



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Městský soud v Praze jako soud odvolací rozhodl v senátě složeném z předsedkyně JUDr. Ludmily Petrákové a soudců Mgr. Pavla Riedlbaucha a JUDr. Vladimíry Čítkové ve věci

žalobce: **Společenství vlastníků jednotek Trnkovo nám. č. p. xxx, Praha 5**
IČO 26513986
se sídlem Trnkovo náměstí xxx, 152 00 Praha 5
zastoupený advokátem Mgr. Michalem Doležalem
se sídlem Advokátní kanceláře Weilova 1144/2, 102 00 Praha 10

proti
žalované: **HIPOZ, s. r. o., IČO 26465493**
se sídlem Vinohradská 3216/165, 100 00 Praha 10 – Strašnice
zastoupená advokátem Mgr. Jaroslavem Janáčkem
se sídlem Advokátní kanceláře Trojská 140/593, 171 00 Praha 7

o zaplacení 408 932 Kč s přísl.; o odvolání žalované proti rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 10 ze dne 16. února 2018, č. j. 7 C 482/2015-201

takto:

I. Rozsudek soudu I. stupně **se potvrzuje.**

II. Žalovaná je povinna zaplatit žalobci na náhradě nákladů odvolacího řízení 24 780,80 Kč do tří dnů od právní moci rozsudku k rukám advokáta žalobce.

Odůvodnění:

1. Napadeným rozsudkem soud I. stupně uložil žalované zaplatit žalobci částku ve výši 408 932 Kč s úrokem z prodlení ve výši 8,05 % ročně z částky 15 120 Kč od 16. 4. 2015 do zaplacení, s poplatkem z prodlení ve výši 1 promile za každý den prodlení, nejméně však 10 Kč za každý i započatý měsíc prodlení, z částky 15 160 Kč od 21. 4. 2015 do zaplacení, s úrokem z prodlení ve výši 8,05 % ročně z částky 17 417 Kč od 16. 5. 2015 do zaplacení, s poplatkem z prodlení ve výši 1 promile za každý den prodlení, nejméně však 10 Kč za každý i započatý měsíc prodlení, z částky 34 855 Kč od 21. 5. 2015 do zaplacení, s úrokem z prodlení ve výši 8,05 % ročně z částky 19 209 Kč od 16. 6. 2015 do zaplacení, s poplatkem z prodlení ve výši 1 promile za každý den prodlení, nejméně však 10 Kč za každý i započatý měsíc prodlení, z částky 35 829 Kč od 21. 6. 2015 do zaplacení, s poplatkem z prodlení ve výši 1 promile za každý den prodlení, nejméně však 10 Kč za každý i započatý měsíc prodlení, z částky 51 190 Kč od 23. 6. 2015 do zaplacení, s úrokem z prodlení ve výši 8,05 % ročně z částky 19 209 Kč od 16. 7. 2015 do zaplacení, s poplatkem z prodlení ve výši 1 promile za každý den prodlení, nejméně však 10 Kč za každý i započatý měsíc prodlení, z částky 35 829 Kč od 21. 7. 2015 do zaplacení, s úrokem z prodlení ve výši 8,05 % ročně z částky 19 209 Kč od 16. 8. 2015 do zaplacení, s poplatkem z prodlení ve výši 1 promile za každý den prodlení, nejméně však 10 Kč za každý i započatý měsíc prodlení, z částky 35 829 Kč od 21. 8. 2015 do zaplacení, s úrokem z prodlení ve výši 8,05 % ročně z částky 19 209 Kč od 16. 