Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27.08.2020, sp. zn. 25 Cdo 3788/2019, ECLI:CZ:NS:2020:25.CDO.3788.2019.1

Číslo: 33/2021

Právní věta: Zanikla-li smlouva o smlouvě budoucí pro nemožnost plnění podle § 2006 o. z. z důvodu na straně budoucího prodávajícího, nemůže se budoucí kupující domáhat uzavření kupní smlouvy podle § 1787 o. z.; má však právo požadovat náhradu škody, která mu vznikla porušením smluvní povinnosti (§ 2913 o. z.).

Soud: Nejvyšší soud

Datum rozhodnutí: 27.08.2020

Spisová značka: 25 Cdo 3788/2019

Číslo rozhodnutí: 33

Číslo sešitu: 4

Typ rozhodnutí: Rozsudek

Hesla: Náhrada škody, Smlouva o smlouvě budoucí

Předpisy: § 1785 o. z.
§ 1787 o. z.
§ 2006 o. z.
§ 2913 o. z.

Druh: Rozhodnutí ve věcech občanskoprávních, obchodních a správních

Sbírkový text rozhodnutí:

Nejvyšší soud zrušil k dovolání žalované rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 25. 6. 2019, sp. zn. 35 Co 178/2019, a rozsudek Obvodního soudu pro Prahu 5 ze dne 17. 4. 2019, sp. zn. 42 C 164/2017, pokud jimi bylo vyhověno žalobě co do 809 115,50 Kč s úrokem z prodlení ve výši 8,05 % ročně od 22. 12. 2016 do zaplacení, a věc v tomto rozsahu vrátil Obvodnímu soudu pro Prahu 5 k dalšímu řízení.

I.
Dosavadní průběh řízení

1. Obvodní soud pro Prahu 5 rozsudkem ze dne 17. 4. 2019, č. j. 42 C 164/2017-471, uložil žalované povinnost zaplatit žalobcům 809.115,50 Kč s úrokem z prodlení ve výši 8,05 % ročně od 22. 12. 2016 do zaplacení, co do 569.862,50 Kč s příslušenstvím žalobu zamítl a rozhodl o nákladech řízení. Vyšel ze zjištění, že žalovaná se smlouvou o smlouvě budoucí kupní ze dne 9. 2. 2015 zavázala uzavřít se žalobci kupní smlouvu, kterou jim prodá bytovou jednotku o ploše 70,40 m˛ a podíl na společných částech domu ve svém rezidenčním developerském projektu v P. (dále jen „bytová jednotka“) za cenu 4.642.558 Kč. K uzavření kupní smlouvy však nedošlo, neboť prostor, v němž měla bytová jednotka

vzniknout, nesplnil hygienické limity hluku a vibrací, a proto byl ke dni 25. 11. 2016 zkolaudován jako nebytová jednotka – atelier. Tržní hodnota bytové jednotky, kterou měli žalobci nabýt, by ke dni kolaudace byla podle znaleckého posudku vyšší o 809.115,50 Kč než cena, kterou měli žalobci za bytovou jednotku zaplatit. Obvodní soud uzavřel, že kupní smlouva nebyla uzavřena z důvodů ležících na straně žalované, protože jejím zaviněním (nedodržením hygienických podmínek při výstavbě) nevznikla bytová jednotka, která měla být předmětem kupní smlouvy. Žalobci se nestali vlastníky bytu, čímž jim vznikla škoda, představovaná rozdílem mezi kupní cenou a tržní hodnotou bytové jednotky, kterou měli nabýt, ke dni, kdy byla nemožnost plnění postavena najisto (den kolaudace předmětného prostoru jako nebytové jednotky), tedy ušlým ziskem ve výši 809.115,50 Kč. Žalobkyně je povinna žalobcům nahradit tuto škodu, která vznikla v příčinné souvislosti s porušením jejích smluvních povinností. Po právní stránce obvodní soud odkázal jen na § 50a zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, účinného do 31. 12. 2013 (dále jen „obč. zák.“).

