



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Hradci Králové – pobočka v Pardubicích rozhodl v senátě složeném z předsedy JUDr. Bořivoje Hájka a soudců Mgr. Radka Kopsy a JUDr. Šárky Hůrkové, Ph.D., ve věci

žalobce: [redacted], narozený dne [redacted]
bytem [redacted], [redacted]
zastoupený advokátem JUDr. Martinem Týle
sídlem Škroupova 561, Pardubice

proti
žalované: **JMP – Stavební stroje s.r.o.**, IČO 25982672
sídlem Hrobice 68, Hrobice
zastoupené advokátem Mgr. Markem Odrobinou
sídlem Revoluční 764, Praha

o odvolání žalované proti rozsudku Okresního soudu v Pardubicích ze dne 27. 2. 2020, č. j. 24 C 80/2019 – 48

takto:

- I. Rozsudek okresního soudu **se potvrzuje.**
- II. Žalovaná je povinna nahradit žalobci náklady odvolacího řízení ve výši 4 646,40 Kč do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám advokáta žalobce.

Odůvodnění:

1. Shora uvedeným rozsudkem okresní soud uložil žalované povinnost zaplatit žalobci částku 12 619 Kč se zákonným úrokem z prodlení tam uvedeným (výrok I.) a dále povinnost nahradit žalobci náklady řízení ve výši 12 416 Kč (výrok II.).
2. Okresní soud po skutkové stránce dospěl k závěru, že žalobce je vlastníkem nemovitých věcí zapsaných na listu vlastnictví č. [redacted] pro katastrální území [redacted]. Žalobce, popř.

Shodu s prvopisem potvrzuje [redacted].

předchozí vlastníky těchto věcí, Montáže Nova styl spol. s r.o., pronajal smlouvami ze dne 1. 6. 2008, 1. 1. 2013 a 1. 5. 2016 žalované v rámci uvedených nemovitostí kancelář o velikosti 48,80 m², halu č. 1, pozemek p. č. [REDAKCE] a kancelář o velikosti 16,17 m², vše na dobu neurčitou za nájemné ve smlouvách sjednané. V souvislosti s pronájmem nemovitých věcí byly žalované žalobcem rovněž dodávány služby – elektrická energie a plyn. Dne 26. 4. 2018 vyúčtoval žalobce žalované fakturou č. 2018033 za dodávku elektřiny v období 1. 4. 2017 – 30. 6. 2017 částku 10 955 Kč se splatností 10. 5. 2018, a dne 17. 4. 2018 vyúčtoval za dodávky plynu v souvislosti s pronájmem nemovitostí fakturou č. 2018029 pro období 14. 3. 2017 – 30. 6. 2017 částku 1 664 Kč se splatností 1. 5. 2018. Žalovaná uvedené částky žalobci neuhradila. Tyto skutečnosti, resp. dluh žalované vůči žalobci takto vzniklý, byly mezi účastníky nesporné.

3. Okresní soud měl za to, že z uvedeného skutkového stavu vyplývají právo žalobce na zaplacení požadovaných částek podle ustanovení § 2303 a § 2247 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále též o. z.), a ve vztahu k úroku z prodlení podle § 1970 o. z. a nařízení vlády č. 351/2013 Sb..
4. Žalovaná namítala zánik pohledávek žalobce započtením. Žalovaná dle svého tvrzení provedla na základě ústního souhlasu úpravy pronajatých nemovitostí, spočívající ve stavebních úpravách pozemku p. č. [REDAKCE] (zpevnění plochy, instalace panelů, instalatérské práce na dílně, polyuretanový panel v dílně atd.) v letech 2008 – 2011 v ceně 90 621 Kč. Žalovaná měla za to, že jí takto vznikla pohledávka za žalobcem z titulu zhodnocení věci podle článku 6 nájemní smlouvy, eventuálně z titulu bezdůvodného obohacení.
5. K obraně žalované okresní soud dospěl po skutkové stránce k závěru, že v souvislosti s pronájmem pozemku p. č. [REDAKCE] smlouvou ze dne 1. 1. 2013 se účastníci dohodli v článku 6 smlouvy tak, že žalovaná po dohodě s žalobcem provede stavební úpravy – oplocení a vyrovnání pozemku s tím, že tyto úpravy v případě ukončení nájmu zůstanou pronajímateli. Na základě dohody smluvních stran měla být hodnota úprav vyčíslena a o tuto částku mělo být sníženo nájemné, přičemž za tím účelem měl být uzavřen dodatek smlouvy. Dále bylo mezi účastníky dohodnuto, že žalovaná nesmí bez předchozího písemného souhlasu žalobce provádět stavební úpravy pozemku a nebude-li při udělení souhlasu dohodnuto jinak, měl odsouhlasené úpravy provést nájemce na vlastní náklad.
6. Žalovaná však okresnímu soudu nepředložila žádný dodatek k nájemní smlouvě, a ani netvrdila, že by nějaký dodatek uzavřen byl. Rovněž žádný písemný souhlas žalobce jako pronajímatele ke stavebním úpravám udělen nebyl. Žalovaná v souvislosti s ukončením nájmu nemovitých věcí fakturovala žalobci za nespotřebovanou část stavebních úprav částku 90 621 Kč vč. DPH se splatností dne 26. 7. 2017. Žalovaná se dále jednostranným zápočtem ze dne 26. 7. 2017 pokusila započíst svoji tvrzenou pohledávku ve výši 90 621 Kč proti pohledávkám žalobce v celkové výši 75 545 Kč, a dále se jednostranným zápočtem doručeným zástupci žalobce dne 3. 9. 2019 pokusila započíst svoji zbývající pohledávku po předchozím zápočtu ve výši 15 076 Kč proti pohledávce žalobce uplatněné v tomto řízení v celkové výši 12 619 Kč, a to ke dni 31. 10. 2018.
7. Výše popsany zjištěný skutkový stav týkající se obrany žalované posoudil okresní soud po právní stránce s odkazem na § 1987 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále také jako „o. z.“) tak, že žalovanou tvrzená pohledávka za žalobcem je nezpůsobilá k započtení pro svoji neurčitost a nejistotu. Okresní soud poukázal na to, že žalovaná během řízení měnila ve vztahu k důvodu vzniku pohledávky svá tvrzení, kdy nejprve uváděla, že se jedná o pohledávku vzniklou dle článku 6 nájemní smlouvy, nicméně nedoložila písemný souhlas k provedeným pracím, navíc tvrzené práce měly proběhnout v letech 2008 – 2011, přičemž nájemní smlouva byla uzavřena až dne 1. 1. 2013. Ani následné tvrzení žalované o bezdůvodném obohacení žalobce nemohlo vést k odstranění neurčitosti a nejasnosti pohledávky žalované, např. i proto, že žalobce byl vlastníkem zhodnocovaných nemovitostí až od roku 2009, takže zhodnocení provedené před nabytím

