného.** K tomuto závěru se Nejvyšší soud přihlásil i v rozsudku ze dne 23. června 2010, sp. zn. 23 Cdo 3495/2008, v rozsudku ze dne 21. září 2011, sp. zn. 25 Cdo 1470/2009 a v rozsudku ze dne 29. července 2008, sp. zn. 25 Cdo 1417/2006 (jež jsou uveřejněny na webových stránkách Nejvyššího soudu).

S ohledem na závěry vyjádřené v judikatuře dovolacího soudu, jak je shora citována, je zřejmé, že závěr odvolacího soudu o nedostatku příčinné souvislosti mezi porušením povinností nájemce vůči pronajímateli a vznikem škody podnájemci není správný.

Závěr odvolacího soudu však neobstojí i z dalšího důvodu, neboť odvolací soud zcela pominul tu skutečnost, že předchůdce žalované porušil povinnost vůči žalobci vyplývající z podnájemní smlouvy umožnit žalobci užívání nebytových prostor po dobu dohodnutou v podnájemní smlouvě. Zda je dána odpovědnost předchůdce žalované za škodu z titulu porušení podnájemní smlouvy, se odvolací soud nezabýval.

Z uvedeného vyplývá, že rozhodnutí odvolacího soudu není správné a že dovolací důvod nesprávného právního posouzení věci podle ustanovení § 241a odst. 2 písm. b) o. s. ř. byl uplatněn důvodně.

Nejvyšší soud proto, aniž nařizoval jednání (§ 243a odst. 1 věta první o. s. ř.), rozsudek odvolacího zrušil (§ 243b odst. 2 část věty za středníkem o. s. ř.) a věc mu vrátil k dalšímu řízení (§ 243b odst. 3 věta první o. s. ř.). Právní názor dovolacího soudu je pro odvolací soud závazný (§ 243d odst. 1 část první věty za středníkem o. s. ř.).

Při zkoumání výše škody odvolací soud nepřehlédne, že podle jeho zjištění žalobce začal provozovat od října 2005 prodejnu v jiném místě.

V novém rozhodnutí bude znovu rozhodnuto o náhradě nákladů řízení, včetně nákladů dovolacího řízení.

Proti tomuto rozhodnutí není přípustný opravný prostředek.

JUDr. Hana Gajdzioková

předsedkyně senátu