



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Praze rozhodl v senátě složeném z předsedkyně JUDr. Kateřiny Burešové a soudců Mgr. Kláry Hrobské a JUDr. Tomáše Němce ve věci

žalobkyně:

Votre plaisir s.r.o., IČO 02699672
sídlem Mladoboleslavská 73, 197 00 Praha 9 – Kbely
zastoupené advokátkou Mgr. Romanou Šimáně
se sídlem Lucemburská 24, 130 00 Praha 3

proti
žalované:

GRINVDYD s.r.o., IČO 27862941
sídlem Mariánské nám. 6, 250 01 Brandýs nad Labem – Stará Boleslav
zastoupené advokátem JUDr. Ing. Bystríkem Bugarzem
se sídlem Pod Bruskou 136/6, 118 00 Praha 1

o zaplacení 371 089 Kč s příslušenstvím

o odvolání žalobce proti rozsudku Okresního soudu Praha – východ ze dne 10. 4. 2018, č. j. 34 C 329/2016 - 147

takto:

- I. Rozsudek soudu prvního stupně se v napadané části výroku II. mění tak, že žalovaná je povinna zaplatit žalobkyni další částku 125 582 Kč do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku; jinak se v napadené části výroku II., kterým byla zamítnuta žaloba co do částky 134 319 Kč, potvrzuje.
- II. Žalovaná je povinna zaplatit žalobkyni na náhradě nákladů řízení před soudem prvního stupně částku 18 026 Kč, do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám zástupce žalobkyně.
- III. Žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů odvolacího řízení.

Shodu s prvopisem potvrzuje Lucie Brejchová

Odůvodnění:

1. Okresní soud Praha – východ shora označeným rozsudkem uložil žalované povinnost zaplatit žalobkyni částku 86 188 Kč spolu s úrokem z prodlení ve výši 8,05 % ročně z částky 7 350 Kč od 30. 11. 2016 do zaplacení, s úrokem z prodlení ve výši 8,05 % ročně z částky 22 100 Kč od 30. 11. 2016 do zaplacení, to vše tři dnů od právní moci rozsudku (výrok I.), zamítl žalobu co do částky 284 901 Kč, co do úroku z prodlení ve výši 8,05 % z částky 7 350 Kč od 11. 4. 2016 do 29. 11. 2016 a co do úroku z prodlení ve výši 8,05 % ročně z částky 22 100 Kč od 23. 7. 2016 do 29. 11. 2016 (výrok II.) a uložil žalobkyni povinnost zaplatit žalované na náhradě nákladů řízení částku 72 130,35 Kč k rukám zástupce žalované, do tří dnů od právní moci rozsudku (výrok III.).
2. Soud prvního stupně vycházel ze skutkového zjištění, že účastnice uzavřely dne 21. 10. 2015 nájemní smlouvu, na jejímž základě byla žalobkyně oprávněna užívat prostor č. 1529/101 v 1. PP a 1. NP, domu č. 1529, na pozemku parc. č. 401, v ulici Soukenická 1529/26, katastrální území Nové Město, obec Praha, a zavázala se platit žalované dohodnutý nájem. V březnu 2016 začalo do uvedeného prostoru zatékat, což žalobkyně oznámila žalované. Příčinou zatékání byla vadná instalace ukončení odvodního potrubí od pojišťovacího ventilu bojleru z bytu č. 4, kterou se podařilo zjistit až v květnu 2016. Od 8. 6. 2016 nebyl prostor způsobilý k užívání k dohodnutému účelu, neboť v důsledku zatékání bylo nutné odpojit zásuvkové okruhy elektřiny. Nájem byl ukončen dohodou účastnic a ke dni 21. 7. 2016 došlo k předání prostor žalované. Žalobkyně byla přesvědčena, že žalovaná porušila své povinnosti pronajímatele tím, že neudržovala pronajatou nemovitou věc v takovém stavu, aby mohla sloužit tomu užívání, pro které byla pronajata. Žádala tedy po žalované slevu z nájemného za měsíc duben 2016 ve výši 70 % ze sjednaného nájemného, tedy 7 350 Kč. Protože nájemné za měsíc květen 2016 bylo žalovanou v plné výši odpuštěno a nájemné za červen a červenec nebylo s ohledem na nezpůsobilost jednotky k užívání hrazeno, žalobkyně požadovala vydání bezdůvodného obohacení ve výši 22 100 Kč, které představuje nevrácená žalobkyní uhrazená jistota. Žalobkyně dále požadovala úhradu újmy za zmařené investice ve výši 122 175 Kč, úhradu nákladů spojených s vyklizením předmětné jednotky ve výši 6 698 Kč a náhradu ušlého zisku za období šesti měsíců od 8. 6. 2016. Protože žalobkyně byla nucena na základě škodní události uzavřít provozovnu, došlo k ukončení nájmu a vznikla jí újma ve smyslu zisku, který by utrhla prodejem vlastních výrobků. Dobu šesti měsíců vymezila jako dobu přiměřenou pro to, aby si mohla najít, najmout a zařídit provozovnu pro prodej dezertů na jiném místě v centru Prahy. Pro výpočet ušlého zisku vyšla z účetních dokladů a ušlý zisk vyčíslila podle průměrných tržeb po odečtení všech nákladů na jejich dosažení za období od 1. 1. 2016 do 7. 6. 2016.
3. Z hlediska právního posouzení vycházel soud prvního stupně ze zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „o. z.“) a uzavřel, že účastníci uzavřeli nájemní smlouvu podle § 2205 o. z. Povinnosti vyplývající z běžné údržby a nezbytných oprav předmětu nájmu posuzoval soud podle § 2207 odst. 1 o. z. a zákonný postup při zjištění vady věci podle § 2208 odst. 1 o. z. Při posouzení vzniku a náhrady škody pak soud prvního stupně postupoval podle § 2913 o. z., § 2951 odst. 1 a § 2952 o. z. Soud prvního stupně shledal důvodným nárok žalobkyně na slevu nájemného za duben 2016 ve výši 7 350 Kč a nárok na vydání částky 22 100 Kč odpovídající složené jistotě podle nájemní smlouvy. Soud neshledal důvodnou námitku započtení ze strany žalované v částce 39 600 Kč oproti nevrácené jistotě a nároku na slevu z nájmu, která představuje dluh na nájemném za červen a červenec 2016 a zálohu za služby za červen a červenec 2016, protože nájemné za červen a červenec 2016 nebylo zaplaceno na základě dohody účastnic a částky představující zálohy na služby spojené s užíváním bytu nelze po skončení účetního období již úspěšně požadovat, protože povinnost platit je zanikla a dlužné zálohové platby se stávají položkou k účtování. Soud prvního stupně dospěl k závěru, že žalobkyně jako nájemce oznámila žalované jako pronajímateli, že do pronajatého prostoru zatéká a že prostor není způsobilý k užívání podle nájemní smlouvy. Žalovaná tuto závadu neodstranila, ač k tomu byla povinna. Vznikla jí tedy povinnost k náhradě škody, konkrétně v podobě ušlého zisku za období od 8. 6.