2. Městský soud v Praze k odvolání žalované rozsudkem ze dne 25. 6. 2019, č. j. 35 Co 178/2019-505, potvrdil rozsudek obvodního soudu ve výrocích o platební povinnosti žalované a o náhradě nákladů řízení a rozhodl o nákladech odvolacího řízení. Vyšel z obvodním soudem zjištěného skutkového stavu, který však s ohledem na datum uzavření smlouvy o smlouvě budoucí a datum kolaudace nebytového prostoru posoudil podle zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, účinného od 1. 1. 2014 (dále jen „o. z.“). Zmínil ustanovení § 2900 o. z., s tím, že žalovaná se ve smlouvě o smlouvě budoucí zavázala v dohodnuté lhůtě uzavřít s žalobci smlouvu kupní o prodeji konkrétní bytové jednotky za dohodnutou cenu a tento smluvní závazek nesplnila. Důvodem bylo nedodržení hygienických limitů hluku a vibrací podle stavebního povolení u stavby, v níž se bytová jednotka měla nacházet, a kterou žalovaná jako stavebník realizovala. Odvolací soud konstatoval, že v příčinné souvislosti s porušením smluvní povinnosti žalované uzavřít se žalobci kupní smlouvu vznikla žalobcům škoda, představovaná ušlým majetkovým přínosem v důsledku nenabytí vlastnického práva podle budoucí kupní smlouvy ve výši rozdílu mezi smluvenou cenou a obvyklou cenou dané bytové jednotky v okamžiku zániku závazku ze smlouvy budoucí pro nemožnost plnění. Odvolací soud nepřisvědčil námitce žalované, že by zde byly důvody liberace podle § 2913 odst. 2 o. z., když žalovaná jako stavebník bytové jednotky již při uzavření smlouvy o smlouvě budoucí věděla, jaké hygienické požadavky při výstavbě v daném místě musí být splněny, a jakožto zkušený developer také musela počítat s vývojem cen nemovitostí v Praze, a tedy i vznikem možné škody při nesplnění závazku.

II.
Dovolání a vyjádření k němu

3. Rozsudek odvolacího soudu napadla žalovaná dovoláním, jehož přípustnost dovozuje tím, že odvolací soud na danou věc nesprávně aplikoval a vyložil § 2900 o. z. Jako dosud judikatorně neřešenou pokládá otázku, zda developer zavinil ve smyslu § 2900 o. z. klientu škodu, jestliže v souladu se stavebním povolením nevybudoval bytovou jednotku, kterou mu měl podle smlouvy o smlouvě budoucí následně prodat. Namítla, že nemožnost splnění jejího závazku nastala v důsledku objektivně nepředvídatelné a neodvratitelné překážky, že soud nevzal v úvahu, že žalovaná ve vztahu ke splnění limitů hluku a vibrací jednala s veškerou odbornou péčí, kterou od ní bylo možno očekávat, že škoda, jež měla nastat v důsledku mimořádného skokového nárůstu cen nemovitostí v Praze v rozhodném období, byla pro žalovanou zcela nepředvídatelná a její výše byla soudem stanovena nesprávně. Okamžik vzniku případné škody také neměl být určen ke dni kolaudace jednotky jako nebytové, ale ke dni faktické objektivní nemožnosti vybudovat jednotku jako bytovou. Dovolatelka navrhla zrušení rozsudků soudů obou stupňů a vrácení věci obvodnímu soudu k dalšímu řízení.

4. Žalobci ve svém vyjádření označili dovolání za nepřípustné, neboť dostatečně nevymezuje důvody přípustnosti ani konkrétní právní otázky, které měly být nesprávně vyřešeny. Ztotožnili se se závěry

soudů obou stupňů, podle nichž žalovaná způsobila nemožnost plnění podle smlouvy o smlouvě budoucí tím, že nezajistila výstavbu bytové jednotky, kterou se zavázala žalobcům prodat, ačkoli znala hygienické podmínky pro její kolaudaci a musela si být vědoma toho, že neuzavřením kupní smlouvy může žalobcům vzniknout majetková újma. Žalobci navrhli odmítnutí nebo zamítnutí dovolání.

III.
Přípustnost dovolání

5. Nejvyšší soud jako soud dovolací (§ 10a o. s. ř.) shledal, že dovolání bylo podáno včas, osobou k tomu oprávněnou – účastníkem řízení (§ 240 odst. 1 o. s. ř.), zastoupeným advokátem ve smyslu § 241 o. s. ř., a je přípustné podle § 237 o. s. ř., neboť právní posouzení odpovědnosti za škodu vzniklou porušením smluvní povinnosti nebylo dovolacím soudem za daných skutkových okolností dosud řešeno. Dovolání je důvodné.

