



ČESKÁ REPUBLIKA

## ROZSUDEK JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Plzni rozhodl v senátě složeném z předsedy JUDr. Zdeňka Jeřábka a soudkyň JUDr. Nataši Loužilové a JUDr. Evy Kotrbaté v právní věci žalobce **J. B.**, narozeného dne [redacted], bytem [redacted], zastoupeného JUDr. Martinem Tocikem, advokátem v Karlových Varech, Moskevská 1461/66, proti žalovanému **Společenství vlastníků jednotek domu Poštovní 1642/13, 360 01 Karlovy Vary**, IČ 71236961, se sídlem Karlovy Vary, Poštovní 1642/13, zastoupenému JUDr. Alicí Zachariášovou, advokátkou v Karlových Varech, Krymská 5, pro 144.000,- Kč s příslušenstvím, o odvolání žalobce proti rozsudku Okresního soudu v Karlových Varech ze dne 4.12.2015 č.j. 11 C 207/2013 – 116

### takto:

- I. Rozsudek soudu prvního stupně se **p o t v r z u j e**.
- II. Žalobce je povinen nahradit žalovanému na nákladech odvolacího řízení 19.425,- Kč do tří dnů od právní moci rozsudku k rukám JUDr. Alice Zachariášové.

### Odůvodnění

Napadeným rozsudkem soud prvního stupně návrh žalobce na zaplacení částky 144.000,- Kč s příslušenstvím zamítl. Žalobci uložil povinnost zaplatit žalovanému na nákladech řízení 59.363,60 Kč do tří dnů od právní moci rozsudku. S ohledem na dobu vzniku tvrzené škody žalobu posuzoval dle příslušných ustanovení občanského zákoníku ve znění účinném do 31.12.2013. Dospěl k závěru, že žalobě nelze vyhovět, neboť žalobce neunesl důkazní břemeno o vzniku škody v příčinné souvislosti s protiprávním jednáním žalovaného, které by jinak soud spatřoval v porušení ust. § 415 obč.zák., a to bez ohledu na to, zda k zatékání do bytu žalobce způsobující výskyt plísní v tomto bytě došlo ze společných prostor

nemovitosti či nikoliv. Žalovaný jako společenství vlastníků domu totiž žádným kvalifikovaným způsobem nejednal a nezjednal nápravu vůči vlastníku bytu č.4 nacházejícímu se nad bytem žalobce. Žalovaný se spokojil pouze s konstatováním stavu, že tento byt není řádně užíván a že v případě nesprávně provedené instalace odpadního potrubí v tomto bytě mu jeho vlastník neumožňuje vstup do bytu a zajištění potřebných oprav. Žalobce na náhradě škody požadoval ušlý zisk, kterým mělo být ušlé nájemné, když žalobce nemohl s ohledem na stav bytu být zájemcem o nájem bytu pronajmout. Soud prvního stupně poukázal na judikaturu Nejvyššího soudu, dle níž je předpokladem vzniku nároku na úhradu ušlého zisku z pronájmu skutečnost, že poškozený vlastník bytu v předmětném období hodlal a měl zároveň reálnou možnost předmětnou nemovitost za určitou částku pronajmout a že by se tak při normálním běhu událostí stalo, jestliže by mu v tom nezabránilo protiprávní jednání žalovaného. Úmysl žalobce předmětný byt v rozhodném období pronajmout však nebyl provedenými důkazy prokázán. Tvzení žalobce byla vyvrácena i výpovědí svědka ing. V. [REDACTED] a sdělením RK Redot, dle něhož RK Redot žádné zájemce o pronájem bytu neevidovala. Žalobce tedy neunesl své důkazní břemeno ve věci a neprokázal zákonem předpokládané skutečnosti pro prokázání vzniku škody ve smyslu § 420 a násl. obč.zák. Žaloba proto byla zamítnuta. O nákladech řízení soud rozhodl podle úspěchu ve věci dle § 142 odst.1 o.s.ř.

Proti tomuto rozsudku podal žalobce včas odvolání. Uvedl v něm, že právní názor soudu prvního stupně, že žalobce neprokázal, že by mu v předmětném období ušel zisk, neboť neprokázal, že by měl zájemce o pronájem bytové jednotky, nemůže obstát. Soud prvního stupně totiž vůbec nevzal v potaz skutečnost, že žalobce by nikdy nemohl platně uzavřít nájemní smlouvu na bytovou jednotku, neboť by se zavázal k plnění, které je od počátku nemožné. Pronajímatel je povinen předat nájemci byt ve stavu způsobilém k žádnému užívání a zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu. Této povinnosti by žalobce nikdy nemohl dostat. Žalobce tvrdil a po celou dobu prokazoval nejen to, že nemohl bytovou jednotku pronajímat, ale i to, že ji nemohl prodat a sám ji nemohl užívat a byl nucen po celou dobu potřebu bydlení realizovat v jiné nemovitosti. Soud prvního stupně se posuzováním této otázky v řízení nijak nevěnoval a řešil pouze otázku nemožnosti bytovou jednotku pronajímat. Jestliže soud prvního stupně žalobu zamítl, pak se jedná pro žalobce o překvapivé rozhodnutí, na které nemohl z důvodu absence poučovací povinnosti soudu prvního stupně kvalifikovaně reagovat. Skutečnost, že žalobce svůj nárok právně kvalifikoval jako ušlý zisk dle ust. § 442 obč.zák., nemůže být pro posouzení žaloby rozhodující. Soud je při rozhodování vázán žalobním petitem, který v sobě právní kvalifikaci nároku neobsahuje. Navrhl, aby odvolací soud rozsudek soudu prvního stupně zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení.

