

Rsp 581/14

Klíčová slova: podstatná změna okolností, podnikatelské riziko, smlouva hlavní, smlouva o smlouvě budoucí

Dotčená ustanovení: § 3 odst. 2 zákona č. 216/1994 Sb., o rozhodčím řízení a výkonu rozhodčích nálezů; § 261 odst. 1, § 292 odst. 5 zákona č. 513/1991 Sb., obchodního zákoníku

P r á v n í v ě t a:

Smlouva o smlouvě budoucí může, dle obchodního zákoníku, zaniknout, pokud dojde k podstatné změně okolností. Pokud by se změna okolností týkala hospodářské situace, nebylo by změnou této situace možno odůvodnit změnu okolností, z nichž strany vycházely, neboť se nemůže jednat o změnu, která představuje podnikatelské riziko, ale pouze o změnu v důsledku vnějších vlivů nad rámec podnikatelského rizika, které nebylo možno předvídat.

Z o d ů v o d n ě n í:

1 PŘEDMĚT SPORU

- 1.1 Žalobou ze dne 28.4.2014 doručenu Rozhodčímu soudu při Hospodářské komoře České republiky a Agrární komoře České republiky („Rozhodčí soud“) dne 30.4.2014 domáhal se žalobce zaplacení žalované částky s příslušenstvím, a to na základě smlouvy o uzavření budoucí smlouvy podnájemní ze dne 28.12.2011.

2 PODÁNÍ STRAN

- 2.1 Žalobce v žalobě uvedl, že jako budoucí nájemce uzavřel dne 28.12.2011 se žalovaným jako budoucím podnájemcem smlouvu o uzavření budoucí smlouvy podnájemní, jejímž předmětem byl závazek stran uzavřít v budoucnu podnájemní smlouvu, jejímž předmětem měly být nebytové prostory nacházející se v Obchodním centru.
- 2.2 V uzavřené smlouvě bylo dohodnuto, že pokud nebude předmět podnájmu otevřen v den otevření obchodního centra pro veřejnost, že žalovaný jako budoucí podnájemce povinen zaplatit žalobci jako budoucímu nájemci smluvní pokutu. Předpokládaným dnem otevření byl den 30.11.2013. Žalovaný předmět podnájmu ve stanoveném termínu neotevřel a žalobci tak vznikl nárok na smluvní pokutu za prodlení od 30.11.2013 do 17.12.2013, kdy žalobce odstoupil od smlouvy.
- 2.3 Žalovaný byl dle smlouvy dále povinen uhradit kauc. K úhradě kauce žalobce vystavil dne 23.3.2012 fakturu se splatností 6.4.2012, žalovaný však až dne 24.10.2012 doručil žalobci bankovní záruku ve výši odpovídající kauce.

- 2.4 Žalovaný se k žalobě vyjádřil písemným podáním, kde uvedl, že došlo k zániku závazku uzavřít budoucí podnájemní smlouvu pro změnu okolností, z nichž žalovaný při uzavírání smlouvy vycházel. Změnu okolností žalovaný dovodil z toho, že při uzavírání smlouvy nebyl zatížen žádnými závazky a předpokládal kladný vývoj obchodní bilance. O tom, že nehodlá uzavřít budoucí nájemní smlouvu, informoval žalovaný žalobce v červnu 2013 a dále 16.8.2013, posléze tak učinil i prostřednictvím svého právního zástupce. Žalovaný dále uvedl, že žalobce neposkytl žalovanému součinnost k uzavření smlouvy o podnájmu a k jejímu uzavření ani žalovaného nevyzval v zákonem stanovené lhůtě. Žalovaný konečně uvedl, že žalobci byla neoprávněně a bez předchozího souhlasu žalovaného vyplacena dne 15.4.2014 z bankovní záruky částka ve výši 118.800,- Kč, čímž došlo k neoprávněnému obohacení žalobce.

3 SKUTKOVÁ ZJIŠTĚNÍ

- 3.1 Dne 28.12.2011 byla mezi žalobcem jako budoucím nájemcem a žalovaným jako budoucím podnájemcem uzavřena Smlouva o uzavření budoucí smlouvy nájemní (dále jen „**Smlouva**“), kterou se obě strany zavázaly uzavřít v budoucnu nájemní smlouvu, jejíž dohodnuté znění bylo připojeno ke Smlouvě jako její příloha č. 4 (dále jen „**Podnájemní smlouva**“) a jejímž předmětem měl být podnájem nebytových prostor v obchodním centru, které mělo být postaveno po podpisu Smlouvy (dále jen „**Obchodní centrum**“). Předmět nájmu byl smlouvou specifikován výměrou, situačním nákresem a technickou specifikací.
- 3.2 Žalovaný měl dle článku 3.1 ve spojení s článkem 6.1 Smlouvy (důkaz **A**) podnaté prostory otevřít dne 30.11.2013 a k předání předmětu podnájmu za účelem tzv. instalačního převzetí mělo dojít 4 kalendářní týdny před předpokládaným termínem otevření, tj. přibližně ke dni 1.11.2013. Po převzetí a před kolaudací Obchodního centra měl žalovaný provést na své náklady vnitřní stavební úpravy předmětu podnájmu, instalovat zařízení a uvést jej do stavu umožňujícího jeho řádné užívání k účelu uvedenému v Podnájemní smlouvě. Žalovaný měl rovněž obstarat veškerá úřední povolení potřebná pro provedení takových úprav a pro provozování předmětu nájmu. Pro případ prodloužení s otevřením předmětu podnájmu byla sjednána smluvní pokuta.
- 3.3 Žalovaný měl dle Smlouvy povinnost mít od okamžiku podpisu Smlouvy po celou dobu její účinnosti a dále po dobu účinnosti Podnájemní smlouvy u žalobce složenou kauci jako záruku k zajištění pohledávek žalobce vůči žalovanému ze Smlouvy, přičemž kauci mohl žalovaný nahradit bankovní zárukou. Pro případ prodloužení s doplněním kauce nebo obnovením bankovní záruky byla sjednána smluvní pokuta.
- 3.4 Pro případ, že prodloužení žalovaného se splněním jakéhokoliv závazku přesáhne 7 kalendářních dnů, byl žalobce oprávněn od Smlouvy odstoupit a ponechat si kauci zaplacenou žalovaným jako smluvní pokutu.
- 3.5 Dne 17.12.2013 žalobce odstoupil od Smlouvy (důkaz **B**) s odůvodněním, že žalovaný nepřevzal předmětné prostory, ani neprovedl úpravy, k nimž byl povinen.
- 3.6 Dne 23.8.2013 oznámil žalobce žalovanému termín instalačního převzetí dne 3.10.2013 a předběžný termín otevření obchodního centra 28.11.2013 (důkaz **J**). Dne 4.10.2013 vyzval

