

# Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20.02.2019, sp. zn. 26 Cdo 4795/2017, ECLI:CZ:NS:2019:26.CDO.4795.2017.1

**Číslo:** 23/2020

## **Právní věta:**

Pro způsobilost pohledávek řídicích se různými právními úpravami (jedna pohledávka se řídí právní úpravou účinnou do 31. 12. 2013, druhá pohledávka právní úpravou účinnou od 1. 1. 2014) k započtení je vždy rozhodná právní úprava, kterou se řídí každá z těchto pohledávek.

**Soud:** Nejvyšší soud

**Datum rozhodnutí:** 20.02.2019

**Spisová značka:** 26 Cdo 4795/2017

**Číslo rozhodnutí:** 23

**Číslo sešitu:** 2

**Typ rozhodnutí:** Rozsudek

**Hesla:** Přejícná (intertemporální) ustanovení, Započtení pohledávky

**Předpisy:** § 1987 o. z.

§ 3028 odst. 3 o. z.

§ 3074 odst. 1 o. z.

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

## **Sbírkový text rozhodnutí:**

*Nejvyšší soud zamítl dovolání žalované proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 21. 4. 2017, sp. zn. 14 Co 94/2017.*

## **I. Dosavadní průběh řízení**

1. Žalobou (návrhem na vydání elektronického platebního rozkazu) došlou soudu dne 5. 9. 2014 se žalobci po žalované domáhali zaplacení dlužného nájemného ve výši 225 000 Kč a nezaplacené zálohy za služby poskytované s nájmem ve výši 20 000 Kč. Tvrdili, že s žalovanou uzavřeli dne 23. 1. 2013 smlouvu o nájmu nebytových prostor nacházejících se v jejich domě č. p. XY na ulici XY (dále též jen „Smlouva“), žalovaná měla platit nájemné ve výši 45 000 Kč měsíčně a 4 000 Kč měsíčně zálohu na služby, protože však tuto svou povinnost neplnila, Smlouvu vypověděli, žalovaná výpověď převzala 14. 8. 2014, doposud neuhradila nájemné a zálohy na služby za období duben – srpen 2014.

2. Obvodní soud pro Prahu 6 (soud prvního stupně) rozsudkem ze dne 10. 10. 2016, č. j. 13 C 475/2014-142, uložil žalované zaplatit žalobcům částku 225 000 Kč s tam specifikovaným zákonným

úrokem z prodlení (dále též jen „vyhovující výrok“), zamítl žalobu o zaplacení částky 20 000 Kč s úroky z prodlení (představující zálohy na služby) a uložil žalované zaplatit žalobcům náklady řízení ve výši 92 728 Kč k rukám jejich zástupce.

