

# Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22.04.2008, sp. zn. 25 Cdo 861/2006, ECLI:CZ:NS:2008:25.CDO.861.2006.1

**Číslo:** 19/2009

**Právní věta:** Náklady vynaložené na zaplacení provize realitní kanceláři za zprostředkování příležitosti k uzavření nájemní smlouvy se nestaly zbytečně vynaloženými, i když se následně práva a povinnosti z uzavřené nájemní smlouvy nerealizovaly.

**Soud:** Nejvyšší soud

**Datum rozhodnutí:** 22.04.2008

**Spisová značka:** 25 Cdo 861/2006

**Číslo rozhodnutí:** 19

**Číslo sešitu:** 2

**Typ rozhodnutí:** Rozsudek

**Hesla:** Náhrada škody

**Předpisy:** § 420 odst. 1 předpisu č. 40/1964Sb.  
§ 442 odst. 1 předpisu č. 40/1964Sb.

**Druh:** Rozhodnutí ve věcech občanskoprávních, obchodních a správních

**Sbírkový text rozhodnutí:**

*M ě s t s k ý s o u d v B r n ě r o z s u d k e m z e d n e 2 0 . 1 . 2 0 0 4 u l o ž i l ž a l o v a n é p o v i n n o s t z a p l a t i t ž a l o b c i 2 5 0 0 0 K č s 3,5% úrokem z prodlení od 26. 1. 2003 do zaplacení, žalobu ohledně 4% úroku z prodlení z částky 25 000 Kč za období od 12. 9. 2002 do 25. 1. 2003 a ohledně 0,5% úroku z prodlení z částky 25 000 Kč za období od 26. 1. 2003 do zaplacení zamítl a rozhodl o náhradě nákladů řízení. Vyšel ze zjištění, že žalobce uzavřel dne 28. 5. 2002 s realitní kanceláří F. R., s. r. o., mandátní smlouvu, jejímž předmětem byl závazek realitní kanceláře vyvíjet činnost směřující k vytvoření příležitosti pro žalobce uzavřít smlouvu o nájmu bytu nacházejícím se v domě ve vlastnictví žalované; za zařazení této záležitosti zaplatil žalobce v souladu s mandátní smlouvou realitní kanceláři provizi ve výši žalované částky. Účastníci řízení dne 5. 8. 2002 uzavřeli nájemní smlouvu, v níž si mimo jiné dohodli, že žalobce (nájemce) nesmí v bytě provozovat jakoukoliv podnikatelskou činnost bez předchozího písemného souhlasu žalované (pronajímatel). Žalovaná však k žádosti žalobce souhlas s využíváním části bytu pro provozování advokátní kanceláře neudělila a pro tuto neshodu předmětný byt nepředala. Soud prvního stupně dospěl k závěru, že žalovaná zaviněně porušila právní povinnost předat žalobci byt, vyplývající z nájemní smlouvy, což byla skutečnost, na niž byl vázán vznik nájemního práva k bytu. Protože žalobce pro toto jednání nedosáhl zamýšleného cíle získat nájemní právo k předmětnému bytu, vynaložil marně částku 25 000 Kč zaplacenou na provizi realitní kanceláři, která nebyla povinna ji žalobci vrátit, neboť splnila všechny své povinnosti vyplývající z mandátní smlouvy. Jestliže by žalovaná povinnost z nájemní smlouvy splnila a byt předala, dosáhl by žalobce cíle zamýšleného uzavřením mandátní smlouvy a posléze smlouvy nájemní a žádná škoda by*

mu nevznikla. Předpoklady odpovědnosti za škodu podle § 420 obč. zák. jsou tak splněny včetně zavinění.