2016 do 21. 7. 2016, tedy za období, kdy prostor nemohl být žalobkyní užíván do doby, než byl předán žalované, a za toto období přiznal žalobkyni právo na náhradu ušlého zisku ve výši 56 738 Kč. Při výpočtu vycházel z výpočtu provedeného účetní žalobkyně, která zohlednila celkové tržby od 1. 1. 2016 do 7. 6. 2016 a odečetla náklady na dosažení tohoto zisku. Soud se spokojil s tímto výpočtem a nepovažoval za nutné vyhotovit za tímto účelem znalecký posudek, neboť ten by s ohledem na částku, kterou považoval soud za možnou žalobkyni přiznat, neúměrně prodloužil řízení a navýšil náklady účastníků. Pokud jde o další nároky žalobkyně, soud je neshledal důvodnými, neboť dospěl k závěru, že došlo k přetržení příčinné souvislosti a že majetková újma na straně žalobkyně nevznikla pouze na základě porušení povinnosti žalované, ale že do tohoto vztahu vstoupila příčina další, která řetězec postupně nastupujících příčin a následků narušila. Pokud se žalobkyně rozhodla na základě vzájemné dohody ukončit nájemní vztah v okamžiku, kdy již byla zjištěna příčina zatékání vody do jí užívaného prostoru (jak vyplynulo z e-mailu ze dne 25. 5. 2016), má soud za to, že nemožnost plného využití jí investovaných prostředků do adaptace nebytového prostoru k dohodnutému účelu užívání, do jeho zařízení a do jeho provozu, bylo zapříčiněno ukončením nájemního vztahu, nikoliv porušením povinnosti žalované, která měla zajistit nerušené užívání prostoru. Kromě toho, pokud jde o jednotlivé položky, které představují žalobkyní tvrzené zmařené investice a náklady na stěhování, nebylo by možné přiznat jejich náhradu, ani kdyby k přerušení příčinné souvislosti nedošlo, neboť se jedná o náklady, které vynaložila v souladu se smlouvou a které by vynaložila bez ohledu na porušení povinnosti žalovanou jako pronajímatele. Náklady vynaložené na zaplacení provize realitní kanceláře za zprostředkování příležitosti k uzavření nájemní smlouvy se nestaly náklady zbytečně vynaloženými, i když se následně práva a povinnosti z uzavřené nájemní smlouvy v plném rozsahu nerealizovaly. V této části tedy soud neshledal nárok důvodný. Soud prvního stupně proto žalobu co do částky 284 901 Kč jako nedůvodnou zamítl, stejně jako žalobu na zaplacení úroků z prodlení z částky 7 350 Kč od 11. 4. 2016 do 29. 11. 2016 a z částky 22 100 Kč od 23. 7. 2016 do 29. 11. 2016, protože nárok na zaplacení této částky byl vůči žalované uplatněn teprve v žalobě, která byla doručena žalované spolu s platebním rozkazem dne 23. 11. 2016 a soud považoval za přiměřenou lhůtu k plnění šest dnů. Pokud se žalovaná bránila tím, že by neměla být odpovědná za způsobitou škodu, neboť jsou zde okolnosti, které její odpovědnost vylučují v souladu s ustanovením § 2913 odst. 2 o. z., tu soud neshledal důvodnou, protože žalovaná jako vlastníka jednotky a člen společnosti vlastníků jednotek měla možnost splnit svou povinnost vyplývající ze smlouvy a skutečnost, že závada se vyskytla mimo prostor vlastní jednotky a vlastníci ostatních jednotek nespolečně pracovali při hledání závady, není překážkou, která by byla překážkou nepředvídatelnou a při nejvyšší pečlivosti nepřekonatelnou. O náhradě nákladů řízení rozhodl soud prvního stupně podle § 142 odst. 2 o. s. ř. a přiznal žalované částečnou náhradu nákladů řízení.