9. 2015 do zaplacení, s poplatkem z prodlení ve výši 1 promile za každý den prodlení, nejméně však 10 Kč za každý i započatý měsíc prodlení, z částky 35 829 Kč od 21. 9. 2015 do zaplacení, s úrokem z prodlení ve výši 8,05 % ročně z částky 19 209 Kč od 16. 10. 2015 do zaplacení, s poplatkem z prodlení ve výši 1 promile za každý den prodlení, nejméně však 10 Kč za každý i započatý měsíc prodlení, z částky 35 829 Kč od 21. 10. 2015 do zaplacení, vše do tří dnů od právní moci rozsudku (výrok I), a současně vyslovil, že žalovaná je povinna zaplatit žalobci na náhradě nákladů řízení částku 231 083,80 Kč do tří dnů od právní moci rozsudku k rukám jeho právního zástupce (výrok II).
2. V rozhodnutí soud I. stupně uvedl, že žalobce se domáhal po žalované úhrady částky 408 932 Kč s příslušenstvím s odůvodněním, že je oprávněn uplatňovat a vymáhat plnění povinností vůči jednotlivým vlastníkům jednotek patřících k bytovému domu č. p. xxx postaveném na pozemku parc. č. xxx v k. ú. Xxx, v němž je situována nebytová jednotka č. xxx a bytová jednotka č. xxx, které jsou ve vlastnictví žalované, přičemž žalovaná je dále spoluvlastníkem se spoluvlastnickým podílem 28/281 nebytové jednotky č. xxx (garáže). Povinností žalované je přispívat na správu domu a pozemku ve výši odpovídající jejímu podílu na společných částech (fond oprav) a platit zálohy na plnění spojená nebo související s užíváním jednotky (služby). Žalobce k říjnu 2015 eviduje vůči žalované nezaplacené platby ve výši 408 932 Kč. Žalobce dále uvedl, že žalovaná tento dluh učinila předmětem jednostranných zápočtů na svou pohledávku ve výši 9 000 000 Kč z titulu ušlého zisku v důsledku škodní události spočívající v havárii kanalizačních rozvodů zjištěné (žalovanou – pozn. odvolacího soudu) dne 2. 3. 2015, přičemž svou pohledávku vyúčtovala fakturou splatnou dne 30. 4. 2015. Žalobce však pohledávku žalované s odkazem na ust. § 1987 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále i jen „o. z.“) neuznal, neboť žalovaná neuvedla, ani neprokázala, jakou povinnost žalobce porušil, zda je na straně žalobce zavinění, zda a jaká škoda vznikla a zda je mezi porušením povinnosti žalobcem a vzniklou škodou dána příčinná souvislost. Žalovaná se k žalobě vyjádřila s tím, že námitka žalobce o nezpůsobilosti pohledávky žalované k započtení je účelová, a dále upozornila na to, že ačkoliv ke škodě na nebytové jednotce žalované došlo v březnu 2015, tak do 15. 10. 2015 nebyla opravena, žalovaná ji tak nemohla užívat.
3. Na základě provedeného dokazování ve spojení s nespornými tvrzeními účastníků, po citaci ust. § 1180 odst. 1 (upravujícího povinnost vlastníka jednotky přispívat na správu domu a pozemku), ust.

