

25 Cdo 856/2018

Z hlediska principu autonomie vůle je zásadní, že vznik případné odpovědnosti za újmu vzniklou ukončením kontraktačního jednání bez spravedlivého důvodu má být spíše výjimkou, nikoli pravidlem. Posouzení spravedlivosti důvodu, a tedy i poctivosti či nepoctivosti jednání, nesmí být příliš přísné. Jako spravedlivý důvod by měla být posouzena každá racionální úvaha jednajících strany, vycházející z objektivní skutečnosti, ale i z obhajitelného subjektivního přesvědčení podloženého konkrétními okolnostmi v daném místě a čase. Nepoctivost jednání nelze spatřovat v tom, zda jednajících strana druhé straně předestře či nikoli celý proces svých úvah, na jejichž základě ukončila jednání o uzavření smlouvy.

ROZSUDEK

Nejvyšší soud rozhodl v senátě složeném z předsedy JUDr. Roberta Waltra a soudců JUDr. Ivy Suneghové a JUDr. Petra Vojtky v právní věci žalobkyně: Quintero, a. s., IČO 02324989, se sídlem náměstí Jiřího z Poděbrad 1561/9, Praha 3, zastoupená Mgr. Stanislavem Němcem, advokátem se sídlem Vinohradská 32, Praha 2, proti žalované: A. D., zastoupená JUDr. Jiřím Slezákem, advokátem se sídlem Ulrichovo náměstí 737, Hradec Králové, o 55 600 Kč s příslušenstvím, vedené u Okresního soudu v Hradci Králové pod sp. zn. 10 C 204/2016, o dovolání žalobkyně proti rozsudku Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 24. 10. 2017, č. j. 20 Co 238/2017-95,

takto:

I. Dovolání se zamítá.

II. Žalobkyně je povinna zaplatit žalované na náhradě nákladů dovolacího řízení 4 404 Kč do tří dnů od právní moci rozsudku k rukám JUDr. Jiřího Slezáka, advokáta.

Odůvodnění:

Žalobkyně se domáhala náhrady škody, jež jí měla vzniknout tím, že žalovaná přes důvodné očekávání žalobkyně v uzavření smlouvy o nájmu bytu bez spravedlivého důvodu ukončila jednání o jejím uzavření. Škoda představuje ušlé nájemné za měsíce září a říjen 2015.

Okresní soud v Hradci Králové rozsudkem ze dne 18. 5. 2017, č. j. 10 C 204/2016-75, zamítl žalobu o zaplacení částky 55 600 Kč s příslušenstvím a rozhodl o náhradě nákladů řízení. Uzavřel, že žalovaná měla ve smyslu [§ 1729 zákona č. 89/2012 Sb.](#), občanský zákoník (dále jen „[o. z.](#)“) spravedlivý důvod pro ukončení jednání o uzavření nájemní smlouvy, a nejednalo se tedy z její strany o nepoctivé jednání.

K odvolání žalobkyně Krajský soud v Hradci Králové rozsudkem ze dne 24. 10. 2017, č. j. 20 Co 238/2017-95, rozsudek soudu prvního stupně potvrdil a rozhodl o náhradě nákladů odvolacího řízení. Vyšel ze zjištění soudu prvního stupně, že žalovaná projevila zájem pronajmout si bytovou jednotku ve vlastnictví žalobkyně, jednání proběhla v létě 2015 prostřednictvím realitní kanceláře. Žalovaná odmítla podepsat rezervační smlouvu. Žalobkyně připravila písemnou nájemní smlouvu, v níž nebyl uveden počátek nájmu. Žalovaná podle ústní dohody měla zpočátku užívat jinou bytovou jednotku, protože nabízený byt byl v rekonstrukci, teprve po jeho dokončení by se přestěhovala. Toto do návrhu nájemní smlouvy vtěleno nebylo. Žalovaná žalobkyni sdělila, že se s bytem již rozhodla, následně schůzku zrušila s tím, že její přítel dospěl k názoru, že bude lépe byt koupit než pronajmout. Nabídka bytu nebyla v průběhu jednání účastníků stažena z inzerce realitní kanceláře. Odvolací soud považoval závěr soudu prvního stupně o existenci spravedlivého důvodu k ukončení jednání o smlouvě za správný, navíc měl za to, že mezi účastníky probíhalo běžné jednání o uzavření nájemní smlouvy bez toho, že by byla uzavřena rezervační smlouva stvrzující vážný úmysl zájemce. Dospěl k závěru, že na takový případ [§ 1729 o. z.](#) nedopadá.

