

Rsp 581/14

Klíčová slova: podstatná změna okolností, podnikatelské riziko, rozhodčí doložka, 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:

Tvoří-li rozhodčí doložka součást podmínek, jimiž se řídí smlouva hlavní, k níž se rozhodčí doložka vztahuje, je rozhodčí doložka platně ujednána i tehdy, jestliže písemný návrh hlavní smlouvy s rozhodčí doložkou byl druhou stranou přijat způsobem, z něhož je patrný její souhlas s obsahem rozhodčí smlouvy. Případný pozdější zánik smlouvy nijak neovlivňuje platnost rozhodčí doložky v ní obsažené. Rozhodčí doložka, resp. její platnost a účinnost, se posuzuje samostatně a odděleně od smlouvy, ve které je doložka obsažena.

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 částky 128.813,- Kč s příslušenstvím, a to na základě smlouvy o uzavření budoucí smlouvy podnájemní ze dne 28.12.2011.

2 PRAVOMOC ROZHODČÍHO SOUDU

- 2.1 Pravomoc Rozhodčího soudu žalobce dovedl z rozhodčí doložky obsažené v článku 11.10 smlouvy o uzavření budoucí smlouvy podnájemní ze dne 28.12.2011 (dále jen „**Smlouva**) dle nějž *„všechny spory, které vzniknou z této Smlouvy nebo v souvislosti s ní budou řešeny vzájemným jednáním Smluvních stran. Nedojde-li mezi Smluvními stranami při řešení sporů k dohodě, budou veškeré majetkové spory z této Smlouvy rozhodovány (není-li v jednotlivém případě uvedeno jinak) s konečnou platností v rozhodčím řízení u Rozhodčího soudu při Hospodářské komoře ČR a Agrární komoře ČR v Praze, a to jediným rozhodcem jmenovaným předsedou soudu podle jeho Řádu. Smluvní strany se dohodly na tom, že spory budou rozhodovány v urychleném řízení s vydáním rozhodčího nálezu do 1 měsíce od zaplacení poplatku za rozhodčí řízení.“*
- 2.2 V souladu s rozhodčí doložkou předseda Rozhodčího soudu určil jediným rozhodcem JUDr. Petra Hostaše, který svou funkci přijal. Žádná ze stran rozhodce neodmítla, ani nevznesla námitku proti způsobu jeho jmenování.

- 2.3 Strana žalovaná ve svém podání ze dne 10.7.2014, které bylo Rozhodčím soudu doručeno dne 14.7.2014, uvedla, že rozhodčí doložka je neplatná, a to proto, že z ní nevyplývá dostatečné odůvodnění ani poučení a doložka je tak neúplná ve smyslu zákona o rozhodčím řízení. Druhým důvodem je pak dle strany žalované neexistující smlouva o uzavření budoucí smlouvy podnájemní, neboť tato měla dle strany žalované zaniknout a z neexistujícího právního úkonu tak nelze vyvozovat jakékoliv nároky.
- 2.4 Rozhodce posoudil tyto námitky strany žalované jako námitku nedostatku pravomoci či příslušnosti Rozhodčího soudu tento spor projednat či rozhodnout.
- 2.5 Strana žalovaná v první řadě namítala neúplnost rozhodčí doložky, neboť z ní v rozporu se zákonem o rozhodčím řízení nemá vyplývat dostatečné odůvodnění či poučení. Strana žalovaná nijak nespécifikovala, jaké odůvodnění či poučení ve smyslu zákona o rozhodčím řízení v rozhodčí doložce chybí, a to ani na výzvu rozhodce učiněnou při ústním jednání. Podle § 2 zákona č. 216/1994 Sb., o rozhodčím řízení a výkonu rozhodčích nálezů (dále jen „**Zákon**“) ve znění účinném ke dni uzavření Smlouvy, *se strany mohou dohodnout, že o majetkových sporech mezi nimi, s výjimkou sporů vzniklých v souvislosti s výkonem rozhodnutí a incidenčních sporů, k jejichž projednání a rozhodnutí by jinak byla dána pravomoc soudu, má rozhodovat jeden nebo více rozhodců anebo stálý rozhodčí soud, a to za předpokladu, že by strany mohly o předmětu sporu uzavřít smír* (§ 2 odst. 2 **Zákona**). Rozhodčí smlouva musí být uzavřena písemně (§ 3 odst. 1 **Zákona**). Rozhodčí doložka obsažená ve Smlouvě přitom všechny tyto podmínky splňuje. Žádné další podmínky platnosti rozhodčí doložky (rozhodčí smlouvy) **Zákon** ve znění účinném ke dni uzavření Smlouvy nestanovoval. Na tom pak nezměnila ničeho ani novela **Zákona** účinná od 1.4.2014. Tato novela sice stanovila, že před uzavřením rozhodčí doložky musí být poskytnuto náležité vysvětlení důsledků uzavření rozhodčí doložky (§ 3 odst. 4 **Zákona**) a další informace převážně procesního charakteru (§ 3 odst. 5 **Zákona**). Je ovšem třeba připomenout, že tyto podmínky se týkají rozhodčích doložek uzavíraných mezi podnikatelem a spotřebitelem. Spotřebitelem se přitom rozumí člověk, který mimo rámec své podnikatelské činnosti nebo mimo rámec samostatného výkonu svého povolání uzavírá smlouvu s podnikatelem (§ 419 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku). Žalovaného, jako společnost s ručením omezeným, tak nelze za spotřebitele považovat a shora citované podmínky **Zákona** účinné od 1.4.2012 se tak na rozhodčí doložku mezi žalobcem a žalovaným nepoužijí. Ostatně i podle přechodných ustanovení novely **Zákona** účinné od 1.4.2012 platí, že platnost rozhodčí smlouvy se posuzuje podle **Zákona** ve znění účinném v době uzavření rozhodčí smlouvy.
- 2.6 Strana žalovaná dále namítala, že Smlouva zanikla a tím zanikla i samotná rozhodčí doložka. Podle § 3 odst. 2 **Zákona** platí, že tvoří-li rozhodčí doložka součást podmínek, jimiž se řídí smlouva hlavní, k níž se rozhodčí doložka vztahuje, je rozhodčí doložka platně ujednána i tehdy, jestliže písemný návrh hlavní smlouvy s rozhodčí doložkou byl druhou stranou přijat způsobem, z něhož je patrný její souhlas s obsahem rozhodčí smlouvy. Strana žalovaná nepopírala uzavření Smlouvy obsahující rozhodčí doložku, lze proto uzavřít, že rozhodčí smlouva byla platně sjednána. Případný pozdější zánik Smlouvy nijak neovlivňuje platnost rozhodčí doložky v ní obsažené. Rozhodčí doložka, resp. její platnost a účinnost, se posuzuje samostatně a odděleně od smlouvy, ve které je doložka obsažena. Lze tak shledat neplatnou (neúčinnou) smlouvu