§ 1181 odst. 1 (upravujícího povinnost vlastníka jednotky platit tzv. služby, resp. zálohy na ně), ust. § 1189 odst. 1, odst. 2 (upravujícího správu domu a pozemku), ust. § 1190 (upravujícího odpovědnou osobu za správu domu a pozemku), ust. § 1194 odst. 1 (upravujícího charakter společenství vlastníků), ust. § 1987 odst. 1, odst. 2 (upravujících započtení pohledávek) a ust. §§ 2900, 2913 odst. 1, 2937 odst. 1, 2952 (upravujících institut škody a její náhrady) o. z., soud I. stupně dospěl k závěru, že žalobce prokázal oprávněnost svého nároku, jakkoliv žalovaná nárok žalobce ani nezpochybňovala, když jen namítala, že její povinnost uhradit žalobci jím požadovanou částku ve výši 408 932 Kč zanikla započtením pohledávky žalované vůči žalobci.

4. K pohledávce žalované soud I. stupně uvedl, že její započtení nebylo platné, a nedošlo tak k zániku žalobcovy nároku jejím započtením, neboť pohledávka žalované na náhradu škody nemá jasný právní základ a není jednoznačně specifikována, proto dle ust. § 1987 odst. 2 o. z. není způsobilá k započtení. Soud I. stupně uvedl, že k tomuto závěru dospěl proto, že žalovaná, ač byla opakovaně vyzývána podle ust. § 118a zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu (dále jen „o. s. ř.“) k řádné specifikaci své procesní obrany, nereagovala jednoznačnou specifikací základu žalobcovy odpovědnosti, jeho případného zavinění, výše škody či příčinné souvislosti mezi žalobcovým jednáním a škodou. V této souvislosti soud I. stupně uvedl, že žalovaná postupně svou argumentaci měnila.
5. K žalovanou tvrzenému zmaření nájemní smlouvy liknavostí (žalobce – pozn. odvolacího soudu) při odstraňování havárie ze dne 2. 3. 2015 soud I. stupně uvedl, že odstoupení (budoucího nájemce – pozn. odvolacího soudu) od smlouvy (o budoucí smlouvě nájemní – pozn. odvolacího soudu) bylo učiněno dne 20. 3. 2015, avšak žádost (žalované – pozn. odvolacího soudu) o odstranění následků havárie byla žalobci odeslána až dne 23. 3. 2015. I kdyby žalobce odstranil (následky havárie – pozn. odvolacího soudu) obratem, stejně by se již jednalo o situaci po odstoupení od smlouvy o smlouvě budoucí.
6. K žalovanou tvrzenému porušení prevenční povinnosti (žalobcem – pozn. odvolacího soudu) soud I. stupně uvedl, že ačkoliv bylo prokázáno, že ne všechny použité sítě (rozvody kanalizace – pozn. odvolacího soudu) jsou nejlepší dostupné, tak přesto nevznikla odpovědnost (žalobce – pozn. odvolacího soudu) za porušení prevenční povinnosti, neboť požadavek, aby veškeré vybavení bylo vždy na tom nejvyšším stupni technologického pokroku, by byl nesplnitelný. Prevenční povinnost není bezbřehá, je dostačující, aby vlastník objektu vykonával obvyklou míru opatrnosti, resp. péče, není možné, aby neustále předvídal veškeré možné příčiny škod, neboť by za případné opomenutí nastala absolutní objektivní odpovědnost za škodu.
7. Soud I. stupně dále uvedl, že žalobce ani nezanedbal náležitý dohled a správu nemovitosti. Nejen, že měl uzavřenu smlouvu na správu nemovitosti se specializovanou společností, která pro něj měla tuto agendu obstarat, ale ani není žádný právní předpis, jehož požadavky by žalobce při povinných kontrolách objektu porušil, neboť specifická kontrola rozvodů splaškové vody není žádným předpisem vyžadována. K tvrzení žalobce, že naopak žalovaná tento dohled zanedbala, když stav nebytových prostor jako jejich vlastníka nekontrolovala, soud I. stupně uvedl, že ani to neshledává příléhavé, neboť žalovaná neměla takovou povinnost, jestliže nebyla viditelná žádná zjevná vada, stěží mohla žalovaná předpokládat možnost vzniku poruchy.
8. Následné chování (žalobce – pozn. odvolacího soudu) po vzniku škodné události, resp. po výpovědi smlouvy o smlouvě budoucí ze dne 20. 3. 2015 soud I. stupně neshledal podstatným, neboť žalovaná neprokázala možnou existenci jakéhokoliv potenciálního nájemního vztahu.