Rozsudek odvolacího soudu napadla dovoláním žalobkyně. Přípustnost dovolání spatřovala v tom, že soud porušil její právo na spravedlivý proces tím, že se v odůvodněném rozhodnutí nevypořádal se všemi jejími námitkami, své rozhodnutí řádně neodůvodnil a jeho závěr o tom, že [§ 1729 o. z.](#) nedopadá na běžná jednání, je překvapivý. Dále přípustnost dovolání spatřovala v tom, že napadené rozhodnutí závisí na vyřešení otázky hmotného práva, která dosud nebyla v rozhodovací praxi odvolacího soudu vyřešena. Formulovala otázku, zda spravedlivými důvody ve smyslu [§ 1729 odst. 1 o. z.](#) mohou být takové důvody, které účastník jednání o smlouvě druhé straně v průběhu jednání nesdělil a teprve dodatečně jimi ukončení jednání odůvodnil, a zda [§ 1729 o. z.](#) míří i na běžná jednání o uzavření smlouvy, kdy nedošlo k uzavření rezervační smlouvy. Dovolatelka má za to, že žalovaná se dovolává skutečností, které druhé smluvní straně nesdělila, a porušila tak povinnost podle [§ 1728 odst. 2 o. z.](#) Žalobkyně navrhla, aby dovolací soud napadený rozsudek zrušil a věc vrátil odvolacímu soudu k dalšímu řízení, případně rozsudek změnil a žalobě vyhověl.

Žalovaná ve svém vyjádření k dovolání navrhla jeho odmítnutí.

Nejvyšší soud posoudil podané dovolání, vzhledem k datu napadeného rozhodnutí, podle [občanského soudního řádu](#) (dále jen [o. s. ř.](#)) ve znění účinném od 30. 9. 2017 (čl. II bod 2 zákona č. [296/2017 Sb.](#)) a jako soud dovolací ([§ 10a o. s. ř.](#)) shledal, že bylo podáno včas, osobou k tomu oprávněnou – účastníkem řízení ([§ 240 odst. 1 o. s. ř.](#)), řádně zastoupeným advokátem ve smyslu [§ 241 o. s. ř.](#), a je přípustné pro řešení otázky naplnění podmínek vzniku předsmluvní odpovědnosti podle [§ 1729 o. z.](#) Tato otázka dosud v rozhodovací praxi dovolacího soudu nebyla řešena.

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.

Odvolací soud založil své rozhodnutí o neexistenci předpokladů pro vznik povinnosti nahradit škodu podle [§ 1729 odst. 2 o. z.](#) na závěru, že pro ukončení jednání o smlouvě měla žalovaná spravedlivý důvod a že se ani nejednalo o fázi jednání, kdy by se jevílo uzavření smlouvy vysoce pravděpodobné.

Podle [§ 1728 odst. 1 o. z.](#) každý může vést jednání o smlouvě svobodně a neodpovídá za to, že ji neuzavře, ledaže jednání o smlouvě zahájí nebo v takovém jednání pokračuje, aniž má úmysl smlouvu uzavřít.

Podle odst. 2 tohoto ustanovení při jednání o uzavření smlouvy si smluvní strany vzájemně sdělí všechny skutkové a právní okolnosti, o nichž ví nebo vědět musí, tak, aby se každá ze stran mohla přesvědčit o možnosti uzavřít platnou smlouvu a aby byl každé ze stran zřejmý její zájem smlouvu uzavřít.

Podle [§ 1729 odst. 1 o. z.](#) dospějí-li strany při jednání o smlouvě tak daleko, že se uzavření smlouvy jeví jako vysoce pravděpodobné, jedná nepoctivě ta strana, která přes důvodné očekávání druhé strany v uzavření smlouvy jednání o uzavření smlouvy ukončí, aniž pro to má spravedlivý důvod.

Podle odst. 2 strana, která jedná nepoctivě, nahradí druhé straně škodu, nanejvýš však v tom rozsahu, který odpovídá ztrátě z neuzavřené smlouvy v obdobných případech.

Úprava tzv. předsmluvní odpovědnosti stojí na obecné povinnosti jednat poctivě ([§ 6 o. z.](#)), a to i při jednání o uzavření smlouvy. Ustanovení [§ 1728](#) dopadá na případy, kdy strana zahájí jednání a pokračuje v něm, aniž by vůbec měla vůli smlouvu uzavřít, [§ 1729](#) dopadá na případy bezdůvodného přerušení jednání o smlouvě poté, co je u druhé strany vyvolána představa, že smlouva bude uzavřena. Prioritou je vždy svoboda smluvního vyjednávání, která je prolamována pouze tehdy, odporuje-li její prosazování principu poctivosti jednání.