4. Proti tomuto rozsudku, a to jen proti zamítavému výroku II. v části, v níž byla žaloba zamítnuta co do částky 259 901 Kč podala žalobkyně odvolání, když zároveň uvedla, že shledává správné rozhodnutí soudu prvního stupně ve vztahu k nákladům vynaloženým na provizi realitní kanceláře (částka 25 000 Kč) a odvoláním nerozporuje ani rozhodnutí soudu, kterým přiznal žalobkyni úroky z prodlení ode dne 30. 11. 2016 a co do rozdílu mezi tímto datem a datem původně požadovaným žalobkyní zamítl. K věcnému zamítavému výroku žalobkyně uvedla, že především se neztotožňuje s úvahou soudu o tom, že došlo k přetržení příčinné souvislosti vedoucí ke vzniku majetkové újmy na straně žalobkyně tím, že došlo k ukončení nájemního vztahu s žalovanou ke dni 21. 7. 2016, když byla žalobkyně informována e-mailem ze dne 25. 5. 2018 (zřejmě správně 2016) o příčině zatékání. Žalobkyně skutečně obdržela e-mail od správcovské společnosti ze dne 25. 5. 2016, kde je označena příčina záteče obecně. Sama žalovaná ve vyjádření ze dne 24. 7. 2017 uvedla, že ke zjištění příčiny průsaku vody došlo až ke dni 22. 6. 2017 (správně zřejmě 2016). V tomto druhém e-mailu je důvod zatékání vody do pronajatých prostor již upřesněn tak, že se jednalo o špatné ukončení vodovodního potrubí od pojišťovacího ventilu bojleru v bytě č. 4., tento e-mail byl žalobkyni poskytnut až při jednání před

soudem. Žalobkyně se ve svém vymezení doby, za kterou požadovala náhradu ušlého zisku, opírala zejména o rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 2. 2014, sp. zn. 25 Cdo 3320/2011, ve kterém žalobkyně ušlý zisk dovozuje ze zaviněného znemožnění provozovat prodejnu a prodávat zboží. Tento řešený případ považuje žalobkyně za přílehlavý k jejímu vlastnímu případu. Žalobkyně pro účely požadavku náhrady ušlého zisku dovozovala, za jakou nejkratší dobu by byla schopna zcela či zčásti obnovit svojí původní činnost, tedy najít si pro své podnikání jinou provozovnu v územním obvodu Prahy 1, tuto odpovídajícím způsobem zařídit, zkolaudovat a zahájit zde prodej cukrářských výrobků. Doba šesti měsíců, z nichž část (8. 6. 2016 – 21. 7. 2016) proběhla ještě za trvání nájemní smlouvy, se jí vzhledem k předchozím zkušenostem zdála jako doba naprosto přiměřená, spíš kratší, než by odpovídalo realitě. Žalobkyně není přesvědčena o tom, že ukončení nájemního vztahu mohlo přerušit příčinnou souvislost mezi porušením povinnosti žalované jako pronajímatele a újmou, která v jeho důsledku žalobkyni vznikla. Sama skutečnost, že došlo k ukončení nájemní smlouvy, nemůže být posuzována jako vzdání se práva na náhradu škody ze strany žalobkyně. Soud prvního stupně zjistil, že prvotní příčinou vzniku škody bylo zatékání vody do pronajatých prostor následované problémy s dodávkou elektrického proudu v důsledku vlhkosti. Ze strany žalobkyně nedošlo k tomu, že po dni 21. 7. 2016 by ušlý zisk vznikl již jen samotným ukončením smlouvy, původní příčiny trvaly a byly pro vznik škody stále podstatné. Žalovaná nebyla schopna žalobci sdělit, jaká je příčina zatékání vody, ani jakým způsobem bude prostor opravován, či jak dlouho oprava, tj. uvedení do stavu způsobilého ke sjednanému způsobu užívání potrvá. K náhradě újmy za zmařené investice žalobkyně uvedla, že v nájemní smlouvě je sjednáno provedení úprav pronajatého prostoru nákladem žalobkyně, přesto má žalobkyně za to, že investicemi zhodnotila cizí věc a tyto investice by měly být posuzovány jako bezdůvodné obohacení žalované a mělo by dojít k jejich odškodnění. Žalobkyně shledala odůvodnění rozsudku ve vztahu k požadované náhradě zbytečně vynaložených nákladů za nedostatečné. Podrobněji je rozvedeno pouze odůvodnění nákladů vynaložených na provizi realitní kanceláře. Ostatní druhy vynaložených nákladů, resp. důvod zamítnutí jejich náhrady však podrobněji rozvedeny nejsou. Žalobkyně navrhla, aby odvolací soud napadený rozsudek změnil tak, že žalobě v rozsahu požadovaném v odvolacím řízení žalobkyni vyhová, příp. rozsudek soudu prvního stupně zruší a věc vrátí soudu prvního stupně k dalšímu řízení.