3. Zjistil, že žalobci (pronajímatelé) uzavřeli s žalovanou (nájemkyní) Smlouvu, v článku V se mj. zavázali, že nepřipraví-li pronajímaný prostor tak, aby byl způsobilý k účelu nájmu, a nesplní-li svou povinnost v čl. IV odst. 1, uhradí jí veškeré náklady včetně zprostředkovatelské provize uhrazené realitní kanceláři, a to do 7 dnů od vzniku prodlení. V čl. IV odst. 1 se žalobci zaručili, že instalace plynu, elektřiny a vody jsou v souladu s právními předpisy ČR a účelem užívání, pro něž jsou prostory určeny. Nájemné bylo sjednáno ve výši 45 000 Kč měsíčně a dále bylo sjednáno, že nájemkyně nemá nárok na peněžní náhradu za případné zhodnocení nemovitosti. Dne 1. 6. 2013 uzavřela žalovaná smlouvu o podnájmu se společností B., s.r.o., jejímž předmětem byla část nebytových prostor (tam specifikovaná) k provozování solária a doplňkového maloobchodu. Další části nebytového prostoru užívaly na základě smlouvy s žalovanou jednotlivé kadeřnice a další pracovnice kosmetických služeb. Žalovaná uzavřela dne 9. 7. 2012 se společností K. 01, s. r. o., smlouvu o zprostředkování smlouvy o nájmu nebytových prostor, následně došlo k uzavření Smlouvy a žalovaná uhradila společnosti za její zprostředkování částku 81 675 Kč. V srpnu 2014 byly v předmětném nebytovém prostoru vyměněny zámky (důvodem byla ztráta movitých věcí v těchto prostorách), k dohodě o předání nových klíčů s jednatelem žalované nedošlo, zaměstnankyně žalované byla o výměně zámků informována a nové klíče byly pro žalovanou uloženy v předmětném nebytovém prostoru. Dopisem ze dne 3. 9. 2014 vyzvala žalovaná žalobce k umožnění vstupu do budovy (na ulici XY). Dne 14. 8. 2014 byla žalované doručena výpověď z nájmu ze dne 29. 7. 2014, kterou jí dali žalobci pro neplacení nájemného. Žalovaná nezaplatila nájemné ve výši 45 000 Kč a zálohu za služby ve výši 4 000 Kč za měsíce duben, květen, červen, červenec a srpen 2014. Po skončení nájmu zanechala žalovaná v předmětných prostorách bojler, včetně zásobníku, který zakoupila za 2 900 Kč. Žalovaná uplatnila v řízení proti nároku žalobců tři kompenzační námitky. Chtěla započítat částku ve výši 2 900 Kč s tvrzením, že za tuto částku musela koupit a instalovat bojler a zásobník na ohřev vody, aby prostory mohly být využívány ke sjednanému účelu, a tyto věci zůstaly v nebytovém prostoru (dále též jen „první kompenzační námitka“). Další kompenzační námitkou uplatnila podle čl. V Smlouvy částku ve výši 81 675 Kč (dále též jen „druhá kompenzační námitka“), kterou uhradila za zprostředkování Smlouvy. Dále požadovala započítat pohledávku ve výši 40 833 Kč (dále též jen „třetí kompenzační námitka“), která jí měla vzniknout z titulu slevy na nájemném z důvodu nemožnosti užívat pronajatý prostor od 15. 8. 2014, neboť po výměně zámků neměla k dispozici nové klíče.

4. S odkazem na § 3074 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „o. z.“), aplikoval na zjištěný skutkový stav zákon č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění účinném do 31. 12. 2013 (dále též jen zákon č. 116/1990 Sb.) a zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění účinném do 31. 12. 2013 (dále též jen „obč. zák.“). Uzavřel, že žalovaná jako nájemkyně měla povinnost platit sjednané nájemné, za období duben – srpen 2014 nezaplatila nájemné ve výši celkem 225 000 Kč, žaloba je tak v této části důvodná. Naproti tomu kompenzační námitky, jež uplatnila žalovaná, za důvodné nepovažoval. U první kompenzační námitky zdůraznil, že účastníci si sjednali, že žalovaná nemá právo na náhradu za případné zhodnocení prostoru, navíc bojler je věc movitá, není součástí nebytového prostoru, a nic tak nebrání domáhat se jeho případného vydání. Dále dospěl k závěru, že ujednání čl. V Smlouvy je neplatné podle § 37 odst. 1 obč. zák., neboť je nesrozumitelné a neurčité, není dostatečně určité ujednáno, jaké porušení právní či smluvní povinnosti je sankcionováno a jakým způsobem, jaké náklady by měl pronajímatel hradit, a proto není důvodná ani druhá kompenzační námitka. Zdůraznil, že tvrdí-li žalovaná, že pronajatý prostor nebyl způsobilý ke sjednanému účelu užívání, a zároveň v něm více než rok a půl podnikala a přenechala ho i do podnájmu, jeví se tato námitka i jako ryze účelová. Ohledně třetí kompenzační námitky uzavřel, že žalované právo na slevu z nájemného nevzniklo. I když totiž došlo k výměně

zámků od předmětného prostoru, nedošlo k omezení žalované tento prostor užívat, v prostorách dál probíhal provoz kadeřnických a dalších služeb, jednotliví podnájemníci obdrželi nové klíče, a nic nebránilo žalované ani podnájemkyni B. s. r. o., aby tyto klíče, které pro ně byly připraveny v trezoru v předmětném prostoru, obdržely (domáhaly se jich). Navíc podmínkou pro přiznání slevy z nájmu je podle § 2208 odst. 1 o. z. řádné a včasné oznámení vady věci pronajímateli, což se však nestalo. Uložil proto žalované zaplatit dlužné nájemné ve výši celkem 225 000 Kč se zákonnými úroky z prodlení. Žalobu v části týkající se zaplacení záloh na služby spojené s užíváním nebytových prostor ve výši 20 000 Kč (z tam blíže uvedených důvodů) zamítl.