Dovolací soud se již za účinnosti zákona č. [40/1964 Sb.](#), občanský zákoník (dále „[obč. zák.](#)“), v judikatuře opakovaně zabýval otázkou odpovědnosti za škodu vzniklou chováním potencionálních smluvních partnerů při jednání o uzavření smlouvy a formuloval názor, že nesolidní jednání jedné z budoucích smluvních stran může představovat porušení obecné prevenční povinnosti podle [§ 415 obč. zák.](#) a založit tak ve smyslu ustanovení [§ 420 obč. zák.](#) povinnost k náhradě škody. Např. v rozsudku ze dne 27. 1. 2004, sp. zn. [25 Cdo 695/2003](#), dovedl, že ten, kdo porušil závazek prodat nemovitost, odpovídá druhému účastníkovi smlouvy o smlouvě budoucí za škodu, která mu vznikla v souvislosti se zajišťováním finančních prostředků na koupi nemovitosti. V rozsudku ze dne 11. 10. 2006, sp. zn. [29 Odo 1166/2004](#), uveřejněném pod č. [82/2007 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek](#), byla z hlediska [§ 415](#) a [420 obč. zák.](#) řešena odpovědnost za škodu vzniklou porušením předsmluvní povinnosti

- bezdůvodným ukončením jednání o uzavření smlouvy za situace, že tato jednání dospěla do stadia, kdy jedna ze stran kontraktačního procesu byla v důsledku chování druhé potencionální smluvní strany v dobré víře, že předpokládaná smlouva bude uzavřena, a k ukončení jednání druhá strana přistoupila, aniž k tomu měla legitimní důvod. V rozsudku ze dne 2. 9. 2008, sp. zn. [25 Cdo 127/2007](#), Nejvyšší soud označil za obecně platný právní názor, že při respektování zásady smluvní volnosti a rovného postavení účastníků lze chování jednoho z potencionálních smluvních partnerů považovat za protiprávní za předpokladu, že jednání o uzavření smlouvy dospělo do stadia, kdy jedna ze stran byla v důsledku chování druhé strany v dobré víře, že smlouva bude uzavřena, a druhá strana ukončila jednání o uzavření smlouvy, aniž k tomu měla legitimní důvod. K uvedeným závěrům se Nejvyšší soud přihlásil i v rozsudku ze dne 22. 2. 2011, sp. zn. [25 Cdo 4147/2008](#).

I podle nové právní úpravy lze při respektování zásady smluvní volnosti chování jednoho z potencionálních smluvních partnerů považovat za protiprávní (porušující obecné pravidlo o povinnosti jednat v právním styku poctivě, zakotvené v [§ 6 odst. 1 o. z.](#)) za předpokladu, že jednání o uzavření smlouvy dospělo do stadia, kdy jedna ze stran byla v důsledku chování druhé strany v dobré víře, že smlouva bude uzavřena (uzavření smlouvy se jí jevílo jako vysoce pravděpodobné), a druhá strana ukončila jednání o uzavření smlouvy, aniž k tomu měla spravedlivý důvod. Co je oním spravedlivým důvodem pro ukončení kontraktačního procesu, nelze říci obecně, vždy bude záležet na okolnostech konkrétního jednání. Z hlediska zdůrazněného principu autonomie vůle je zjevné, že vznik případné odpovědnosti za újmu vzniklou ukončením kontraktačního jednání bez spravedlivého důvodu má být spíše výjimkou, nikoli pravidlem, a posouzení spravedlivosti důvodu a tudíž poctivosti či nepoctivosti jednání, nesmí být příliš přísné. Jako spravedlivý důvod by měla být posouzena každá racionální úvaha jednajících strany, vycházející z objektivní skutečnosti, ale i z obhajitelného subjektivního přesvědčení podloženého konkrétními okolnostmi v daném místě a čase.

Pro poměry projednávané věci to znamená, že věděla-li žalobkyně, že jí nabízená bytová jednotka je v rekonstrukci a tudíž v době jednání nezpůsobilá k nastěhování, že by se žalovaná měla nejprve nastěhovat do jiného bytu a vyčkat skončení rekonstrukce, že do návrhu smlouvy toto ústní ujednání není vtěleno, že není ani navrženo datum vzniku nájemního vztahu, znala-li nabízenou výši nájemného, pak ukončila-li žalovaná za těchto okolností jednání o uzavření smlouvy, lze takové důvody považovat za spravedlivé a její jednání za poctivé. Nepoctivost jednání nelze spatřovat v tom, zda jednajících strana druhé straně předestře či nikoli celý proces svých úvah, na jejichž základě ukončila jednání o uzavření smlouvy. Podstatné je, zda vzhledem ke všem okolnostem konkrétní věci lze dovést existenci spravedlivých důvodů ve smyslu [§ 1729 odst. 1 o. z.](#) Nevložil-li strana, která ukončila jednání o uzavření smlouvy, druhé straně, jakými úvahami byla k ukončení kontraktačního procesu vedena, nejedná se o porušení informační povinnosti podle [§ 1728 odst. 2 o. z.](#), jak poukazuje dovolatelka. Toto ustanovení míří na