9. Soud I. stupně uzavřel, že žalované se nepodařilo prokázat, že by žalobce porušil nějakou konkrétní povinnost. Proto žalobě vyhověl a uložil žalované zaplatit dlužnou částkou spolu se zákonnými úroky z prodlení z dlužných plateb do fondu oprav dle ust. § 1970 o. z. ve spojení s ust. § 2 nařízení vlády č. 351/2013 Sb., kterým se určuje výše úroků z prodlení a nákladů spojených s uplatněním pohledávky, určuje odměna likvidátora, likvidačního správce a člena orgánu právnické osoby jmenovaného soudem a upravují některé otázky Obchodního věstníku, veřejných rejstříků právnických a fyzických osob a evidence svěřenských fondů a evidence údajů o skutečných majitelích, a zákonným poplatkem z prodlení z dlužných služeb dle ust. § 13 odst. 2 zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty.
10. O nákladech řízení soud I. stupně rozhodl v souladu s ust. § 142 odst. 1 o. s. ř. a přiznal zcela úspěšnému žalobci náhradu nákladů řízení ve výši 231 083,80 Kč představovaných odměnou za právní zastoupení žalobce, paušálními náhradami, zaplaceným soudním poplatkem za žalobu a daní z přidané hodnoty z odměny a náhrad.
11. Proti rozsudku soudu I. stupně podala žalovaná včasné a přípustné odvolání, v němž vyčítala soudu I. stupně neúplné zjištění skutkového stavu, nesprávná skutková zjištění, chybné skutkové závěry a nesprávné právní posouzení věci. Žalovaná vyslovila nesouhlas se závěrem soudu I. stupně ohledně nejisté, nejednoznačně specifikované, a tím tak nezpůsobivé k započtení pohledávky žalované, když neměla prokázat, že došlo ke škodě v důsledku porušení povinnosti žalobce. Pohledávka žalované je dostatečně určitá, neboť má zjistitelnou výši i titul a je u ní najisto postaveno, kdo je dlužníkem.
12. V této souvislosti žalovaná uvedla, že její pohledávka vyčíslená fakturou představuje ušlý zisk, který žalovaná uplatňuje z důvodu, že budoucí nájemce žalované, pan P., dopisem ze dne 20. 3. 2015 odstoupil od smlouvy o smlouvě budoucí ze dne 1. 10. 2014, podle které nájemní smlouva na pronájem části nebytové jednotky měla být uzavřena od 1. 4. 2015, přičemž budoucí nájemce jako důvod odstoupení uvedl průnik splaškové vody z kanalizačních rozvodů v důsledku havárie a z toho plynoucí nezpůsobilost nebytových prostor k pronájmu od 1. 4. 2015. Žalovaná přišla o nájemné ve výši 9 milionů Kč za celé období nájmu, tj. 60 měsíců po 150 000 Kč měsíčně. Tuto částku žalovaná u žalobce uplatnila, neboť jí nebylo známo, jak dlouho potrvá oprava nebytových prostor a od kdy je bude moci znovu pronajmout. Poté, co bylo zřejmé, po jakou dobu nemohla prostory užívat, žalovaná ušlý zisk ponížila dobropisem na částku 1 350 000 Kč odpovídající devíti měsícům, po které nebytové prostory nemohla užívat, tedy pronajmout.
13. Ke zmaření nájemní smlouvy liknavostí žalobce při odstraňování havárie ze dne 2. 3. 2015 žalovaná uvedla, že žalobce, který je zodpovědný za správu objektu, nemohl očekávat, že havárii na kanalizačních rozvodech a (odstranění – pozn. odvolacího soudu) na jednotce způsobené škody bude zajišťovat žalovaná, již nepřísluší zasahovat do kanalizačních rozvodů, které jsou společnými částmi domu. Pokud soud I. stupně dospěl k závěru, že žalobce nemohl předpokládat, že žalovaná po něm bude požadovat provedení opravy nebytových prostor, pak takové rozhodnutí soudu I. stupně spočívá na nesprávném právním posouzení věci.
14. K porušení prevenční povinnosti žalobcem žalovaná uvedla, že porušení prevenční povinnosti ze strany žalobce spatřuje v době trvání opravy, je nesprávný závěr soudu I. stupně, že žalobce vykonával obvyklou míru opatrnosti, resp. péče a že ani nezanedbal náležitý dohled a správu nemovitosti.