5. Městský soud v Praze (soud odvolací) rozsudkem ze dne 21. 4. 2017, č. j. 14 Co 94/2017-173, potvrdil napadený vyhovující výrok rozsudku soudu prvního stupně s tím, že žalované uložil, aby tuto povinnost splnila oběma žalobcům společně a nerozdílně, změnil výrok o náhradě nákladů řízení tak, že žalované uložil zaplatit žalobcům společně a nerozdílně náklady řízení před soudem prvního stupně ve výši 137 047 Kč k rukám jejich zástupce, současně uložil žalované zaplatit i náklady odvolacího řízení ve výši 33 278 Kč.

6. Měl za to, že soud prvního stupně správně zjistil skutkový stav a v zásadě dospěl i ke správným právním závěrům. Poukázal na ustanovení § 3074 odst. 1 o. z., jenž pro nájmy stanoví princip nepravé retroaktivity. Vedle důvodů, k nimž dospěl soud prvního stupně ohledně nedůvodnosti první kompenzační námitky, po doplnění dokazování zdůraznil, že částka 2 900 Kč byla zaplacená nejen za bojler a zásobník pro ohřev na teplou vodu, ale i za skříňku s dřezem, která nesouvisí s vodovodní instalací, a i proto je výše této pohledávky nejistá, a není tak způsobilá k započtení podle § 1987 odst. 2 o. z. Ztotožnil se rovněž se závěrem soudu prvního stupně o nedůvodnosti třetí kompenzační námitky. Žalobci popřeli existenci pohledávky žalované na slevu z nájmu a s ohledem na zjištění, že žalovaná měla klíče k dispozici v nebytovém prostoru a sama uvádí tvrzení, která zpochybňují výši slevy, považoval i tuto pohledávku za nejistou, a tedy nezpůsobilou k započtení podle § 1987 odst. 2 o. z. U druhé kompenzační námitky sice nepovažoval závěr soudu prvního stupně o neplatnosti čl. V Smlouvy pro neurčitost a nesrozumitelnost podle § 37 obč. zák. (účinného v době sjednání Smlouvy) za správný, ztotožnil se však s jeho závěrem, že v situaci, kdy žalovaná v předmětném prostoru po dobu jednoho a půl roku podnikala a přenechávala ho do podnájmu, je její námitka, že jí byl předán jako nezpůsobilý, účelová. Navíc zaplacení zprostředkovatelské odměny nepovažoval za náklad, který vznikl žalované v souvislosti s předáním prostor. Nárok podle čl. V Smlouvy by jí mohl vzniknout, pokud by se Smlouva nerealizovala z důvodu nepřipravenosti prostor, tedy v případě, že by zaplatila za zprostředkování nájmu a přitom by prostory nemohla pro jejich nepřipravenost užívat. Také tuto pohledávku proto považoval za nejistou, a tedy nezpůsobilou k započtení podle § 1987 odst. 2 o. z.