hlavní a přesto zůstane nedotčenou samotná rozhodčí doložka. Ani zánik hlavní smlouvy tak neznamená automatický zánik rozhodčí doložky.

- 2.7 Rozhodce na základě shora uvedeného dospěl k závěru, že rozhodčí doložka obsažená ve Smlouvě je platná a pravomoc (příslušnost) Rozhodčího soudu projednat a rozhodnout spor mezi žalobcem a žalovaným je tak dána. Projednávání sporu se vzhledem k datu podání žaloby řídí Řádem Rozhodčího soudu účinným od 1.7.2012 („Řád“).

3 PODÁNÍ STRAN

- 3.1 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.
- 3.2 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 ve výši 20.000,- Kč za první den prodlení a dále 5.000,- Kč za každý další den prodlení s otevřením. Předpokládaným dnem otevření byl den 30.11.2013. Žalovaný předmět podnájmu ve stanoveném termínu neotevřel a žalobci tak vznikl nárok na smluvní pokutu ve výši 105.000,- Kč za prodlení od 30.11.2013 do 17.12.2013, kdy žalobce odstoupil od smlouvy.
- 3.3 Žalovaný byl dle smlouvy dále povinen uhradit kauci ve výši 118.800,- Kč. 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 kauci. Za každý den prodlení se složením kauce přitom byla sjednána smluvní pokuta 0,1% z dlužné částky za každý i započatý den prodlení.
- 3.4 Žalovaný se k žalobě vyjádřil písemným podáním ze dne 10.7.2014, které bylo Rozhodčímu soudu doručeno dne 14.7.2014. Vedle námitky nedostatku pravomoci či příslušnosti Rozhodčího soudu tento spor projednat či rozhodnout (viz bod 2 tohoto rozhodčího nálezu) žalovaný 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.

4 SKUTKOVÁ ZJIŠTĚNÍ

- 4.1 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 (cca 55 m² s tím, že přesná výměra měla být určena po dokončení budovy Obchodního centra), situačním nákresem a technickou specifikací.
- 4.2 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 20.000,- Kč za první kalendářní den prodloužení a dále 5.000,- Kč za každý další kalendářní den prodloužení (článek 6.2 Smlouvy).
- 4.3 Žalovaný měl dle článku 4.1 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 ve výši 118.800,- Kč, přičemž kauci mohl žalovaný nahradit bankovní zárukou (článek 4.5). Pro případ prodloužení s doplněním kauce nebo obnovením bankovní záruky byla sjednána smluvní pokuta ve výši 0,1% z dlužné částky za každý započatý den prodloužení (článek 4.7).
- 4.4 Pro případ, že prodloužení žalovaného se splněním jakéhokoliv závazku přesáhne 7 kalendářních dnů, byl žalobce oprávněn od Smlouvy odstoupit (článek 8.1) a ponechat si kauci zaplacenou žalovaným jako smluvní pokutu (článek 8.2).
- 4.5 Dne 17.12.2013 žalobce odstoupil od Smlouvy (důkaz **B**) s odůvodněním, že žalovaný nepřevzal předmětné prostory, ani neprovedl úpravy, k nimž byl povinen.
- 4.6 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**).

5 ODŮVODNĚNÍ ROZHODNUTÍ

- 5.1 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.

- 5.2 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.
- 5.3 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.
- 5.4 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*).
- 5.5 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.
- 5.6 Rozhodce tak dospěl k závěru, že co do základu jsou oba nároky žalobce, tj. nárok na zaplacení smluvní pokuty 105.000,- Kč za neotevření podnajatých prostor ve stanoveném termínu, i smluvní pokuty 23.813,- Kč za prodlení se složením kauce, po právu.