vlastnictví žalobcem nemohlo mít za následek bezdůvodné obohacení žalobce, nýbrž případně předchozího vlastníka.

8. Z uvedených důvodů okresní soud neprovedl žalovanou navržený důkaz výsledkem jednatele žalované k prokázání poměrů mezi žalobcem a žalovanou, ani znalecký posudek za účelem určení zhodnocení nemovitostí žalobce i časovému určení zhodnocení, a žalobě vyhověl.
9. O nákladech řízení rozhodl okresní soud podle § 142 odst. 1 zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu (dále též o. s. ř.), tak, že žalobci, který měl plný úspěch ve věci, přiznal náhradu nákladů řízení v plné výši. Tato náhrada sestávala ze zaplaceného soudního poplatku 800 Kč, odměny advokáta žalobce za pět úkonů právní služby po 1 620 Kč, pěti paušálních náhrad po 300 Kč, oboje podle vyhl. č. 177/1996 Sb., a DPH z odměny a náhrad v sazbě 21%.
10. Proti uvedenému rozsudku podala žalovaná včasné odvolání. Namítala, že okresní soud nepřihlédl k odvolatelkou tvrzeným skutečnostem nebo k jím označeným důkazům a neúplně zjistil skutkový stav věci, neboť neprovedl navržené důkazy potřebné k prokázání rozhodných skutečností. Odvolatelka uvedla, že ze strany okresního soudu cítila od počátku nerovnost v přístupu k účastníkům řízení, projevující se rozdílným přístupem k důkazním návrhům a k hodnocení provedených důkazů. Odvolatelka okresnímu soudu především vytýká, že nevyhověl jejím návrhům na dokazování, neumožnil tak odvolatelce prokázat její tvrzení, a v důsledku toho dospěl k nesprávným skutkovým závěrům. Odvolatelka již od počátku navrhovala relevantní důkazy, okresní soud však tyto návrhy zamítnul, navíc tomuto zamítnutí věnoval ve svém odůvodnění pouze jednu větu, čímž zatížil své rozhodnutí nepřezkoumatelností. Odvolatelka z tohoto důvodu opětovně navrhuje provést důkazy, které navrhovala v řízení u okresního soudu. Odvolatelka proto navrhl, aby krajský soud změnil odvoláním napadený rozsudek a žalobu zamítl.
11. Žalobce se k odvolání vyjádřil tak, že odvolatelčino tvrzení o nerovnosti v přístupu soudu k účastníkům řízení není pravdivé a neodpovídá průběhu řízení. Odvolatelka byla okresním soudem náležitě poučena o sporných skutečnostech a byl jí předestřen také závěr soudu, na základě čehož odvolatelka navrhla provést výslech statutárního orgánu odvolatelky a zpracovat znalecký posudek. Žalobce je toho názoru, že okresní soud zcela správně navržené důkazy neprovedl, což také náležitě odůvodnil. K samotnému posouzení věci okresním soudem žalobce uvádí, že odvolatelka zcela ignoruje smluvní ujednání i příslušná zákonná ustanovení. Žalobce navrhl potvrzení rozsudku okresního soudu.
12. Krajský soud přezkoumal odvoláním napadený rozsudek, a to jak z pohledu odvolacích námitek, tak ze všech ostatních přípustných odvolacích důvodů, byť v odvolání neuvedených (§ 212a odst. 1 o. s. ř.), a dospěl k závěru, že odvolání není opodstatněné.
13. Okresní soud správně a v potřebném rozsahu zjistil skutkový stav věci, a jeho skutkové závěry ve stručnosti popsané výše proto krajský soud zcela převzal, stejně jako jeho právní závěry týkající se pohledávky žalobce uplatněné v tomto řízení.
14. Byla-li pohledávka žalobce za žalovanou nesporná a žalovaná se bránila započtením své pohledávky za žalobcem, tak bylo v první řadě na okresním soudu posoudit, zda pohledávka, kterou odvolatelka tvrdí a míní ji započíst, může být vůbec pohledávkou dle zákona způsobilou k započtení, a nikoliv se do hloubky zabývat tím, zda pohledávka fakticky existuje; tím by byl v podstatě popřen smysl ustanovení § 1987 odst. 2 o. z..
15. Podle § 1987 odst. 1 o. z. jsou k započtení způsobilé pohledávky, které lze uplatnit před soudem. Podle odst. 2 k započtení však nejsou způsobilé pohledávky nejisté a neurčité.
16. Okresní soud po právní stránce dospěl ke správnému závěru, že odvolatelkou tvrzená pohledávka z titulu zhodnocení dotčených nemovitostí podle čl. 6 nájemní smlouvy, popřípadě z titulu bezdůvodného obohacení, není z důvodu uvedených v ustanovení § 1987 odst. 2 o. z.