## **II.**

### **Dovolání a vyjádření k němu**

7. Proti rozsudku odvolacího soudu podala žalovaná dovolání, měla za to, že v rozhodovací praxi Nejvyššího soudu nebyly doposud řešeny otázky uplatnění kompenzační námitky v řízení, započtení a definice pojmu pohledávka nejistá, kterou o. z. neobsahuje. Vytýkala odvolacímu soudu, že nezhodnotil míru nejistoty uplatněných pohledávek. Namítala, že žalobci nesplnili svou povinnost vyplývající z čl. IV Smlouvy týkající se způsobilosti vodoinstalace pro sjednaný účel nájmu, neboť bojler a další vybavení musela odkoupit od předchozího nájemce, bez něj by předmět nájmu nebyl způsobilý ke sjednanému účelu. Měl-li odvolací soud za to, že tato pohledávka je nejistá co do výše proto, že částka 2 900 Kč zahrnuje i skříňky pod dřezem, které nesouvisí s vodovodní instalací, měl ji vyzvat k doplnění tvrzení. Za nesprávný považovala i závěr odvolacího soudu, že nebyla prokázána příčinná souvislost mezi zaplacením zprostředkovatelské provize a nepřipraveností nebytových prostor (kompenzační námitka ve výši 81 675 Kč). Nárok jí vznikl podle čl. V Smlouvy, neboť prostor nebyl způsobilý ke sjednanému účelu (např. již uvedená vodoinstalace – absence bojleru), musela zakoupit i další vybavení, aby byl prostor způsobilý ke sjednanému užívání. Nesouhlasila ani se

závěrem odvolacího soudu, že výměna zámků nijak neomezila její právo užívat předmět nájmu. Odvolací soud se vůbec nevypořádal s jejím tvrzením (které potvrdili i slyšení svědci), že v době, kdy společnosti B. s.r.o. bylo znemožněno objekt užívat, její podnájemníci výpovědi ukončili podnájemní vztah a v užívání objektu pokračovali na základě nájemní smlouvy se žalobci. Kompenzační námitky uplatnila jako procesní obranu proti žalobě, odvolací soud tyto pohledávky označil jako nejisté, aniž by provedl posouzení míry jejich nejistoty, a otázku uplatněných kompenzačních námitek tak nesprávně právně posoudil. Navrhla, aby dovolací soud rozsudek odvolacího soudu, stejně jako rozsudek soudu prvního stupně, zrušil a věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení.

### **III.**

#### **Přípustnost dovolání**

8. Nejvyšší soud v souladu s čl. II bodem 2 zákona č. 296/2017 Sb., kterým se mění zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony, projednal dovolání a rozhodl o něm podle zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění účinném do 29. 9. 2017 (dále jen „o. s. ř.“).

9. Dovolání podané včas, subjektem k tomu oprávněným – účastníci řízení (§ 240 odst. 1 o. s. ř.), za splnění podmínky zastoupení advokátem (§ 241 odst. 1 a 4 o. s. ř.), proti rozhodnutí odvolacího soudu, kterým se odvolací řízení končí, je přípustné, neboť v rozhodnutích Nejvyššího soudu nebyla doposud ve všech souvislostech řešena otázka započtení pohledávek podléhajících různému právnímu režimu (účinnému do 31. 12. 2013 a od 1. 1. 2014). Aby se totiž mohl dovolací soud zabývat správností právního posouzení věci – způsobilostí uplatněných pohledávek k započtení (jejich případné nejistoty) – je zapotřebí především vyřešit otázku hmotněprávní úpravy, podle níž se kompenzabilita jednotlivých uplatněných pohledávek posuzuje.

### **IV.**

#### **Důvodnost dovolání**

10. Předně je třeba zdůraznit, že směřují-li její námitky proti správnosti a úplnosti skutkových zjištění, nesouhlasí s hodnocením provedeného dokazování, zpochybňuje správnost právního posouzení prostřednictvím skutkových námitek, tj. prostřednictvím dovolacího důvodu, který k dispozici nemá (srov. ustanovení § 241a odst. 1 o. s. ř.). Samotné hodnocení důkazů opírající se o zásadu volného hodnocení důkazů zakotvenou v ustanovení § 132 o. s. ř. nelze úspěšně napadnout (srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 8. 3. 2017, sp. zn. [31 Cdo 3375/2015](#), uveřejněný pod číslem 78/2018 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, nález Ústavního soudu ze dne 6. 1. 1997, sp. zn. [IV. ÚS 191/96](#)). Jen pro úplnost lze uvést, že skutková zjištění nevykazují jakýkoliv nesoulad, soudy provedly všechny důkazy relevantní pro právní posouzení věci.