5. Žalovaná ve vyjádření k odvolání žalobkyně uvedla, že závada, která byla příčinou průsaku vody do provozovny a tudíž nemožnost řádně užívat prostory pronajmuté žalobkyní, byla způsobena nesprávnou vodoinstalací při rekonstrukci budovy. Překážka nastala nezávisle na vůli žalované a bránila jí v plnění její povinnosti. Z tohoto důvodu tak žalovaná jako pronajímatel provozovny nemohla, krom opatření, která učinila, zakročit a bez zbytečného odkladu odstranit příčinu průsaku vody. Prvotní příčinou vzniku škody, kterou si žalobkyně nárokuje, bylo tedy zatékání vody do provozovny. Tato skutečnost nemůže být přičítána žalované. Mezi jednáním žalované a vznikem následku, který žalobkyně označuje za škodu, není dána příčinná souvislost, jelikož kauzální řetězec byl přerušen. Žalobkyní uvedená doba k obnovení původní činnosti šest měsíců se jeví žalované jako neadekvátně dlouhá vzhledem k počtu inzerovaných nebytových prostor nabízených v dané lokalitě k pronájmu. Pokud jde o žalobkyní požadovanou újmu za zmařené investice, konkrétně náklady marně vynaložené do propagace, jedná se o investice, které se netýkají samotného nájemního vztahu, protože se jednalo o propagaci akce, která se uskutečnila ve dnech 16., 17. 9. 2016 a není tak možné tyto náklady zahrnout do náhrady požadované žalobkyní. Žalovaná navrhla potvrzení rozsudku soudu prvního stupně.
6. Krajský soud v Praze jako soud odvolací po zjištění, že odvolání je přípustné, bylo podáno oprávněnou osobou a včas (§202 a contr., § 201, § 204 odst. 1 o. s. ř.), přezkoumal rozsudek soudu prvního stupně a řízení, které jeho vydání předcházelo podle ust. § 212 a § 212a odst. 1 a 5 občanského soudního řádu (dále jen o. s. ř.) a dospěl k závěru, že odvolání žalobkyně je zčásti důvodné.