15. Žalovaná nesouhlasila ani s konstatováním soudu I. stupně, že se jí nepodařilo prokázat existenci jakéhokoli potencionálního nájemního vztahu, neboť pro posouzení jejího nároku není podstatné, zda prokázala či neprokázala existenci potencionálního nájemního vztahu, ale to, jestli jí jednáním žalobce ušlý zisk mohl vzniknout.
16. Žalovaná dále vyslovila nesouhlas se závěrem soudu I. stupně, když ten konstatoval, že se jí nepodařilo prokázat, že by žalobce porušil nějakou konkrétní povinnost, neboť ten porušil povinnost řádně spravovat a udržovat společné části domu, mezi něž patří i kanalizační rozvody. Skutečnost, že si žalobce sjednal na správu nemovitosti specializovanou firmu, ho nezbavuje odpovědnosti za škodu.
17. Žalovaná tak nesouhlasila se závěrem soudu I. stupně, že po poučení dle ust. § 118a o. s. ř. nepřišla s jednoznačnou specifikací základu žalobcovy odpovědnosti, případného zavinění, výše škody a příčinné souvislosti mezi jednáním žalobce a vzniklou škodou. Žalovaná také vyčetla soudu I. stupně, že neprovedl jí navržené důkazy dokládající stav nebytové jednotky před havárií, místa, kde došlo k zatečení z kanalizace, výši škody a kontrolu nebytového prostoru ze strany žalované, přičemž ani neuvedl, z jakého důvodu tak neučinil.
18. Žalovaná dále namítla, že soud I. stupně zatížil řízení vadou, když neprojednal její kompenzační námitku tak, jak jí uplatnila svým podáním ze dne 9. 3. 2017. Žalovaná se vůči nároku žalobce vymezila s tím, že pro případ, že by se soud neztotožnil s jejím tvrzením, že jí vznikla v daném případě újma odstoupením budoucího nájemce od nájmu předmětných prostor, tak v rámci své procesní obrany tvrdí, že jí v příčinné souvislosti s porušením zákonných povinností žalobce vznikla výskytem (zjevně havárie – pozn. odvolacího soudu) a zejména liknavým postupem při odstraňování havárie újma, a to nemožností řádně užívat svůj majetek.
19. Žalovaná navrhla, aby odvolací soud rozsudek soudu I. stupně zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení.
20. Žalobce k odvolání žalované uvedl, že žalovaná účelově protahovala soudní řízení, neboť jejím záměrem je oddálit povinnost uhradit dluh žalobci. Obdobný záměr pak žalovaná sleduje podaným odvoláním. Žalobce zdůraznil, že jím žalovaný nárok nebyl žalovanou nijak zpochybněn, ani rozporován, když žalovaná se vůči nároku žalobce bránila jen započtením své sporné pohledávky. Žalobce připomněl, že žalovaná byla soudem I. stupně několikrát vyzvána, aby doplnila svá skutková tvrzení, aby si vyjasnila, jaké nároky jako obranu uplatňuje, k jakým konkrétním tvrzením navrhuje důkazy, přičemž proto dostala až nepřiměřený prostor, žalovaná však jen opakuje argumentaci spočívající na účelové konstrukci jí údajně vzniklé škody.
21. Žalobce dále uvedl, že není pravdou, že by nezajistil provedení opravy zatečení do nebytového prostoru ve vlastnictví žalované. V této souvislosti uvedl, že žalovaná nepožadovala opravu svých prostor od samotného prvotního zjištění prvního zatečení, dne 2. 3. 2015 žalovaná jen sdělila, že po delší době navštívila svůj prostor a zjistila zatečení, přičemž požádala o nahlášení věci pojišťovně a žalobci, o opravu požádala až dne 23. 3. 2015. Mezi uvedenými daty proběhla prohlídka prostor ze strany pojišťovny na základě nahlášení pojistné události. Nebylo tak zřejmé, zda si žalovaná nebytový prostor sama opraví. Nebytový prostor žalované není veřejně přístupný, bylo proto nutné, aby žalovaná přesně vyjádřila, jaké má záměry a požadavky v souvislosti s jeho poškozením. Žalovaná se o svůj nebytový prostor pravidelně nezajímala, když k zatečení mohlo dojít mezi říjnem 2014 a 2. 3. 2015, neboť žalovaná pojišťovně při projednávání pojistné události uvedla svoji poslední přítomnost v nebytovém prostoru v říjnu 2014. Žalobce vyslovil pochybnosti