11. Předmětem sporu je nezaplacené nájemné za prostory sloužící podnikání (dříve nebytové prostory) za duben – srpen 2014. Přejícná ustanovení o. z. stanoví pro právní poměry z nájmu zvláštní pravidla.

12. Podle § 3074 odst. 1 o. z. se nájem řídí tímto zákonem ode dne nabytí jeho účinnosti, i když ke vzniku nájmu došlo před tímto dnem; vznik nájmu, jakož i práva a povinnosti vzniklé přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se však posuzují podle dosavadních právních předpisů. To neplatí pro nájem movité věci ani pro pacht.

13. Účastníci uzavřeli smlouvu o nájmu nebytových prostor 23. 1. 2013. Ve smyslu nepravé retroaktivity stanovené v § 3074 odst. 1 o. z. je tedy třeba práva a povinnosti (včetně posouzení platnosti uzavřené smlouvy apod.) vzniklé do 31. 12. 2013 posoudit podle právní úpravy účinné do 31. 12. 2013, tedy zejména podle zákona č. 116/1990 Sb. a obč. zák.; práva a povinnosti, které

vznikly od 1. 1. 2014 je však třeba již posuzovat podle současné právní úpravy, tedy podle o. z. Nárok na zaplacení nájemného za duben – srpen 2014 se tak již (s ohledem na § 3074 odst. 1 o. z.) řídí právní úpravou v o. z.

14. Žalovaná v průběhu řízení proti dlužnému nájemnému jednostranně započítala tři pohledávky, o nichž tvrdila, že jí vznikly vůči žalobcům. Pohledávka ve výši 2 900 Kč (první kompenzační námitka) měla (podle jejího tvrzení) vzniknout v roce 2013 – náklady na odstranění nezpůsobilosti předmětu nájmu. Pohledávka ve výši 81 675 Kč (druhá kompenzační námitka) jí měla vzniknout podle čl. V Smlouvy v roce 2013 (nárok za porušení povinností stanovených ve Smlouvě ohledně způsobilosti předmětu nájmu). Obě pohledávky se tedy řídí právní úpravou účinnou do 31. 12. 2013. Poslední pohledávka uplatněná k započtení (třetí kompenzační námitka) ve výši 40 833 Kč měla vzniknout v roce 2014 (sleva z nájmu od 15. 8. 2014), a proto se již řídí právní úpravou v o. z.

15. Není pochyb, že kompenzabilitu třetí kompenzační námitky je třeba posuzovat podle o. z., neboť obě pohledávky – pasivní i aktivní – se řídí právní úpravou v o. z.

16. Jiná situace je však u první a druhé kompenzační námitky. Ustanovení § 3074 odst. 1 o. z. ani jiné přechodné ustanovení o. z. nestanoví, která právní úprava je rozhodná pro posouzení způsobilosti pohledávky při jednostranném započtení pohledávek, které se řídí různými právními úpravami – pro jednu pohledávku je rozhodná právní úprava účinná do 31. 12. 2013 – obč. zák. (v tomto případě pro aktivní pohledávku, tedy tu, kterou použila žalovaná k započtení) a druhá pohledávka se již řídí právní úpravou účinnou od 1. 1. 2014 – o. z. (v tomto případě pasivní pohledávka, tedy ta, kterou žalobci uplatnili v řízení a vůči níž provedla žalovaná započtení).