žalobce žalovaného k dodání projektové dokumentace pro provedení úprav a k instalačnímu převzetí předmětu podnájmu do 11.10.2013 (důkaz **K**).

4 ODŮVODNĚNÍ ROZHODNUTÍ

- 4.1 Rozhodce se seznámil se všemi podáními stran, jakož i se všemi důkazy, které strany v průběhu řízení předložily, tyto důkazy posoudil každý zvlášť i ve vzájemných souvislostech, a na základě těchto skutečností dospěl k následujícím závěrům.
- 4.2 Smlouva o smlouvě budoucí je samostatným smluvním typem, který byl v době, kdy tuto smlouvu uzavřeli žalobce se žalovaným, upraven v zákoně č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník a byla v daném případě uzavřena mezi podnikateli. Jedná se tak o relativní obchod dle § 261 odst. 1 obchodního zákoníku. Smlouva o smlouvě budoucí se v takovém případě řídí obchodním zákoníkem i v případě, že se týká smlouvy o nájmu nebytových prostor, která již v obchodním zákoníku upravena není (*rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 26.11.1998, sp.zn. 2 Cdon 603/97*). Smlouva uzavřená mezi žalobcem a žalovaným se tak řídí obchodním zákoníkem.
- 4.3 Předmětná Smlouva nicméně není pouze smlouvou o smlouvě budoucí, ale obsahuje i řadu závazků, které stojí samostatně vedle závazku uzavřít budoucí podnájemní smlouvu. Již ze Smlouvy tak vyplývá povinnost žalovaného otevřít podnajaté prostory společně s otevřením Obchodního centra, nebo složit k rukám žalobce kauci.
- 4.4 Žalovaný v řízení argumentoval tím, že Smlouva zanikla v důsledku podstatné změny okolností, z nichž žalovaný vycházel při uzavření smlouvy. Ustanovení § 292 odst. 5 obchodního zákoníku stanoví možnost zániku závazku uzavřít budoucí smlouvu jestliže okolnosti, z nichž strany zřejmě vycházely, se do té míry změnily, že nelze na zavázané straně rozumně požadovat, aby smlouvu uzavřela. Jak však vyplývá z obsahu citovaného ustanovení, možnost zániku v případě podstatné změny okolností se vztahuje pouze k zániku závazku uzavřít budoucí smlouvu. I kdyby tak skutečně nastala podstatná změna okolností, nemohou v jejím důsledku zaniknout jiné závazky, tedy ani závazek otevřít podnajaté prostory pro veřejnost nebo složit k rukám žalobce kauci. Žalovaný navíc zcela pominul ustanovení poslední věty citovaného ustanovení, dle níž k zániku závazku uzavřít budoucí smlouvu dochází jen když zavázaná strana tuto změnu okolností oznámila bez zbytečného odkladu oprávněné straně. Žalovaný sice tvrdil, že žalobci oznámil, že nehodlá uzavřít podnájemní smlouvu, netvrdil však, že by zároveň žalobci oznámil změnu okolností, kvůli které smlouvu uzavřít nehodlá. Pro své tvrzení navíc nenabídl žádné důkazy. I kdyby přitom k takovému oznámení došlo, pokud by se změna okolností týkala hospodářské situace žalobce (jak žalovaný uvedl, okolnosti se změnily v tom, že v době podpisu Smlouvy neměl žádné závazky a přepokládal kladný vývoj obchodní bilance), nebylo by změnou této situace možno odůvodnit změnu okolností z nichž strany vycházely, neboť se nemůže jednat o změnu, která představuje podnikatelské riziko, ale pouze o změnu v důsledku vnějších vlivů nad rámec podnikatelského rizika, které nebylo možno předvídat (*Štenglová, I., Plíva, S., Tomsa, M. a kol.: Obchodní zákoník. Komentář. 13. vydání. Praha : C. H. Beck, 2010, s. 943 – 944*).
- 4.5 Rozhodce s ohledem na shora uvedené skutečnosti dospěl k závěru, že povinnosti žalovaného vyplývající ze Smlouvy, a to včetně povinnosti uzavřít podnájemní smlouvu, povinnosti otevřít

podnajaté prostory ve stanoveném termínu pro veřejnost, i povinnosti složit kauci, nebyly dotčeny změnou okolností, která by mohla představovat důvod zániku těchto povinností.

- 4.6 Rozhodce tak dospěl k závěru, že co do základu jsou oba nároky žalobce, tj. nárok na zaplacení smluvní pokuty za neotevření podnajatých prostor ve stanoveném termínu, i smluvní pokuty za prodlení se složením kauce, po právu.

V Praze dne 5. srpna 2014