ohledně pravosti smlouvy o budoucím nájmu s panem P., pravosti jeho odstoupení od smlouvy a pravosti nároku žalované na náhradu škody, když žalovaná pět měsíců svůj nebytový prostor nenavštívila a přitom měla v nebytovém prostoru dle žalované fungovat prodejna potravin za nájem 150 000 Kč měsíčně, vše za situace, kdy dle žalované je velice těžké nebytový prostor pronajmout. Tyto pochybnosti jsou ještě umocněny skutečností, že od 29. 7. 2015 je pan P. (jednatel žalované – pozn. odvolacího soudu) s panem P. společníkem ve společnosti KOLONIÁL Barrandov s. r. o., nadto pan P. vystupoval za žalovanou při jednání se společností Parkers s. r. o. (správcovská firma žalobce – pozn. odvolacího soudu) v době, kdy již od smlouvy o nájmu odstoupil dne 20. 3. 2015. Žalobce rovněž uvedl, že pan P. již během schůze vlastníků jednotek konané dne 11. 12. 2014 hovořil o zatékání do svých nebytových prostor, přičemž byl vyzván, aby tuto skutečnost nahlásil správcovské firmě a předložil soupis škod, pojišťovně však sdělil, že v nebytovém prostoru byl naposledy v říjnu 2014. V prosinci 2014 žalovaná nijak neavizovala pronájem nebytových prostor a potřebu oprav.

22. Žalobce zdůraznil, že k odstoupení od smlouvy budoucím nájemcem došlo tři dny před žádostí žalované o opravu, žalobce tak svoji povinnost zajišťovat údržbu a opravy společných částí domu nezanedbal. Nelze dovodit odpovědnost žalobce za škodu, která měla žalované vzniknout z důvodu odstoupení pana P. od smlouvy o budoucím nájmu dne 20. 3. 2015. Pokud by měla být dovozována povinnost žalobce vyměnit celé odpadní potrubí v domě, žalobce připomněl, že se jedná o společnou část domu ve vlastnictví vlastníků jednotek.
23. Pokud by měl být žalovanou uplatňován nárok z ušlého nájmu nikoli z důvodu odstoupení pana P. od smlouvy o budoucím nájmu dne 20. 3. 2015, když tato škoda byla žalovanou fakturována, ale z důvodu, že žalovaná nemohla z důvodu zatečení nebytový prostor využívat, pak nebylo ze strany žalované jednoznačně určeno, co započítává, kdy jí měla vzniknout škoda, jaká povinnost žalobce měla být porušena a skutkově nebyla vymezena příčinná souvislost mezi škodou a protiprávním jednáním žalobce.
24. Žalobce uzavřel, že započtení pohledávky žalované brání ust. § 1987 odst. 2 o. z., podle kterého pohledávka není způsobilá k započtení, když jde o pohledávku nejistou a neurčitou. Navrhl, aby byl rozsudek soudu I. stupně potvrzen.
25. Odvolací soud přezkoumal napadený rozsudek soudu I. stupně z podnětu podaného odvolání včetně řízení, které jeho vydání předcházelo (ust. § 212 a ust. § 212a, ust. § 214 odst. 1 o. s. ř.), a neshledal odvolání žalované důvodným.
26. Odvolací soud po přezkumu napadeného rozsudku konstatuje, že soud I. stupně si pro své rozhodnutí opatřil dostatek důkazů, ze kterých čerpal správná a pro rozhodnutí o věci samé plně postačující skutková zjištění, a takto zjištěný skutkový stav posoudil věcně správně i po stránce právní s odkazem na pro věc přílehlavá ustanovení o. z. upravujících povinnosti vlastníka jednotky, správu domu a pozemku, odpovědnou osobu za správu domu a pozemku, charakter společenství vlastníků, institut škody a její náhrady a zejména započtení pohledávek.
27. Po zhodnocení důkazů provedených soudem I. stupně dospěl i odvolací soud k závěru, že přes obsáhlou snahu soudu I. stupně a přes jeho opakované poučení činěné postupem dle ust. § 118a odst. 1, odst. 3 o. s. ř. žalovanou uplatněná pohledávka na náhradu škody nebyla dostatečně identifikována konkrétními tvrzeními, kdy žalovaná vznášela varianty porušení povinností žalobcem a i varianty vzniklé škody ve formě ušlého zisku, tvrzení žalované nebyla precizována, a v takovém případě nemohla být ani prokázána. V této souvislosti odvolací soud uzavírá, že podle

ust. § 101 a ust. § 120 o. s. ř. je účastník povinen tvrdit pro rozhodnutí významné skutečnosti a k prokázání svých tvrzení označit důkazy. Oprávněnost tvrzení musí být postavena na jisto, nestačí připuštění možnosti či úvahy o pravděpodobnosti (viz např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 6. 2. 2008, sp. zn. 21 Cdo 1508/2007).