17. Nejvyšší soud se v rozsudku ze dne 18. 4. 2018, sp. zn. [32 Cdo 5234/2016](#) (který byl na zasedání občanskoprávního a obchodního kolegia dne 13. 2. 2019 schválen k publikaci ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek), zabýval výkladem § 3028 odst. 3 věty první o. z. při započtení pohledávek, a to v situaci, kdy vzájemné pohledávky (cena díla a smluvní pokuta) byly založené smlouvou uzavřenou za účinnosti předcházejících právních předpisů (tj. do 31. 12. 2013), kompenzační jednání však bylo učiněno až za účinnosti o. z. (tedy až po dni 31. 12. 2013), a dospěl k závěru, že pro způsobilost pohledávek k započtení je v takovém případě rozhodná právní úprava, kterou se řídí smlouvou založený závazkový poměr, z něhož pohledávka vznikla. Pro určení právního režimu, jemuž podléhá určitá pohledávka, není v koncepci § 3028 odst. 3 věty první o. z. rozhodné, kdy tato pohledávka vznikla (ve smyslu kdy věřiteli vzniklo bezprostřední, nepodmíněné právo na plnění), nýbrž kdy vznikl právní poměr (právní vztah), z něhož tato pohledávka vznikla. Za určující vodítko při výkladu přechodných ustanovení (pro určení právního režimu rozhodného pro způsobilost pohledávek ze smluv k započtení) považoval princip právní jistoty a ochrany důvěry v právo. Pro způsobilost pohledávek ze smluv k započtení (ve vztahu k právnímu jednání započtení učiněnému po 31. 12. 2013) musí být proto rozhodná právní úprava, která na smluvní strany dopadala v době, kdy uzavíraly smlouvu, z níž pohledávka vznikla. Kompenzabilita je jednou z podstatných vlastností, která charakterizuje pohledávku, a dodatečná, smluvními stranami nepředvídatelná změna předpokladů započitatelnosti smluvených pohledávek by byla zjevně neproporcionálním zásahem do legitimní důvěry smluvních stran ve stabilitu právního řádu.

18. Stejná výkladová pravidla, jež použil Nejvyšší soud v rozsudku sp. zn. [32 Cdo 5234/2016](#), je třeba aplikovat i pro určení právního režimu pro způsobilost vzájemných pohledávek k započtení podléhajících různým právním úpravám. Má-li být zachován princip právní jistoty a ochrany důvěry v právo, musí být pro způsobilost pohledávek řídicích se různými právními úpravami (před a po 1. 1. 2014) k započtení rozhodná právní úprava, kterou se daná pohledávka řídí. Tedy způsobilost pohledávky, pro niž platí právní úprava do 31. 12. 2013 (obč. zák., zákon č. 116/1990 Sb., apod.), se bude řídit právní úpravou účinnou do 31. 12. 2013, způsobilost pohledávky, pro niž platí právní úprava účinná od 1. 1. 2014, se bude řídit o. z. (§ 1982 a násl.). Nedojde tak ke změně předpokladů

započitatelnosti pohledávek, s nimiž při jejich vzniku počítal (musel počítat) dlužník i věřitel (např. pohledávka řídicí se obč. zák. tak nebude nezpůsobilá k započtení jen proto, že je případně nejistá či neurčitá, neboť na ni § 1987 odst. 2 o. z. vůbec nedopadá).

19. Lze tak uzavřít, že pro způsobilost pohledávek k započtení řídicích se různými právními úpravami (jedna pohledávka právní úpravou účinnou do 31. 12. 2013 a druhá pohledávka právní úpravou účinnou od 1. 1. 2014) bude vždy rozhodná právní úprava týkající se dané pohledávky.

20. Řídí-li se tedy v tomto sporu aktivní pohledávka žalované (první a druhá kompenzační námitka) obč. zák. a zákonem č. 116/1990 Sb. a pasivní pohledávka žalobců (dlužné nájemné) o. z., bude právní úpravou rozhodnou pro posouzení způsobilosti aktivních pohledávek právní úprava účinná do 31. 12. 2013 a pro pasivní pohledávku právní úprava účinná v o. z.

21. Pro kompenzabilitu pohledávek z první a druhé kompenzační námitky řídicí se právní úpravou účinnou do 31. 12. 2013 tedy není významné (jak se domníval odvolací soud), zda jde o pohledávky nejisté či neurčité ve smyslu § 1987 odst. 2 o. z. Ze skutkových zjištění (z nichž dovolací soud vychází - viz výklad výše) je však zřejmé, že tyto pohledávky žalované ani nevznikly.