IV.
Důvodnost dovolání

6. Podle § 242 odst. 3 věty první o. s. ř. rozhodnutí odvolacího soudu lze přezkoumat jen z důvodů uplatněných v dovolání.

7. Nesprávné právní posouzení věci (§ 241a odst. 1 o. s. ř.) může spočívat v tom, že odvolací soud věc posoudil podle nesprávného právního předpisu, nebo že správně použitý právní předpis nesprávně vyložil, případně jej na zjištěný skutkový stav věci nesprávně aplikoval.

8. Vzhledem k tomu, že jde o právní poměry vzniklé po 1. 1. 2014, je třeba věc posoudit podle zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, účinného od 1. 1. 2014.

9. Podle § 2913 odst. 1 o. z. poruší-li strana povinnost ze smlouvy, nahradí škodu z toho vzniklou druhé straně nebo i osobě, jejímuž zájmu mělo splnění ujednané povinnosti zjevně sloužit.

10. Podle § 2913 odst. 2 o. z. povinnosti k náhradě se škůdce zprostí, prokáže-li, že mu ve splnění povinnosti ze smlouvy dočasně nebo trvale zabránila mimořádná nepředvídatelná a nepřekonatelná překážka vzniklá nezávisle na jeho vůli. Překážka vzniklá ze škůdcových osobních poměrů nebo vzniklá až v době, kdy byl škůdce s plněním smluvené povinnosti v prodlení, ani překážka, kterou byl škůdce podle smlouvy povinen překonat, ho však povinnosti k náhradě škody nezprostí.

11. Právní úprava odpovědnosti za škodu od 1. 1. 2014 s účinností zákona č. 89/2012 Sb. opouští dosavadní jednotu civilního deliktu a zavádí odlišnou úpravu smluvní a mimosmluvní povinnosti k náhradě škody. Obecná ustanovení § 2900 a § 2910 o. z. se pro posouzení nároků z porušení smluvní povinnosti nepoužijí, neboť odpovědnost za škodu vzniklou porušením smlouvy (nesplněním smluvní povinnosti, vadným či opožděným plněním) je upravena speciálním ustanovením § 2913 o. z. Odpovědnost podle § 2913 odst. 1 o. z. je objektivní, zavinění se nezkoumá, vnitřní vztah škůdce ke vzniku škody je bez významu. Předpokladem vzniku odpovědnosti je porušení smluvní povinnosti škůdcem a vznik škody v příčinné souvislosti s porušením smlouvy. Tyto skutečnosti je povinen prokázat poškozený. Odstavec druhý citovaného ustanovení zakotvuje možnost liberace z důvodu překážky, která škůdci nezávisle na jeho vůli zabránila ve splnění smlouvy, a to jen tehdy, jde-li o překážku současně mimořádnou, nepředvídatelnou a nepřekonatelnou. Důkazní břemeno ohledně důvodu liberace tíží škůdce. Škůdce se nemůže zprostit odpovědnosti poukazem na překážky, jejichž původ leží na jeho straně (překážky z jeho osobních poměrů a ty, které podle smlouvy byl povinen překonat) a překážky, které vznikly až v době škůdcova prodlení se splněním smluvní povinnosti.

12. Škoda je představována rozdílem ve stavu majetku, který měl nebo mohl mít poškozený nebýt škodné události, a stavem, který nastal na základě protiprávního jednání škůdce nebo škodné události přičitatelné škůdci. Výše škody musí být stanovena ke dni jejího vzniku. Měl-li poškozený smlouvou získat majetkový prospěch a smlouva nebyla vůbec splněna, pak újma v jeho majetkové sféře nastala v okamžiku, kdy měl podle smlouvy obdržet plnění (resp. majetkový přínos z tohoto plnění).

13. Tato právní úprava dopadá i na porušení smluvní povinnosti ze smlouvy o smlouvě budoucí (§ 1785 až 1788 o. z.). Tou se nejméně jedna strana zavazuje po vyzvání druhé strany v ujednané lhůtě, jinak do jednoho roku, uzavřít budoucí smlouvu, jejíž obsah je ujednán alespoň obecným způsobem. Jestliže se zavázaná strana dostane do prodlení s uzavřením smlouvy, oprávněná strana se může domáhat splnění u třetí osoby nebo u soudu (§ 1787 o. z.), může se rovněž domáhat náhrady újmy pro porušení smluvní povinnosti (§ 2913 o. z.) [viz Hulmák, M. a kol.: Občanský zákoník V. Závazkové právo. Obecná část (§ 1721–2054). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, 1225 s.].