7. Ve výroku I. a v části výroku II., kterým byla žaloba zamítnuta co do částky 25 000 Kč a co do do úroku z prodlení, nebyl rozsudek napaden odvoláním a nabyl samostatně právní moci (§ 206 odst. 2 o.s.ř.).
8. Soud prvního stupně správně zjistil skutkový stav, který posoudil podle správných ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, odvolací soud však po projednání věci dospěl k jiným právním závěrům.
9. Předmětem odvolacího řízení byl nárok žalobkyně na zaplacení částky 259 901 Kč, tj. částka 97 175 Kč označená žalobkyní jako zmařené investice (požadovaná částka 122 175 Kč po odečtu již zamítnuté částky 25 000 Kč za provizi realitní kanceláři), náhrada nákladů spojených s vyklizením předmětné nemovitosti ve výši 6 698 Kč a ušlý zisk za období 22. 7. 2016 až 8. 12. 2016 ve výši 156 028 Kč (za období 8. 6. 2016 až 21. 7. 2016 již byla přiznána částka 56 738 Kč).
10. Soud prvního stupně správně zjistil, že nájemní vztah mezi účastnicemi trval na základě nájemní smlouvy ode dne 21. 10. 2015 do vyklizení a předání pronajatého prostoru dne 21. 7. 2016. K ukončení nájmu došlo pro nezpůsobilost prostoru k účelu dohodnutému v nájemní smlouvě. Závada byla zjištěna v březnu 2016, její příčinu se podařilo zjistit v květnu 2016. Od 8. 6. 2016 nebyl prostor způsobilý k dohodnutému užívání pro zatékání vody a následně pro odpojení objektu od elektrické energie. Soud prvního stupně provedl ve věci pro rozhodnutí všechny potřebné důkazy a v odůvodnění dostatečně vysvětlil (bod 40.), které důkazy a z jakých důvodů neprovedl.
11. Podle ustanovení § 2205 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „o.z.“), nájemní smlouva pronajímatele zavazuje a) přenechat věc nájemci tak, aby ji mohl užívat k ujednanému nebo obvyklému účelu, b) udržovat věc v takovém stavu, aby mohla sloužit tomu užívání, pro které byla pronajata, c) zajistit nájemci nerušené užívání věci po dobu nájmu.
12. Podle ustanovení § 2207 odst. 1 o.z. po dobu nájmu provádí běžnou údržbu věci nájemce, ledaže se k ní zavázal pronajímatel. Ostatní údržbu věci a její nezbytné opravy provádí pronajímatel, ledaže se k některému způsobu nebo druhu údržby a k opravě některých vad zavázal nájemce. Podle odst. 2 téhož ustanovení pronajímatel neodpovídá za vadu, o které v době uzavření nájemní smlouvy strany věděly a která nebrání užívání věci.
13. Podle ustanovení § 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. Podle odst. 2 téhož ustanovení povinnosti k náhradě se škůdce zproští, 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 smlouvené povinnosti v prodlení, ani překážka, kterou byl škůdce podle smlouvy povinen překonat, ho však povinnosti k náhradě nezproští.
14. Podle ustanovení § 2951 odst. 1 o.z. se škoda nahrazuje uvedením do předešlého stavu. Není-li to dobře možné, nebo žádá-li to poškozený, hradí se škoda v penězích.
15. Podle ustanovení § 2952 o.z. se hradí skutečná škoda, a to, co poškozenému ušlo (ušlý zisk). Záleží-li skutečná škoda ve vzniku dluhu, má poškozený právo, aby ho škůdce dluhu zprostil nebo mu poskytl náhradu.
16. Odpovědnost za škodu podle § 2913 o. z. představuje nepříznivý právní následek postihující toho, kdo porušil smlouvou sjednanou povinnost. Jedná se o objektivní odpovědnost, tedy odpovědnost, kde není rozhodné zavinění škůdce. Zákon však připouští v odst. 2 ust. § 2913 o. z. možnost se této odpovědnosti zprostit z důvodu mimořádné nepředvídatelné a nepřekonatelné překážky, to je vnější skutečnost, která nastane objektivně bez možnosti škůdce ji ovlivnit a škůdce ji nemůže objektivně překonat.