Žalovaný ve vyjádření k odvolání uvedl, že žalobce v odvolání naznačuje, že mu vznikla škoda za to, že nemohl v bytě bydlet a že nemohl byt prodat. Nárok na náhradu této škody však žalobce v žalobě ani v dalších podáních neuplatnil. Nárok na náhradu škody za to, že žalobce nemohl v bytě bydlet či nemohl byt prodat, je hmotněprávním nárokem, o němž soud nesmí účastníka poučovat. K přisouzení nároku na náhradu ušlého zisku nepostačuje pouhé tvrzení, že byt nebyl ve vyhovujícím stavu, ale žalobce musí prokázat, že měl skutečnou příležitost byt pronajmout a že tato příležitost byla zmařena kvůli stavu bytu. To žalobce neprokázal. Tomu, že by byt zůstal nepronajatý, mohlo dojít i z jiného důvodu – např. proto, že v současné době je na trhu hodně bytů a že nabídka bytů převyšuje poptávku. Každá realitní kancelář zabývající se pronájmem bytů potvrdí, že i nové byty nebo rekonstruované byty zůstávají nepronajaty. K nepronajmutí bytu také mohlo dojít proto, že žalobce se o

pronájem bytu nezasazoval. Žalovaný navrhl, aby odvolací soud rozsudek soudu prvního stupně potvrdil.

K odvolání žalobce odvolací soud přezkoumal rozsudek soudu prvního stupně včetně řízení, které jeho vydání předcházelo, podle § 212 a § 212 a) o.s.ř. Přihlédl k obsahu odvolání žalobce i k vyjádření žalovaného k tomuto odvolání a dospěl k závěru, že odvolání není možno považovat za důvodné.

Soud prvního stupně provedl důkazní řízení v rozsahu postačujícím pro zjištění skutkového stavu věci. Ze správně zjištěného skutkového stavu věci pak dovodil i odpovídající právní závěry, s nimiž se odvolací soud ztotožňuje. Pro stručnost je možno na vyčerpávající odůvodnění rozsudku soudu prvního stupně plně odkázat.

V posuzované věci žalobce požadovanou náhradu škody skutkově vymezil jako ušlý zisk z pronájmu bytu s tím, že v důsledku závady na bytě, za níž odpovídá žalovaný, byt nemohl pronajmout. Na ušlém nájmu mu tak vznikla škoda 144.000,- Kč představující součin 24 měsíců bezprostředně předcházející podání žaloby (tedy od září 2011 do srpna 2013) a částky 6.000,- Kč, jakožto žalobcem vyčíslené obvyklé nájemné v místě a čase.

Pomine-li se skutečnost, že dle znaleckého posudku znalce ing. Janouška vypracovaného v tomto řízení odpovědnost žalovaného za vznik škody v bytě žalobce není zcela jednoznačně postavena, soud prvního stupně nepochybil, pokud se žalobním návrhem zabýval tak, jak jej žalobce skutkově vymezil. Uplatněný nárok správně posuzoval dle ustanovení občanského zákoníku účinného do 31.12.2013. Nepřehlédl také judikaturu Nejvyššího soudu (např. rozsudek sp.zn. 25 Cdo 2193/2014), dle níž předpokladem vzniku nároku na náhradu ušlého zisku z pronájmu je, že poškozený v předmětném období hodlal a měl zároveň reálnou možnost nemovitost za určitou částku pronajmout a že by se tak při normálním běhu událostí stalo, jestliže by mu v tom nezabránilo protiprávní jednání žalovaného. Z důkazního řízení před soudem prvního stupně, a to především ze zprávy Realitní kanceláře Redot s.r.o., ale v podstatě i z výpovědi svědka ing. V█████ jednoznačně vyplynulo, že žalobce neměl v úmyslu byt pronajímat, ale hodlal jej prodat. Pokud žalobce v odvolání uvádí, že žalobce byt nemohl ani užívat, ani jej prodat, pak jde o jiné skutkové vymezení neodpovídající uplatněné žalobě.

Protože tedy žalobce neprokázal skutečnosti rozhodné pro přiznání nároku na ušlý zisk, když neprokázal, že v předmětném období hodlal a zároveň měl reálnou možnost nemovitost za určitou částku pronajmout, soud prvního stupně nepochybil, pokud žalobu žalobce zamítl. Odvolací soud proto jeho rozsudek jako věcně správný podle § 219 o.s.ř. potvrdil, a to včetně zákona odpovídajícímu výroku o nákladech řízení, když ani odvolací soud neshledal důvody zvláštního zřetele hodné pro postup dle § 150 o.s.ř.

Úspěšnému žalovanému byly přiznány i náklady odvolacího řízení sestávající z odměny za dva úkony právní služby po 6.860,- Kč dle vyhlášky č. 177/1996 Sb., z náhrady za dva režijní paušály po 300,- Kč, z náhrady cestovného 1.134,- Kč, náhrady za ztrátu času 600,- Kč a DPH ze součtu uvedených částek ve výši 3.371,- Kč. Náklady odvolacího řízení tak celkem představují 19.425,- Kč.

**P o u ě n í:** Pokud by rozsudek odvolacího soudu závisel 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 vyřešená právní otázka posouzena jinak, bylo by proti rozsudku odvolacího soudu přípustné dovolání, které by bylo třeba podat do dvou měsíců od doručení rozsudku odvolacího soudu k Nejvyššímu soudu ČR, prostřednictvím Okresního soudu v Karlových Varech.

V Plzni dne 4. května 2016

JUDr. Zdeněk J e ř á b e k, v.r.  
předseda senátu

Za správnost vyhotovení:  
Eva Šnajdrová