

# Neplatnost smlouvy a náhrada škody

Vznikne-li jedné ze smluvních stran škoda v důsledku absolutní neplatnosti dvoustranné smlouvy, je třeba posuzovat porušení povinností při jejím uzavření na obou smluvních stranách.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 25 Cdo 1097/2002, ze dne 26.8.2003)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl v právní věci žalobce I. R., zastoupeného advokátem, proti žalovanému Bytovému podniku v P. v likvidaci, s. p., zastoupenému advokátem, o náhradu škody, vedené u Obvodního soudu pro Prahu 3 pod sp. zn. 9 C 242/93, o dovolání žalobce proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 22. března 2001, č. j. 15 Co 533/2000, 15 Co 534/2000-256, tak, že rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 22. 3. 2001, č. j. 15 Co 533/2000, 15 Co 534/2000-256, a rozsudek Obvodního soudu pro Prahu 3 ze dne 26. 2. 1999, č. j. 9 C 242/93-194, se zrušují a věc se vrací obvodnímu soudu k dalšímu řízení.

## Z odůvodnění :

Obvodní soud pro Prahu 3 rozsudkem ze dne 26. 2. 1999, č. j. 9 C 242/93-194, zamítl žalobu s návrhem, aby byla žalovanému uložena povinnost zaplatit žalobci 11.623.486,- Kč s příslušenstvím, a rozhodl o náhradě nákladů řízení. Předchozí rozsudek obvodního soudu v této věci ze dne 18. 12. 1996, č. j. 9 C 242/93-94, ve spojení s doplňujícím usnesením ze dne 5. 6. 1997, č. j. 9 C 242/93-134, kterým bylo žalobě co do částky 4.719.481,10 Kč s příslušenstvím vyhověno a ve zbytku byla žaloba zamítnuta, byl k odvolání obou účastníků usnesením Městského soudu v Praze ze dne 25. 5. 1998, č. j. 39 Co 527/97, 39 Co 528/97-173, zrušen a věc byla soudu prvního stupně vrácena k dalšímu řízení s tím, že nebyl náležitě zjištěn skutkový stav věci a doplnění dokazování svým rozsahem přesahuje činnost odvolacího soudu [§ 221 odst. 1 písm. a) o. s. ř.]. V průběhu odvolacího řízení vyšly totiž najevo nové skutečnosti, zpochybňující skutkové závěry, na jejichž základě soud prvního stupně ve věci rozhodl. Po doplnění dokazování soud prvního stupně vycházel ze zjištění, že dne 18. 9. 1990 uzavřeli účastníci smlouvu o nájmu nebytových prostor, kterou žalovaný bytový podnik pronajal žalobci od 1. 9. 1990 na dobu neurčitou prostory o rozloze 57 m<sup>2</sup> v přízemí domu č. p. 507 v P. na V. ulici 16. Žalobce si tyto prostory našel sám, vytypoval si je a ke své žádosti ze dne 7. 3. 1990 o zjištění kolaudačního stavu těchto prostor byl odborem výstavby ONV v P. informován dopisem ze dne 23. 4. 1990, že jsou kolaudovány jako dva byty 1+1 a že v archivní dokumentaci se nedochovaly žádné písemnosti svědčící o tom, že by prostory byly vyjmuty z bytového fondu. Žalobce tyto prostory na vlastní náklady opravil a zřídil zde svou provozovnu. Následně byl dům vydán v rámci restituce na základě zákona č. [403/1990](#) Sb. oprávněným osobám, které jej kupní smlouvou ze dne 27. 2. 1992 (registrovanou dne 4. 3. 1992) prodaly společnosti D. Š., spol. s r. o. Tato společnost dala žalobci výpověď z nájmu a od 26. 5. 1992 mu znemožnila další užívání předmětných prostor, odebrala mu klíče a nakonec znepřístupnila celý dům. V řízení vedeném u Obvodního soudu pro Prahu 3 pod sp. zn. 8 C 215/92 se žalobce domáhal, aby byla firmě D. Š. uložena povinnost uzavřít s ním nájemní smlouvu; žaloba byla zamítnuta, neboť nájemní smlouva uzavřená s žalovaným dne 18. 9. 1990 byla shledána absolutně neplatnou od samého počátku pro rozpor s ust. § 1 zákona č. [116/1990](#) Sb., a žalobce tak užíval prostory bez právního důvodu. Předmětné prostory byly totiž kolaudovány jako dva byty a před uzavřením nájemní smlouvy nebylo vydáno rozhodnutí stavebního úřadu, jímž by byly určeny k jinému účelu než k bydlení, ani rozhodnutí, kterým by byl udělen souhlas k užívání těchto bytů k nebytovým účelům. V tomto řízení žalobce uplatnil nárok na náhradu škody vzniklé mu tím, že prostory nemohl od května 1992 užívat a provoz dílny byl pozastaven, a to jednak skutečné