*K odvolání žalované K r a j s k ý s o u d v Brně rozsudkem ze dne 12. 9. 2005 rozsudek soudu prvního stupně v napadeném vyhovujícím výroku změnil tak, že žalobu zamítl, a rozhodl o náhradě nákladů odvolacího řízení. Ztotožnil se se skutkovými zjištěními soudu prvního stupně, nikoliv však s jeho právním závěrem o splnění všech předpokladů odpovědnosti žalované za škodu podle § 420 obč. zák. Odvolací soud uvedl, že tvrzená újma spočívá v daném případě v úhradě žalované částky realitní kanceláři jako plnění z mandátní smlouvy ze dne 28. 5. 2002, k níž došlo ještě před tvrzeným protiprávním jednáním žalované, z čehož vyplývá, že žalovaná částka byla uhrazena právě a jen proto, že žalobce byl dlužníkem z uvedené mandátní smlouvy; ta však nebyla uzavřena proto (z hlediska příčiny a následku), že žalovaná jednala protiprávně v rozporu s nájemní smlouvou ze dne 5. 8. 2002. Tvrzené protiprávní jednání tedy nemůže být příčinou vzniku újmy, nýbrž působí zcela neodvisle od ní.*

*Proti tomuto rozsudku podal žalobce dovolání, jež odůvodňuje podle § 241a odst. 2 písm. b) o. s. ř. Nesprávné právní posouzení věci spatřuje v tom, „jakým způsobem odvolací soud přistoupil k posouzení příčinné souvislosti mezi protiprávním jednáním žalované a majetkovou újmou žalobce spočívající v úhradě 25 000 Kč společnosti F. R., s. r. o.“ Namítá, že odvolací soud nesprávně vylučuje souvislost vzniku škody a jednání žalované z důvodu, že plnění z mandátní smlouvy předcházelo protiprávnímu jednání žalované, neboť, jak vyplývá z judikatury, nelze zaměnit příčinnou souvislost se souvislostí časovou, když újma může být příčinou škodné události, i když nevznikla v době škodné události. Podle žalobce je existence příčinné souvislosti mezi protiprávním jednáním žalované a majetkovou újmou žalobce dána, přičemž není podstatné, že toto protiprávní jednání nastoupilo později než uhrazení 25 000 Kč na základě mandátní smlouvy, neboť pokud by žalovaná splnila svou povinnost z nájemní smlouvy a předala žalobci byt, došlo by k naplnění cíle mandátní i nájemní smlouvy a škoda na straně žalobce by nevznikla. Navrhuje proto, aby dovolací soud rozsudek odvolacího soudu zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení.*

*Žalovaná ve vyjádření k dovolání uvedla, že dovolací důvod podle § 241a odst. 2 písm. b) o. s. ř. není dán, neboť posouzení příčinné souvislosti není otázkou právní, nýbrž skutkovou. V souvislosti s nepředáním bytu nevznikla žalobci majetková újma, jestliže platbu ve výši 25 000 Kč poskytl realitní kanceláři jako provizi za splnění konkrétního úkolu na základě mandátní smlouvy, nikoliv jako následek případného protiprávního jednání žalované. Žalobce měl podle žalované žádat vrácení tohoto bezdůvodného obohacení od realitní kanceláře. Jelikož je rozhodnutí odvolacího soudu správné, navrhuje, aby bylo dovolání jako nedůvodné zamítnuto.*

*N e j v y š š í s o u d dovolání zamítl.*

### **Z o d ů v o d n ě n í :**

Nejvyšší soud jako soud dovolací (§ 10a o. s. ř.) po zjištění, že dovolání bylo podáno včas, účastníkem řízení, zastoupeným advokátem ve smyslu § 241 odst. 1 o. s. ř., napadené rozhodnutí odvolacího soudu přezkoumal podle § 242 odst. 3 o. s. ř. a dospěl k závěru, že dovolání, které je přípustné podle § 237 odst. 1 písm. a) o. s. ř., není důvodné.

V řízení bylo zjištěno (výhrady proti skutkovému stavu věci nejsou v dovolání vznášeny), že žalobce zaplatil předmětnou částku na základě mandátní smlouvy uzavřené dne 28. 5. 2002 s F. R., s. r. o., která se zavázala vyvíjet činnost směřující k vytvoření příležitosti k uzavření nájemní smlouvy mezi žalobcem a žalovanou o nájmu bytu. Účastníci řízení dne 5. 8. 2002 uzavřeli nájemní smlouvu, avšak žalobci byt předán nebyl poté, co žalovaná nevyhověla jeho žádosti o souhlas s využíváním části bytu pro provozování advokátní kanceláře. Žalobce se tedy domáhá, aby mu žalovaná nahradila finanční

prostředky, které vyplatil realitní kanceláři jako provizi z mandátní smlouvy, z důvodu, že žalovaná nedodržela nájemní smlouvu a nepředala mu byt, z čehož dovozuje její odpovědnost za škodu.