17. Odvolací soud se především ztotožňuje se závěrem soudu prvního stupně, že žalovaná porušila svoji povinnost udržovat předmět nájmu v takovém stavu, aby mohl sloužit tomu užívání, pro který byl pronajat, a povinnost zajistit nájemci nerušené užívání po dobu trvání nájmu. Vznik újmy na straně žalobkyně je v příčinné souvislosti s porušením této povinnosti. V posuzované věci žalobkyně dne 23. 3. 2016 oznámila žalované – pronajímateli, že se v provozovně objevily mokré skvrny a žádala o řešení situace. Vada se však stále zhoršovala, voda stékala po stěně a dne 8. 6. 2016 musel být objekt odpojen od elektrické energie. Provozovna tedy objektivně nemohla sloužit účelu, pro který byla pronajata, tj. provozování výroby a cukrářské prodejny. Skutečnost, že žalobkyně nemohla objekt užívat ke svému podnikání, žalovaná nepochybovala a potvrzuje to i fakt, že v důsledku uzavření provozovny musela žalobkyně zlikvidovat část zásob a takto vzniklá škoda jí byla uhrazena pojišťovnou. Odvolací soud však nesouhlasí se závěrem soudu prvního stupně, že došlo k přetržení příčinné souvislosti, a proto majetková újma na straně žalobkyně nevznikla pouze na základě porušení povinnosti žalovanou, ale že do tohoto vztahu vstoupila příčina další, a to dohoda o ukončení nájemního vztahu v době, kdy již byla zjištěna příčina zatékání vody do žalobkyního užívaného prostoru.
18. Přerušením příčinné souvislosti odpovědnosti za škodu se zabýval Nejvyšší soud v rozsudku sp.zn. 32 Cdo 871/2018 ze dne 22.5.2018, v němž uzavřel, *že o vztah příčinné souvislosti se jedná, vznikla-li škoda následkem protiprávního úkonu škůdce, tedy je-li jeho jednání a škoda ve vzájemném poměru příčiny a následku, tudíž je-li doloženo, že nebyl protiprávního úkonu, ke škodě by nedošlo. Byla-li příčinou vzniku škody jiná skutečnost, odpovědnost za škodu nenastává; příčinou škody může být jen takové protiprávní jednání, bez jehož existence by škodný následek nevznikl. Nemusí sice jít o příčinu jedinou, nýbrž i o jednu z příčin, která se podílí na nepříznivém následku, o jehož odškodnění jde, avšak musí jít o příčinu podstatnou. Je-li příčin více, působí z časového hlediska buď souběžně nebo následně, aniž se časově překrývají; v takovém případě je pro existence příčinné souvislosti nezbytné, aby řetězec postupně nastupujících příčin a následků byl ve vztahu ke vzniku škody natolik propojen (prvotní příčina bezprostředně vyvolala jako následek příčinu jinou a ta postupně příčinu další), že již z působení prvotní příčiny lze důvodně dovozovat věcnou souvislost se vznikem škodlivého následku. Je běžné, že se kauzálního děje účastní více skutečností, které vedou ke vzniku škody. Mezi takovými skutečnostmi je však třeba identifikovat právně relevantní příčinu vzniku škody. Z celého řetězce všeobecné příčinné souvislosti (v němž každý jev má svou příčinu, zároveň však je příčinou jiného jevu) je třeba sledovat ty příčiny, které jsou důležité pro odpovědnost za škodu. Musí jít o skutečnosti podstatné, bez nichž by ke vzniku škody nedošlo. Pro existenci kauzálního nexu je nezbytné, aby řetězec postupně nastupujících příčin a následků byl ve vztahu ke vzniku škody natolik propojen, že již z působení prvotní příčiny lze důvodně dovozovat věcnou souvislost se vznikem škodlivého následku. K přerušení příčinné souvislosti dochází, jestliže nová okolnost působila jako vylučná a samostatná příčina, která vyvolala vznik škody bez ohledu na původní škodnou událost. Zůstala-li původní škodná událost tou skutečností, bez níž by k následku nedošlo, příčinná souvislost se nepřerušuje. Podle teorie adekvátní příčinné souvislosti je příčinná souvislost dána tehdy, jestliže je škoda podle obecné povahy, obvyklého chodu věcí a zkušeností adekvátním důsledkem protiprávního úkonu nebo škodní události. Současně se musí prokázat, že škoda by nebyla nastala bez této příčiny (conditio sine qua non).*
19. V posuzované věci odvolací soud dospěl k závěru, že dohoda o uzavření nájmu nemůže představovat jinou, od porušení povinnosti žalovanou, odlišnou příčinu vzniku škody na straně žalobkyně. Původní škodnou událostí zůstalo porušení povinnosti ze strany žalované zajistit žalobkyni nerušené užívání předmětu nájmu po celou dobu jeho trvání. Na tom nemůže nic změnit skutečnost, že se žalobkyně za této situace rozhodla nájemní vztah ukončit a hledat jiné prostory pro své podnikání, když ještě ke dni ukončení nájmu nebyla závada bránící řádnému užívání odstraněna a je přitom nepodstatné, zda už v té době byly příčiny závady známy či nikoliv a je pak také nedůležité, kdy se žalobkyně o příčině závady dozvěděla (když e-mailové sdělení ze dne 25. 5. 2016 obsahuje obecné sdělení o zjištění závady a e-mail ze dne 22. 6. 2016 popisující podrobně příčinu závady nebyl adresován žalobkyni). Bez původní škodní události by újma žalobkyně nenastala. Příčinou vzniku škody na straně žalobkyně tak bylo porušení povinnosti ze strany žalované umožnit žalobkyni po celou dobu nájmu užívat nerušeně předmět nájmu

k ujednanému účelu. Odvolací soud ve shodě se soudem prvního stupně neshledal důvodnou obranu žalované, že se odpovědnosti za škodu zprostila. Liberační důvod upravuje ust. § 2913 odst. 2 o.z., tímto důvodem je mimořádná nepředvídatelná a nepřekonatelná překážka, která vznikla nezávisle na vůli škůdce. Všechny tyto znaky musí být splněny kumulativně. Skutečnost, že závada se vyskytla mimo provozovnu užívanou žalobkyní a vlastníci ostatních prostor nespolupracovali při hledání závady, není překážkou, která by byla při nejvyšší pečlivosti nepřekonatelná. Povinnost žalované závadu odstranit je povinností, kterou lze splnit, byť za ztížených podmínek (spolupráce dalších osob) a v delší lhůtě, ale nejedná se o překážku nepřekonatelnou, která by škůdce liberovala.