škody spočívající v plněních, které musí hradit za nesplnění svých povinností při podnikání (penále z nemocenského a sociálního pojištění apod.), ve vynaložených prostředcích na úpravu provozovny a v neuplatněných daňových a jiných úlevách, a jednak ušlého zisku od r. 1992 a imateriální újmy (poškození dobrého obchodního jména a dobré pověsti). Soud prvního stupně dospěl k závěru, že žalobci byl znám kolaudační stav místností, které požadoval pronajímat, a jestliže i poté, kdy z jeho korespondence s odborem výstavby bylo zřejmé, že se jedná o byty a nikoli o nebytové prostory, uzavřel nájemní smlouvu, počínal si v rozporu s ustanovením § 415 obč. zák., a pokud mu v důsledku toho vznikla škoda, nemůže jít její náhrada k tíži žalovaného. Pokud by věnoval pozornost kolaudačnímu stavu místností, ke vzniku škody na jeho majetku by nedošlo.

K odvolání žalobce Městský soud v Praze rozsudkem ze dne 22. 3. 2001, č. j. 15 Co 533/2000, 15 Co 534/2000-256, rozsudek soudu prvního stupně potvrdil a rozhodl o náhradě nákladů odvolacího řízení. Zároveň nevyhověl návrhu žalobce na připuštění dovolání k otázce výkladu prevenční povinnosti podle ust. § 415 obč. zák. při uzavírání nájemní smlouvy k nebytovým prostorům podle zákona č. [116/1990](#) Sb. vzhledem k jejich určení dle stavebních předpisů, neboť nejde o otázku zásadního právního významu. Odvolací soud vycházel ze skutkového stavu zjištěného soudem prvního stupně a ztotožnil se i s jeho právním posouzením věci. Tím, že žalobce vědomě uzavřel smlouvu o nájmu nebytových prostor ohledně místností, o nichž z korespondence s odborem výstavby ONV věděl, že se jedná o byty, porušil prevenční povinnost předcházet škodám ve smyslu § 415 obč. zák., což je hlavní příčinou vzniku jeho škody. Přestože věděl, že jsou zde okolnosti, které mohou mít vliv na výsledek jeho podnikání, uzavřel předmětnou smlouvu, zřídil dílnu, převzal dotaci, atd. Pokud by své prevenční povinnosti dostál, nemohlo by k žádné škodě dojít.

Proti tomuto rozsudku podal žalobce dovolání z důvodu podle § 241 odst. 3 písm. b), c) a d) o. s. ř. Namítá, že rozhodnutí odvolacího soudu vychází ze skutkového zjištění, které nemá v podstatné části oporu v provedeném dokazování, a to konkrétně zjištění, že žalobci bylo v době uzavírání smlouvy známo, že jde o prostory kolaudované jako byty. Poukazuje na to, že žalovaný mu přípisem ze dne 10. 9. 1990 potvrdil, že mu byl přidělen nebytový prostor. O tom, že rekolaudace prostor provedena nebyla, se žalobce dozvěděl až z dalšího přípisu ze dne 10. 5. 1993. Dovojuje, že řízení je postiženo vadou, která měla za následek nesprávné rozhodnutí ve věci, neboť ač žalobce navrhl důkaz svým výslechem k prokázání doplňujících tvrzení uvedených v odvolání, odvolací soud jej neprovedl. Odvolacímu soudu dále vytyká nesprávné právní posouzení věci, neboť má za to, že zcela splnil svou povinnost uloženou mu ust. § 415 obč. zák., protože učinil vše, co na něm bylo možné spravedlivě požadovat k uzavření platné nájemní smlouvy, a naopak žalovaný mu předložil smlouvu, která byla neplatná, čímž nepochybně porušil právní povinnost, a v příčinné souvislosti s tím vznikla žalobci škoda. Bylo totiž zejména na žalovaném, aby jako osoba, které náleželo právo hospodaření k domu, jenž byl ve vlastnictví státu, před uzavřením smlouvy zajistil povolení změny užívání dosavadních bytových prostor jako prostor nebytových. Dovojuje, že škoda nevznikla výlučně jeho zaviněním ve smyslu ust. § 441 obč. zák. a bylo by v rozporu s ust. § 3 odst. 1 obč. zák., aby byl žalovaný zbaven odpovědnosti. Navrhl zrušení rozsudků soudů obou stupňů a vrácení věci soudu prvního stupně k dalšímu řízení.