pohledávkou způsobilou k započtení. Okresní soud správně poukázal na to, že odvolatelka v průběhu řízení měnila svá tvrzení ohledně započítávané pohledávky, a že by s ohledem na obtížnost zjišťování její existence a výše bylo nepřiměřeně prodlužováno řízení o pohledávce uplatněné žalobou.

17. Okresní soud také zcela správně poukázal na to, že podle nájemních smluv uzavřených účastníky mohl nájemce provádět stavební úpravy po dohodě s pronajímatelem a jeho písemným souhlasem, a že o snížení nájemného v této souvislosti bude uzavřen dodatek nájemní smlouvy. Pokud odvolatelka nebyla schopna předložit ani písemný souhlas pronajímatele, ani žádný dodatek nájemní smlouvy, a navíc podle jejího tvrzení měly práce probíhat v letech 2008 – 2011, tedy z části v době, kdy žalobce nebyl vlastníkem předmětných nemovitostí, a dále s přihlédnutím k faktu, že nájemní smlouva ohledně nemovitostí, na nichž měly být práce prováděny, byla mezi účastníky uzavřena až 1. 1. 2013, pak by k prokázání existence a výši odvolatelčiny pohledávky by bylo zapotřebí značně rozsáhlého dokazování. Závěr okresního soudu, že taková pohledávka je nejistá a neurčitá, odpovídá právním závěrům rozsudku Nejvyššího soudu sp. zn. 28 Cdo 5711/2017, i čerstvému rozsudku velkého senátu občanskoprávního kolegia Nejvyššího soudu ze dne 9. 9. 2020, sp. zn. 31 Cdo 684/2020. V řízení před okresním soudem bylo tedy skutečně nadbytečně provádět důkaz znaleckým posudkem ke zhodnocení nemovitostí a důkaz výsledkem jednatele odvolatelky.
18. Rozsudek okresního soudu ve věci samé je proto správný. Okresní soud správně rozhodl i o nákladech řízení, a to jak co do základu, tak co do výše. Z těchto důvodů proto krajský soud podle § 219 o. s. ř. potvrdil odvoláním napadený rozsudek okresního soudu tak, jak je uvedeno shora.
19. Výrok o nákladech odvolacího řízení se opírá o § 224 odst. 1 o. s. ř. ve spojení s § 142 odst. 1 o. s. ř. Žalobce měl v odvolacím řízení plný úspěch, žalovaná je proto povinna nahradit mu vynaložené náklady odvolacího řízení, tedy odměnu advokáta za dva úkony právní služby podle vyhl. č. 177/1996 Sb. ze základu 12 619 Kč, tj. ve výši 3 240 Kč, dvě paušální náhrady hotových výdajů po 300 Kč a DPH z odměny a náhrad advokáta v sazbě 21%, tedy celkem 4 646,40 Kč.
20. Podle § 149 odst. 1 o. s. ř. jsou náklady řízení splatné k rukám advokáta. Lhůta k plnění byla stanovena podle § 160 odst. 1 o. s. ř., neboť krajský soud neshledal důvody pro stanovení lhůty delší.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku není dovolání přípustné.

Nesplní-li povinný dobrovolně, co mu ukládá vykonatelné rozhodnutí, může se oprávněný domáhat splnění návrhem na soudní výkon rozhodnutí či exekuci.

Pardubice 8. října 2020

JUDr. Bořivoj Hájek v. r.
předseda senátu