20. Odvolací soud se již nemohl zabývat námitkou započtení žalované částkou 39 600 Kč, kterou žalovaná započítávala proti nároku na vrácení jistoty ve výši 22 100 Kč a slevy z ceny ve výši 7 350 Kč, protože o těchto částkách již bylo soudem prvního stupně rozhodnuto, a tato část rozhodnutí nebyla odvoláním napadena.
21. Odvolací soud se ztotožňuje s hodnocením soudu prvního stupně té skutečnosti, že žalobkyně se ve Smlouvě o nájmu prostor určených k podnikání ze dne 21. 10. 2015 zavázala v čl. IV. bod 2. provést nutné úpravy a opravy pronajatého prostoru sloužícího k podnikání vlatním nákladem, a v čl. IV. bod 3. se zavázal, že v případě, že nájemní poměr skončí dříve, než před uplynutím doby v této smlouvě sjednané, uvede pronajaté prostory určené k podnikání do původního stavu, tedy tak, jak je přebírala na počátku platnosti této nájemní smlouvy, ve stavu způsobitelném k jejich užívání a s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Nebyla tedy sjednána žádná náhrada takto vymezených nákladů v případě předčasného ukončení nájemní smlouvy. Z tohoto důvodu považuje odvolací soud postup soudu prvního stupně za správný, pokud zamítl žalobu na zaplacení úpravy rozvodů elektrické energie ve výši 10 357 Kč, náhradu za pořízení hasícího přístroje a jeho revizi ve výši 2 081 Kč, náhradu za návrh architektonického řešení provozovny v ceně 60 000 Kč, náhradu za návrh osvětlení provozovny v ceně 3 872 Kč, náhradu za dopravu a montáž svítidel v ceně 6 500 Kč, náhradu za dopravu chladicí vitríny v ceně 3 630 Kč, výrobu samolepek – nápisů na výlohu a zeď prodejny, polep sklenic v ceně 4 970 Kč, náhradu za montáž truhlářských výrobků v ceně 1 200 Kč, propagaci a materiály k akci Tour de Petrská v ceně 2 300 Kč (akce se uskutečnila po uzavření provozovny) a správně neshledal po právu ani úhradu nákladů spojených s vyklizením provozovny, tj. nákladů za zapůjčení hliníkového žebříku pro demontáž svítidel a vybavení v ceně 121 Kč, demontáž světel v ceně 1 050 Kč a stěhování nábytku z provozovny v ceně 4 447 Kč. Jedná se o náklady, které žalobkyně vynaložila bez ohledu na dobu trvání nájmu, pro účely provozování podnikatelského záměru, v souladu se smluvním ujednáním na vlastní náklady. Pokud jde o grafický návrh a počítačové zpracování, označení obchodu a nápisů v ceně 10 769 Kč, fotografie prodejny pro marketingové účely v ceně 3 000 Kč, dopravu, instalaci a zaškolení – pokladní systém v ceně 2 990 Kč, poměrnou část parkovného u provozovny v ceně 1 630 Kč a platbu za pevnou linku na provozovně po dobu výpovědi v částce 1 080 Kč, jedná se podle názoru odvolacího soudu o náklady vynaložené žalobkyní nikoliv v souvislosti s úpravami pronajatého prostoru (na které se vztahuje čl. IV. bod 2. smlouvy o nájmu o povinnosti nájemce provést je vlastním nákladem), naopak jedná se o částky, které žalobkyně vynaložila v souvislosti s propagací a provozem podnikání v pronajatém prostoru a které byly marně vynaloženy právě v souvislosti s nemožností prostor využívat po celou dobu nájmu. V tomto rozsahu tedy žalobkyni vznikla škoda, kterou je žalovaná v celkové částce 19 469 Kč povinna žalobkyni zaplatit. Škoda za zbytečně vynaložené náklady, která vzniká vedle práva na náhradu ušlého zisku (rozhodnutí Nejvyššího soudu 25 Cdo 1233/2006).
22. Při určení ušlého zisku se soud prvního stupně nezabýval dobou, za kterou je žalovaná povinna to, co poškozené (žalobkyni) ušlo, hradit, protože uzavřel, že odpovědnost žalované skončila dnem ukončení nájmu 21. 7. 2016.
23. Ušlým ziskem se rozumí újma spočívající v tom, že u poškozeného nedojde v důsledku škodní události k rozmnožení majetkových hodnot, ač se to dalo očekávat s ohledem na pravidelný běh

Shodu s prvopisem potvrzuje Lucie Brejchová

věcí. V příčinné souvislosti s protiprávním jednáním musí být majetková újma způsobená tím, že škodná událost zasáhla do průběhu děje vedoucího k určitému zisku, a nikoliv jen tvrzené zmaření zamýšleného podnikatelského záměru. Pro výši ušlého zisku je rozhodující jakému prospěchu, k němuž mělo reálně dojít, zabránilo jednání škůdce, tedy konkrétně o jaký reálně dosažitelný prospěch poškozený přišel.