Žalovaný se ve svém vyjádření zcela ztotožnil s napadeným rozsudkem odvolacího soudu a uvedl, že považuje dovolání za nedůvodné, neboť nejde o otázku zásadního právního významu. Uvádí, že rozhodné skutečnosti byly spolehlivě zjištěny a opakovaným výslechem žalobce by nemohlo dojít ke jejich změně. Správně byla posouzena i otázka prevenční povinnosti, kterou žalobce porušil a uzavřel neplatnou smlouvu, ačkoliv věděl, že nejde o nebytové prostory. Poukazuje na to, že bez ohledu na platnost předmětné smlouvy byla žalobci právním nástupcem žalovaného dána výpověď z nájmu ke dni 30. 4. 1992 a žalobce by tak od té doby nemohl v prostorách podnikat. Navrhl, aby bylo dovolání odmítnuto, případně zamítnuto.

Podle ustanovení části dvanácté, hlavy I, bodu 17. zákona č. [30/2000](#) Sb., kterým se mění zákon č. [99/1963](#) Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, a některé další zákony, se dovolání proti rozhodnutím odvolacího soudu vydaným přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona (1. 1. 2001) nebo vydaným po řízení provedeném podle dosavadních právních předpisů projednají a rozhodnou podle dosavadních právních předpisů (tj. podle občanského soudního řádu ve znění účinném do 31. 12. 2000).

Nejvyšší soud jako soud dovolací (§ 10a o. s. ř.) po zjištění, že dovolání bylo podáno včas, účastníkem řízení, řádně zastoupeným advokátem, se nejprve zabýval přípustností dovolání.

V dané věci žalobce napadá dovoláním rozsudek odvolacího soudu, kterým byl potvrzen rozsudek soudu prvního stupně, aniž byla vyslovena přípustnost dovolání ve smyslu ust. § 239 odst. 1 o. s. ř. Nejde ani o případ, že by v této věci soud prvního stupně rozhodl jinak než ve svém dřívějším rozhodnutí z důvodu vázanosti právním názorem odvolacího soudu, neboť odvolací soud zrušil předchozí rozsudek soudu prvního stupně z důvodu nedostatečně zjištěného skutkového stavu, aniž by vyslovil právní názor, kterým by byl soud prvního stupně ve svém dalším rozhodování vázán [§ 238 odst. 1 písm. b) o. s. ř.]. Protože dovolatel netvrdí a ani z obsahu spisu nevyplývá, že by rozsudek odvolacího soudu trpěl některou z vad uvedených v ust. § 237 odst. 1 o. s. ř., zbývá posoudit přípustnost dovolání žalobce podle § 239 odst. 2 o. s. ř.

Podle ustanovení § 239 odst. 2 o. s. ř. nevyhoví-li odvolací soud návrhu účastníka na vyslovení přípustnosti dovolání, který byl učiněn nejpozději před vyhlášením potvrzujícího rozsudku nebo před vyhlášením (vydáním) usnesení, kterým bylo rozhodnuto ve věci samé, je dovolání podané tímto účastníkem přípustné, jestliže odvolací soud dospěje k závěru, že napadené rozhodnutí odvolacího soudu má po právní stránce zásadní význam.