28. Za situace, kdy žalovaná nepřišla s jednoznačným nárokem na náhradu škody, kterou měl žalobce způsobit porušením své konkrétní právní povinnosti, za situace, kdy pohledávka žalované dle jejích tvrzení měla vzniknout po 1. 1. 2014, a je tak na místě aplikace zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 1. 10. 2018, sp. zn. 28 Cdo 5711/2017) a za situace, kdy žalobce od počátku řízení namítal neplatnost započtení učiněného žalovanou (opět srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 1. 10. 2018, sp. zn. 28 Cdo 5711/2017), neboť pohledávka žalované je nezpůsobilá k započtení pro svou nejistotu a neurčitost, se odvolací soud ztotožňuje se závěrem soudu I. stupně o nezpůsobilosti pohledávky žalované k započtení a také o důvodnosti žalobcem uplatněného nároku, když ten započtením nezaničl. Žalovaná totiž beze všech pochybností neprokázala existenci odpovědnosti žalobce za škodu, a její pohledávku tak nelze považovat za jistou a určitou, a tedy způsobilou k započtení vůči pohledávce žalobce, která byla mezi účastníky nesporná jak co do důvodu, tak co do výše a které odpovídal dluh žalované jako vlastníka jednotek přispívat do fondu oprav a platit služby.
29. O nezpůsobilosti tvrzené pohledávky žalované na náhradu škody svědčí samotný průběh řízení, když již z vyjádření žalované k žalobě se podává, že žalovaná nijak žalobní nárok ani co do důvodu, a ani co do výše nespороvala, bránila se mu však započtením své tvrzené pohledávky na náhradu škody, kdy k jejímu prokázání navrhla řadu důkazů. Za situace nespornosti nároku žalobce a spornosti nároku žalované a předpokladu rozsáhlého dokazování ohledně tvrzené pohledávky žalované bylo zřejmé, že se nejedná o pohledávku žalované způsobilou k započtení (k tomu srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 1. 10. 2018, sp. zn. 28 Cdo 5711/2017, dle kterého „*aniž by dovolací soud mnil dotčené normě zcela upřít uplatnění mimo soudní řízení a aniž by popíral závěr, že nejistota a neurčitost pohledávky může být vyvolána též jinými faktory než obtížnou dokazatelností, dospívá tedy k závěru, že v kontextu civilního procesu by měl být smysl § 1987 odst. 2 o. z. spatřován zejména v ochraně věřitele před tím, aby řízení o jím uplatněné pohledávce bylo zdržováno složitým prokazováním protipohledávek dlužníkůvých. Lze-li očekávat, že by námitka započtení vznesená podle § 98, věty druhé, o. s. ř. s ohledem na obtížnost zjišťování existence a výše započítávané pohledávky nepřiměřeně prodlužovala řízení o pohledávce uplatněné žalobou, je možné konstatovat nekompenzabilitu započítávané pohledávky pro nejistotu a neurčitost“).*
30. K závěru o nezpůsobilosti pohledávky žalované k započtení svědčí i následující rozsáhlé dokazování provedené soudem I. stupně i jeho procesní postup, kdy žalovanou opakovaně vyzýval k precizaci námítky, resp. jí tvrzené pohledávky na náhradu škody postupem dle ust. § 118a o. s. ř. na straně jedné a na straně druhé i vlastní odvolání žalované proti rozsudku soudu I. stupně, v němž soud I. stupně v první řadě vyčítá neúplné zjištění skutkového stavu (včetně neprovedení žalovanou navržených důkazů), nesprávná skutková zjištění a chybné skutkové závěry ohledně jí tvrzeného nároku na náhradu škody (opět srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 1. 10. 2018, sp. zn. 28 Cdo 5711/2017, dle kterého „*za nejistou a neurčitou ve smyslu § 1987 odst. 2 o. z. není pohledávku uplatněnou k započtení podle § 98, věty druhé, o. s. ř. povětšinou namísto označit, pakliže pochybnosti o její existenci vyvolává toliko spornost právní kvalifikace, nikoli problematičnost zjišťování skutkových předpokladů jejího vzniku“).* Její tvrzení, navíc neúplné, přitom žalobce rozporuje.
31. Co se týče námítky žalované, že soud I. stupně neměl projednat její kompenzační námitku jen tak, jak byla uplatněna prvotně, ale i v její změněné formě založené najiném skutkovém podkladu,