24. V posuzované věci žalobkyně užívala pronajatý prostor od 21. 10. 2015. Podle účetních podkladů za období od 1. 1. 2016 do 7. 6. 2016, činily tržby 461 197 Kč, po odečtení nákladů na suroviny, spotřebu energií, odpisy hmotného majetku, náklady na mzdy, pojistné a pojištění majetku, činil zisk za 20 pracovních dnů 35 461 Kč. Škodná událost nepochybně zasáhla do podnikatelské činnosti žalobkyně, vedoucí minimálně k tomuto zisku. Ani odvolací soud nemá pochybnost o správnosti výpočtu ušlého zisku, který činil za jeden pracovní den 1 773,05 Kč a ve shodě se soudem prvního stupně považoval za nehospodárné zjišťování ušlého zisku znalecky.
25. Odvolací soud za použití § 136 o. s. ř. má za to, že přiměřenou dobou k obnovení činnosti žalobkyně, tj. vyhledání nové provozovny v územním obvodu Prahy 1 a znovuotevření prodejny, je (kromě doby od faktického ukončení provozu 8. 6. 2016) doba tří měsíců od faktického ukončení nájmu, tj. doba od 21. 7. 2016 do 21. 10. 2016. Za tuto dobu vznikla žalobkyni újma v podobě ušlého zisku ve výši 106 383 Kč (při měsíčním zjištěném zisku 35 461 Kč).
26. Žalobkyni tak náleží, kromě soudem prvního stupně přiznané částky 86 188 Kč s příslušenstvím, další částka ve výši 125 852 Kč, tj. 106 383 Kč za ušlý zisk, 18 389 Kč náhrada škody za vynaložené investice a 1 080 Kč platby za pevnou linku v provozovně v období červen a červenec 2016.
27. Na základě shora uvedených závěrů odvolací soud rozsudek soudu prvního stupně podle § 220 odst. 1 písm. a) o. s. ř. změnil tak, že žalované uložil povinnost zaplatit žalobkyni ještě částku 125 582 Kč; ve zbývajícím rozsahu rozsudek soudu prvního stupně v napadené části výroku II. podle § 219 o. s. ř. potvrdil.
28. Protože odvolací soud změnil rozsudek soudu prvního stupně, rozhodl podle § 224 odst. 1, 2 o. s. ř. i o nákladech řízení před soudem prvního stupně, ve kterém vynaložila z větší části úspěšná žalobkyně na náklady řízení částku 128 762 Kč, tj. 18 555 Kč za zaplacený soudní poplatek a 110 206 Kč za zastoupení advokátem, tj. odměna advokáta za devět úkonů právní služby podle § 11 odst. 1 písm. a), d) a g) vyhlášky č. 177/1996 Sb., (převzetí zastoupení, vyjádření žalobkyně ve věci ze dne 20. 2. 2017, účast zástupce žalobkyně u jednání dne 24. 2. 2017, 19. 5. 2017 v délce přesahující dvě hodiny, dne 1. 8. 2017, 20. 10. 2017, 5. 1. 2018 a 5. 4. 2018) po 9 820 Kč podle § 7 bod 5 a § 8 odst. 1 vyhlášky č. 177/1996 Sb., náhrada hotových výdajů za osm úkonů právní služby po 300 Kč podle § 13 odst. 1 a 3 vyhlášky č. 177/1996 Sb. a daň z přidané hodnoty v sazbě 21 % z odměny a hotových výdajů advokáta, celkem 19 127 Kč. O náhradě nákladů odvolací soud rozhodl podle § 142 odst. 2 o. s. ř. a § 151 odst. 1 o. s. ř., když v řízení před soudem prvního stupně byla žalobkyně úspěšná z 57 %. Při odečtení neúspěchu od úspěchu má právo na 14 % nákladů řízení, tj. z částky 128 762 Kč částka 18 026 Kč.
29. O náhradě nákladů odvolacího řízení rozhodl odvolací soud podle § 224 odst. 1, § 142 odst. 3 a § 151 odst. 1 za situace, kdy vzhledem k předmětu odvolacího řízení byla žalobkyně úspěšná zhruba z poloviny.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku lze podat dovolání do dvou měsíců ode dne jeho doručení k Nejvyššímu soudu České republiky v Brně prostřednictvím Okresního soudu Praha - východ, jestliže napadené rozhodnutí závisí na vyřešení otázky hmotného nebo procesního práva, při jejímž řešení se odvolací soud odchýlil od ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu nebo která

Shodu s prvopisem potvrzuje Lucie Brejchová

v rozhodování dovolacího soudu dosud nebyla vyřešena nebo je dovolacím soudem rozhodována rozdílně anebo má-li být dovolacím soudem vyřešená právní otázka posouzena jinak.

Praha 7. listopadu 2018

JUDr. Kateřina Burešová v. r.
předsedkyně senátu

Shodu s prvopisem potvrzuje Lucie Brejchová