Dovolání je podle tohoto ustanovení přípustné jen pro řešení právních otázek (jiné otázky, zejména posouzení správnosti nebo úplnosti skutkových zjištění přípustnost dovolání nezakládají), jde-li zároveň o právní otázku zásadního významu, tedy, jestliže odvolací soud posuzoval právní otázku, která v projednávané věci měla pro rozhodnutí ve věci zásadní význam a která má současně zásadní význam z hlediska rozhodovací činnosti soudů vůbec (mající obecný dopad na případy obdobné povahy).

Z uvedeného hlediska je takovou právní otázkou porušení povinností smluvních stran při uzavírání nájemní smlouvy jakožto předpokladu odpovědnosti za škodu způsobenou neplatností smlouvy.

Pokud je v dovolání nesprávnost rozhodnutí vyvozována z toho, že odvolací soud vycházel z nesprávných zjištění (ohledně vědomosti žalobce o kolaudačním stavu prostor apod.), nejde o námitku nesprávného právního posouzení, nýbrž o námitku týkající se hodnocení důkazů a zjišťování skutkového stavu věci, tedy o dovolací důvod podle § 241 odst. 3 písm. c) o. s. ř. Stejně jako důvod podle § 241 odst. 3 písm. c) o. s. ř. přípustnost dovolání podle § 239 odst. 2 o. s. ř. nezakládá ani dovolatelem vytýkaná vada řízení (neprovedení důkazu), která je dovolacím důvodem podle § 241 odst. 3 písm. b) o. s. ř.

Podle ustanovení § 42 obč. zák. vznikne-li pro neplatnost právního úkonu škoda, odpovídá se za ni podle ustanovení tohoto zákona o odpovědnosti za škodu.

Důsledkem absolutní neplatnosti smlouvy je (příp. vedle vzájemné restituční povinnosti účastníků podle § 457 obč. zák.) odpovědnost toho, komu lze přičíst zavinění na způsobení neplatnosti smlouvy, za škodu, která v důsledku neplatnosti vznikla. Jde o obecnou odpovědnost za škodu způsobenou zaviněným protiprávním úkonem, jejíž předpoklady vyplývají z § 420 obč. zák. O vztah příčinné souvislosti se jedná, vznikla-li škoda následkem protiprávního jednání žalovaného; byla-li příčinou

vzniku škody jiná skutečnost, odpovědnost za škodu nenastává.

Ustanovení § 415 obč. zák. ukládá povinnost každému postupovat vzhledem ke konkrétním okolnostem tak, aby nezavdal příčinu ke vzniku škody, a jeho použití přichází v úvahu, není-li konkrétní právní úprava vztahující se na jednání, jehož protiprávnost se posuzuje. Jednání v rozporu s tímto ustanovením je rovněž porušením právní povinnosti ve smyslu ustanovení § 420 odst. 1 obč. zák., a tedy jedním ze základních předpokladů odpovědnosti za škodu.

Podle ust. § 441 obč. zák. byla-li škoda způsobena také zaviněním poškozeného, nese škodu poměrně; byla-li škoda způsobena výlučně jeho zaviněním, nese ji sám.

V rozsahu, v jakém byla škoda způsobena jednáním (opomenutím) poškozeného, není dána odpovědnost jiného. I na straně poškozeného musí být dány všechny základní předpoklady odpovědnosti za škodu - protiprávní úkon, škoda, příčinná souvislost mezi protiprávním úkonem a škodou, zavinění.

Odvolací soud shodně se soudem prvního stupně dovedl, že škodu si způsobil žalobce sám zaviněným jednáním v rozporu s povinností vyplývající pro něj z § 415 obč. zák., neboť, ač věděl, že se jedná o byty, uzavřel smlouvu o nájmu nebytových prostor, zřídil zde dílnu a začal podnikat. Soudy tak aplikovaly § 441 obč. zák., aniž se vůbec věcí zabývaly z hlediska porušení povinností žalovaného, a to právě i prevenční povinnosti při uzavírání nájemní smlouvy, jakožto jednoho ze základních předpokladů odpovědnosti za škodu podle § 420 obč. zák. Vzhledem k tomu, že nájemní smlouva je dvoustranným právním úkonem, jejíž vznik je podmíněn dvěma jednostrannými právními úkony - jak pronajímatele tak nájemce, a také proto, že prevenční povinnost podle § 415 obč. zák. platí pro každého, nelze a priori vyloučit zaviněné protiprávní jednání pronajímatele (jedné smluvní strany) při uzavření neplatné smlouvy. Protože pouze za součinnosti obou smluvních stran může dojít k uzavření - byť neplatné - smlouvy, nelze brát v úvahu jen jednání jedné ze smluvních stran, nýbrž je třeba zvažovat míru účasti obou smluvních stran na způsobení neplatnosti smlouvy. Vznikne-li jedné ze smluvních stran škoda v důsledku absolutní neplatnosti dvoustranné smlouvy, je třeba posuzovat porušení povinností při jejím uzavření na obou smluvních stranách. Protiprávní úkon je totiž předpokladem jak odpovědnosti žalovaného za škodu podle § 420 a násl. obč. zák., tak spoluúčasti žalobce na vzniku škody podle § 441 obč. zák.