odvolací soud uvádí, že i kdyby tomu tak mělo být, jakkoliv z odůvodnění napadeného rozhodnutí soudu I. stupně je naopak zřejmé, že soud I. stupně se zabýval nejen tvrzenou ztrátou příjmu od budoucího nájemce, ale, jakkoliv stručně, i případnou možností potencionálního jiného příjmu žalované, tak by takové pochybení nemohlo na závěru o nekomenzabilitě tvrzené pohledávky žalované na náhradu škody ničeho změnit. Naopak by opět svědčilo o nemožnosti takovou pohledávku započíst z důvodu dalšího zjevně nijak drobného dokazování o jiném možném ušlém zisku, jenž by dle žalované tato mohla předpokládat.

32. Odvolací soud proto rozsudek soudu I. stupně ve výroku o věci samé podle ust. § 219 o. s. ř. jako věcně správný potvrdil. O náhradě nákladů řízení soud I. stupně rozhodl důvodně podle ust. § 142 odst. 1 o. s. ř. s ohledem na úspěch žalobce, přičemž rozhodl správně i o jejich výši, proto byl i nákladový výrok potvrzen podle ust. § 219 o. s. ř.
33. O nákladech odvolacího řízení bylo rozhodnuto podle ust. § 224 odst. 1 o. s. ř. a ust. § 142 odst. 1 o. s. ř., dle něhož účastníku, který měl ve věci plný úspěch, přizná soud náhradu nákladů potřebných k účelnému uplatňování nebo bránění práva proti účastníku, který ve věci úspěch neměl.
34. V odvolacím řízení úspěšnému žalobci přísluší náklady sestávající z nákladů zastoupení žalobce advokátem, tyto se skládají z odměny za právní zastoupení žalobce ve výši 19 880 Kč za 2 úkony právní služby dle ust. § 7 bod č. 6 vyhlášky č. 177/1996 Sb. o odměnách advokátů a náhradách advokátů za poskytování právních služeb (dále jen „vyhláška č. 177/1996 Sb.“) a ust. § 11 odst. 1 písm. d), g) vyhlášky č. 177/1996 Sb. (písemné vyjádření k odvolání, účast na jednání odvolacího soudu), dvou režijních paušálů po 300 Kč dle ust. § 13 odst. 3 vyhlášky č. 177/1996 Sb., částky 4 300,80 Kč odpovídající 21 % DPH z odměny a náhrad, jejíž je právní zástupce žalobce plátcem, což doložil osvědčením.
35. O lhůtě k plnění ve výroku o nákladech odvolacího řízení bylo rozhodnuto podle ust. § 211 a ust. § 160 odst. 1 část věty před středníkem o. s. ř., když ke stanovení lhůty delší či plnění ve splátkách neshledal odvolací soud důvod. O platebním místě bylo rozhodnuto podle ust. § 211 o. s. ř. a ust. § 149 odst. 1 o. s. ř.

Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí lze podat dovolání do dvou měsíců od doručení rozhodnutí k Nejvyššímu soudu ČR prostřednictvím soudu I. stupně, jestliže rozhodnutí odvolacího soudu závisí na vyřešení otázky hmotného nebo procesního práva, při jejímž řešení se odvolací soud odchýlil od ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu nebo která v rozhodování dovolacího soudu dosud nebyla vyřešena nebo je dovolacím soudem rozhodována rozdílně anebo má-li být dovolacím soudem vyřešena právní otázka posouzena jinak (§ 237, § 239 a § 240 odst. 1 o. s. ř.). Přípustnost dovolání je oprávněně zkoumat jen dovolací soud. Pouze proti výroku o náhradě nákladů řízení **není** dovolání přípustné (ust. § 238 odst. 1 písm. h o. s. ř.)

Praha 25. března 2019

JUDr. Ludmila Petráková v. r.
předsedkyně senátu