Zákonnými předpoklady odpovědnosti za škodu podle § 420 obč. zák. jsou porušení právní povinnosti, vznik škody, příčinná souvislost mezi porušením právní povinnosti a vznikem škody a presumované zavinění. Jednou z podmínek odpovědnosti je vztah příčinné souvislosti mezi protiprávním úkonem či tzv. škodnou událostí a vzniklou škodou na straně poškozeného, tedy jejich vzájemný poměr příčiny a následku. Příčinná souvislost se nepředpokládá, musí být prokázána a důkazní břemeno v tomto směru nese žalobce (poškozený). V posuzovaném případě odvolací soud vyloučil příčinnou souvislost mezi tvrzeným porušením právní povinnosti žalované (nepředáním bytu) a vznikem škody na straně žalobce (úbytkem majetku v důsledku úhrady provize realitní kanceláři) tím, že žalovaná částka byla uhrazena jen proto, že žalobce byl dlužníkem z mandátní smlouvy ze dne 28. 5. 2002, která však nebyla uzavřena proto (z hlediska příčiny a následku), že žalovaná jednala protiprávně v rozporu s nájemní smlouvou ze dne 5. 8. 2002, neboť k plnění z mandátní smlouvy ze dne 28. 5. 2002 došlo ještě před tvrzeným protiprávním jednáním žalované.

Dovolateli lze přisvědčit pouze v tom, že při zkoumání předpokladů odpovědnosti za škodu nelze zaměňovat příčinnou souvislost se souvislostí časovou (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 11. 1990, sp. zn. [1 Cz 86/90](#), publikovaný pod č. 7 ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek, ročník 1992). K odškodnitelné újmě na straně poškozeného přitom může dojít i tím, že v důsledku pozdějšího porušení právní povinnosti se náklady, dříve vynaložené za určitým účelem, stanou náklady vynaloženými zbytečně (aniž se dostavil s nimi očekávaný výsledek) a jsou tudíž skutečnou škodou, která je v příčinné souvislosti s porušením právní (smluvní) povinnosti škůdcem (srov. obdobně např. rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 22. 11. 2007, sp. zn. [25 Cdo 2623/2005](#)). O takový případ se zde však nejedná.

V posuzovaném případě totiž žalobce vynaložil finanční prostředky na zaplacení provize realitní kanceláři na základě mandátní smlouvy, jejímž předmětem byl závazek této realitní kanceláře vyvíjet za úplatu (provizi) činnost směřující k vytvoření příležitosti pro dovolatele uzavřít smlouvu o nájmu bytu, která byla posléze uzavřena. Účel mandátní smlouvy tak byl naplněn a náklady s tím spojené byly k tomu vynaloženy účelně. Zbytečně vynaloženými se proto nestaly ani poté, co se práva a povinnosti z nájemního vztahu nerealizovala (bez ohledu na to, zda se tak stalo z důvodu porušení smluvních povinností ze strany pronajímatele), neboť šlo o náklady vynaložené cíleně k tomu, aby právní (nájemní) vztah vznikl; délka jeho trvání, způsob či důvody ukončení či jiná práva a povinnosti z toho plynoucí nejsou již rozhodující, neboť se odvíjejí od do té doby existujícího nájemního vztahu, k jehož založení (nikoliv jako garance trvání či bezproblémového průběhu nájemního vztahu) byly náklady na provizi realitní kanceláři určeny.

Jestliže tedy úbytek majetku žalobce nastalý v důsledku plnění z mandátní smlouvy (stranami neporušené) nepředstavuje zbytečně vynaložený náklad, který by byl v příčinné souvislosti s porušením povinností vyplývajících ze smlouvy nájemní, není dovolací důvod podle § 241a odst. 2 písm. b) o. s. ř. naplněn. Nejvyšší soud proto dovolání žalobce podle ustanovení § 243b odst. 2, části věty před středníkem, o. s. ř. zamítl.