Protože odvolací soud posuzoval nárok na náhradu škody způsobené neplatností smlouvy pouze z hlediska porušení prevenční povinnosti poškozeného a nikoliv též druhé smluvní strany, je dovolání podané z dovolacího důvodu podle § 241 odst. 3 písm. d) o. s. ř. důvodné a podmínky přípustnosti dovolání podle ustanovení § 239 odst. 2 o. s. ř. jsou tak splněny. Dovolací soud proto rozsudek odvolacího soudu zrušil (§ 243b odst. 2, část věty za středníkem, o. s. ř.). Vzhledem k tomu, že důvod, pro který byl zrušen rozsudek odvolacího soudu, platí i pro rozhodnutí soudu prvního stupně, byl i tento rozsudek zrušen a věc byla vrácena soudu prvního stupně k dalšímu řízení (§ 243b odst. 3 o. s. ř.).

Pro úplnost je třeba dodat, že stanovení poměru, v jakém se na uzavření neplatné nájemní smlouvy podílely obě smluvní strany, má význam za situace, že škoda, jejíž náhrady se žalobce proti žalovanému domáhá, byla skutečně způsobena neplatností smlouvy, tedy za situace, že existuje příčinná souvislost mezi neplatností smlouvy jako příčinou a vznikem škody (a jejím rozsahem) jako následkem. Pokud by škodlivý následek na straně poškozeného nastal i bez této skutečnosti (příčiny), nemůže pro nedostatek příčinné souvislosti nastat ani odpovědnost žalovaného za škodu ani spoluzavinění (resp. výlučné zavinění) poškozeného.

Jak vyplývá z tvrzení žalobce a výsledků řízení, žalobci začala vznikat škoda od 27. 5. 1992 v důsledku toho, že nemohl užívat předmětné prostory a přerušil, resp. zastavil v nich svou

podnikatelskou činnost. Tento stav byl vyvolán jednáním nového majitele domu, který poté, co dal žalobci výpověď z nájmu, znepřístupnil mu předmětné prostory, a to bez ohledu na to, zda nájemní smlouva z 18. 9. 1991 je platná či nikoliv. Je proto třeba uvážit i otázku, zda sama neplatnost nájemní smlouvy způsobila přerušení a zastavení výroby v květnu 1992. Pokud žalobce dovozuje, že v případě platné nájemní smlouvy by byl projev vůle majitele domu nahrazen soudním rozhodnutím, nelze přehlédnout, že žaloba, jíž se žalobce domáhal uložení povinnosti majiteli domu uzavřít s ním nájemní smlouvu, byla zamítnuta v řízení vedeném pod sp. zn. 8 C 215/92, které pravomocně skončilo v červnu 1994. Rovněž na základě těchto zjištění je třeba uvážit, zda platnost nájemní smlouvy a následně případný úspěch žalobce ve sporu s novým majitelem domu o uzavření nové nájemní smlouvy (sp. zn. 8 C 215/92) mohl vést k zabránění přerušení výroby v pronajatých prostorách v květnu 1992.

© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů, judikatura, právo | [www.epravo.cz](http://www.epravo.cz)

## Další články:

- [Majetková podstata \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Náhrada škody \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Odpovědnost státu za újmu \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Předběžné opatření](#)
- [Valná hromada \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Pracovní doba](#)
- [Exekuce](#)
- [Důkazní břemeno](#)
- [Dokazování, neúčinnost právního jednání](#)
- [Katastr nemovitostí](#)
- [Náhrada za ztrátu na výděлку \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)