okolnosti, které by mohly způsobit absolutní či relativní neplatnost zamýšlené smlouvy, a dále jde o to, aby jednající strany nebyly ovlivněny jakýmkoli klamavými údaji či neposkytnutím informací, jestliže by jejich absence mohla zkreslit představu druhé strany ovlivňující její zájem na uzavření smlouvy. Půjde tedy o takové okolnosti, kterými disponuje jedna ze stran a které jsou relevantní pro to, aby druhá strana mohla posoudit, zda má zájem na uzavření smlouvy.

Z uvedeného vyplývá, že odvolací soud správně posoudil existenci spravedlivého důvodu pro ukončení jednání o uzavření smlouvy jako jednoho z předpokladů odpovědnosti za škodu ve smyslu [§ 1729 o. z.](#), a dovolací důvod podle [§ 241a odst. 1 o. s. ř.](#) tudíž není naplněn. Je-li právní posouzení existence spravedlivého důvodu správné, není již třeba se zabývat dovolací námitkou stran odvolacím soudem formulovaného závěru, že mezi účastníky šlo o běžné jednání, při němž nebyla uzavřena ani rezervační smlouva, tj. že jednání nedospělo do stadia, kdy se uzavření smlouvy jevílo jako vysoce pravděpodobné.

Nedostatky v odůvodnění rozhodnutí, jak je dovolatelka namítá, mohou být vadou řízení (před 1. 1. 2013 samostatný dovolací důvod podle § 241a odst. 2 písm. a/ [o. s. ř.](#)), kterou se dovolací soud může zabývat pouze v případě přípustného dovolání. Dovolací soud však dospěl k závěru, že v projednávané věci řízení žádnou vadou zatíženo není. Z [§ 157 odst. 2 o. s. ř.](#) ani z práva na spravedlivý proces nelze dovozovat povinnost soudů vypořádat se s každou jednotlivou námitkou účastníka řízení. Jak opakovaně vysvětlil Ústavní soud, není porušením práva na spravedlivý proces, jestliže obecné soudy nebudují vlastní závěry na podrobné oponentuře (a vyvracení) jednotlivě vznesených námitek, pakliže proti nim staví vlastní ucelený argumentační systém, který logicky a v právu rozumně vyloží tak, že podpora správnosti jejich závěrů je sama o sobě dostatečná (srov. nálezy Ústavního soudu ze dne 12. 2. 2009, sp. zn. [III. ÚS 989/08](#), či usnesení Ústavního soudu ze dne 14. 6. 2012, sp. zn. [III. ÚS 3122/09](#)). Rozhodnutí odvolacího soudu těmito požadavkům zcela vyhovuje.

Protože dovolací důvod podle [§ 241a odst. 1 o. s. ř.](#) není naplněn, Nejvyšší soud dovolání žalobkyně jako nedůvodné podle [§ 243d odst. 1 písm. a\) o. s. ř.](#) zamítl.

O náhradě nákladů dovolacího řízení bylo rozhodnuto podle § 243c odst. 3 věty první, [§ 224 odst. 1](#), [§ 142 odst. 1 o. s. ř.](#) Žalovaná má právo na náhradu nákladů, které se skládají z odměny advokáta ve výši 3340 Kč podle § 1 odst. 2, § 6 odst. 1, § 7 bodu 5, [§ 8 odst. 1](#) a [§ 11 odst. 1 písm. k\) vyhlášky č. 177/1996 Sb.](#), ve znění pozdějších předpisů, za jeden úkon právní služby, spočívající v podání vyjádření k dovolání, a z náhrady hotových výdajů ve výši 300 Kč podle [§ 2 odst. 1](#) a [§ 13 odst. 3 vyhlášky č. 177/1996 Sb.](#), to vše zvýšeno o náhradu za daň z přidané hodnoty ve výši 764 Kč (21% z částky 3640 Kč) podle [§ 137 odst. 3 o. s. ř.](#), celkem tedy 4 404 Kč.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku není opravný prostředek přípustný

V Brně dne 30. 10. 2018

JUDr. Robert Waltr předseda senátu