22. Ohledně první kompenzační námitky sice žalovaná tvrdila, že bojler se zásobníkem vody musela zakoupit od předchozího nájemce, protože jinak by pronajatý prostor nebyl způsobilý k užívání, v řízení však nebylo zjištěno (a netvrdila to ani žalovaná), že by žalobce vyzvala k odstranění této (tvrzené) závady, a že tedy dostala svým povinnostem vyplývajícím z § 5 odst. 3 zákona č. 116/1990 Sb. a § 668 odst. 1 obč. zák. Nelze také přehlédnout, že bojler na ohřev teplé vody a zásobník na vodu jsou movitými věcmi, které se nepochybně nestaly součástí pronajatého prostoru, a které si tedy žalovaná při skončení nájmu mohla odnést. Pokud je tam zanechala, pak s ohledem na ujednání ve Smlouvě ani neměla nárok na náhradu za případné zhodnocení pronajatých prostor (pokud by vskutku ke zhodnocení prostor tímto způsobem došlo). Protože je správný závěr odvolacího soudu (a soudu prvního stupně), že tato pohledávka žalované vůči žalobcům nevznikla, je v konečném důsledku správný i jeho závěr, že v rozsahu této (neexistující) pohledávky nemohla pohledávka žalobců na zaplacení dlužného nájemného započtením zaniknout.

23. Správný je i závěr odvolacího soudu, že ujednání v čl. V Smlouvy zjevně směřovalo k náhradě nákladů, které měla žalovaná s uzavřením Smlouvy, jestliže by nedošlo k její realizaci pro nepřipravenost pronajatých prostor k užívání. Užívala-li však žalovaná prostory ke sjednanému účelu po dobu jednoho a půl roku a prostory i podnajívala, pak jí nárok podle čl. V Smlouvy na vrácení odměny za zprostředkování uzavření Smlouvy nevznikl. Ani druhá kompenzační námitka tedy nebyla uplatněna důvodně, a v rozsahu této (neexistující) pohledávky proto nemohla pohledávka žalobců na zaplacení dlužného nájemného započtením zaniknout.

24. Kompenzabilitu třetí kompenzační námitky je třeba posoudit již podle o. z. Odvolací soud pak uzavřel, že jde o pohledávku nejistou, a proto není způsobilá k započtení (§ 1987 odst. 2 o. z.).

25. Nejvyšší soud v rozsudku ze dne 1. 10. 2018, sp. zn. [28 Cdo 5711/2017](#), dospěl k závěru, že započtení pohledávky pro nejistotu a neurčitost (§ 1987 o. z.) není možné, lze-li očekávat, že by námitka započtení vznesená podle § 98 věty druhé o. s. ř. s ohledem na obtížnost zkoumání existence a výše započítávané pohledávky nepřiměřeně prodlužovala řízení o pohledávce uplatněné žalobou.

26. K závěru o nezpůsobilosti pohledávky k započtení pro její nejistotu tedy nestačí jen pouhý nesouhlas s touto pohledávkou. Z obsahu spisu i z odůvodnění napadeného rozsudku odvolacího soudu je však zřejmé, že odvolací soud svůj závěr o nejistotě této pohledávky nečinil jen na základě jejího popření žalobci. Soudy obou stupňů se existencí a způsobilostí třetí kompenzační pohledávky (zevrubně) zabývaly a zjistily, že žalované nevznikla ani tato pohledávka (nejen tedy, že je nejistá,

což by pro závěr o její nezpůsobilosti k započtení postačovalo). I když došlo v pronajatých prostorách k výměně zámků, měla nové klíče k dispozici, a měla-li by zájem, mohla prostory užívat, proto jí právo na slevu z nájemného za dobu od 15. 8. 2014 do skončení nájmu 10. 9. 2014 nevzniklo.

27. Lze tak uzavřít, že rozsudek odvolacího soudu je z pohledu uplatněných dovolacích námitek v konečném důsledku věcně správný, Nejvyšší soud – aniž ve věci nařídil jednání (§ 243a odst. 1 o. s. ř.) – proto dovolání jako nedůvodné zamítl [§ 243d písm. a) o. s. ř.].