14. V projednávané věci bylo zjištěno (skutková zjištění podle § 241a odst. 1 o. s. ř. dovolacímu přezkumu nepodléhají), že žalovaná se smlouvou o smlouvě budoucí
ze dne 9. 2. 2015 zavázala jako prodávající vyzvat žalobce do 14 dnů po splnění dohodnutých podmínek (včetně podmínky kolaudace bytové jednotky), nejpozději však do 31. 12. 2016, k uzavření kupní smlouvy, jejímž předmětem měla být přesně identifikovaná a konkrétně vymezená a popsaná bytová jednotka, kterou měla žalovaná v rámci svého developerského projektu vybudovat podle již vydaného stavebního povolení. Žalovaná žalobce nevyzvala k uzavření kupní smlouvy, neboť bytovou jednotku nevybudovala, ačkoli musela již při uzavření smlouvy o smlouvě budoucí vědět, jaké podmínky bude muset při stavbě splnit.

15. Zanikla-li smlouva o smlouvě budoucí pro nemožnost plnění podle § 2006 o. z. z důvodu ležícího na straně žalované, nemohou se žalobci z objektivních důvodů domáhat uzavření kupní smlouvy nahrazením projevu vůle žalované podle § 1787 o. z., avšak mohou po žalované podle § 2913 o. z. požadovat náhradu škody, která jim porušením smluvní povinnosti vznikla. Žalobci měli podle smlouvy za předmětný byt zaplatit nižší částku, než byla tržní hodnota bytu ke dni, kdy měla kupní smlouva být uzavřena. Rozdíl v ceně, kterou měli zaplatit, a hodnotě, kterou za ni měli získat, je ušlým ziskem. Ten nemůže, jak správně uzavřel odvolací soud, být označen za překvapivý či neočekávaný. Růst cen nemovitostí v Praze byl nejen mezi roky 2015 a 2016, ale již od roku 2009 obecně známou skutečností pro veřejnost, tím spíše pro žalovanou, developera s působností v Praze. Nelze přehlédnout, že splnila-li by žalovaná svou povinnost a převedla by podle smlouvy o smlouvě budoucí na žalobce vlastnické právo k bytu podle smlouvy, neobdržela by za byt tržní cenu aktuální ke dni uzavření kupní smlouvy, ale cenu nižší – kalkulovanou před zvýšením cen nemovitostí, což lze nepochybně mít za kompenzované tím, že žalobci zaplatili kupní cenu předem, a žalovaná tak měla po určité období zmíněnou finanční částku k dispozici.

16. Z odůvodnění rozsudku obvodního soudu nelze seznat, podle jakého ustanovení (s výjimkou nesprávně užitého § 50a obč. zák.) uplatněný nárok posoudil, odvolací soud věc posoudil podle nesprávného právního ustanovení (§ 2900 o. z.). Oba soudy se zabývaly otázkou, zda žalovaná zavinila zánik smlouvy o smlouvě budoucí, přičemž braly v úvahu, zda při výstavbě bytu postupovala řádně a pečlivě. Vzhledem k objektivní povaze odpovědnosti podle § 2913 o. z. je však podstatné pouze to, že žalovaná nesplnila svůj závazek uzavřít s žalobci kupní smlouvu ke konkrétní bytové jednotce. Odpovědnosti za toto porušení smlouvy se zprostí, jen pokud prokáže existenci překážky podle § 2913 odst. 2 o. z., která jí zabránila závazek ze smlouvy o smlouvě budoucí splnit, a to překážky mimořádné, nepředvídatelné a nepřekonatelné.

17. Z těchto důvodů shledal Nejvyšší soud rozsudky soudů obou stupňů v napadeném rozsahu nesprávnými. Rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 25. 6. 2019, č. j. 35 Co 178/2019-505, a

rozsudek Obvodního soudu pro Prahu 5 ze dne 17. 4. 2019, č. j. 42 C 164/2017-471, pokud jimi bylo vyhověno žalobě co do 809.115,50 Kč s úrokem z prodlení ve výši 8,05 % ročně od 22. 12. 2016 do zaplacení a rozhodnuto o nákladech řízení před soudy obou stupňů, proto zrušil (§ 243e odst. 1 o. s. ř.) a věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení (§ 243e odst. 2 věta první o. s. ř.).