ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Městský soud v Praze jako soud odvolací rozhodl v senátě složeném z předsedy JUDr. Jiřího Cidliny a soudkyň JUDr. Aleny Svátkové a Mgr. Miloslavy Štorkové ve věci

žalobkyně: **BAGETERIE BOULEVARD CEE s. r. o.,** IČO 46476849
sídlem Fraňa Kráľa 35, 811 05 Bratislava – mestská časť Staré Mesto Slovensko, jednající prostřednictvím svého odštěpného závodu - organizační složka BAGETERIE BOULEVARD CEE s. r. o., IČO 24261211
sídlem Praha 9, 190 00 Poděbradská 206/57
zastoupená advokátem JUDr. Petrem Plavcem, Ph.D.
sídlem Na zábradlí 205/1, 110 00 Praha 1

proti

žalované: **RKV – Francouzská s. r. o.**, IČO 28863615
sídlem Francouzská 80/6, 120 00 Praha 2
zastoupená advokátem JUDr. Petrem Macákem
sídlem Kolínská 13, 130 00 Praha 3

o změnu smlouvy v důsledku změny okolností, k odvolání žalobkyně proti rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 2 ze dne 2. srpna 2021, č. j. 10 C 1/2021 – 175

takto:

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

II. Žalobkyně je povinna zaplatit žalované na náhradu nákladů odvolacího řízení 4 356 Kč do tří dnů od právní moci rozsudku k rukám JUDr. Petra Macáka, advokáta.

Shodu s prvopisem potvrzuje Ema Pithardová.

Odůvodnění:

1. Napadeným rozsudkem soud prvního stupně výrokem I. zamítl žalobu, kterou se žalobkyně domáhala nahrazení projevu vůle žalované k uzavření dodatku o změně smlouvy o nájmu, uzavřené mezi žalovanou jako pronajímatelem, a žalobkyní jako nájemcem, dne 28. 5. 2013, ve znění dodatku ze dne 13. 5. 2014 tak, že tato smlouva o nájmu se dnem právní moci tohoto rozsudku mění v následujícím rozsahu:
   a) První věta článku V. smlouvy o nájmu se zcela nahrazuje textem: „Za užívání nebytových prostor pronajatých nájemci touto smlouvou o nájmu ze dne 28. 5. 2013, ve znění dodatku ze dne 13. 5. 2014, náleží pronajímateli počínaje měsícem leden 2021 nájemné v celkové výši 84 000 Kč měsíčně."
   b) do článku V. smlouvy o nájmu se doplňuje nové ustanovení č. 5., které zní: „Bude-li nájemce rušen nebo jinak dotčen v užívání předmětu nájmu (pro sjednaný účel) jednáním nebo opatřením třetí osoby, včetně státu při výkonu jeho veřejné moci (například, nikoliv však výlučně, v důsledku opatření státu, které omezují nebo zakazují provoz provozovny stravovacích služeb, nebo omezují nebo zakazují přítomnost veřejnosti v provozovnách stravovacích služeb), a to z jakýchkoli důvodů, které nájemce nezavinil, má právo na přiměřenou slevu z nájemného. Pokud je nájemce uvedeným způsobem rušen nebo jinak dotčen v užívání předmětu nájmu takovým způsobem, že nemůže předmět nájmu užívat ke sjednanému účelu vůbec, má nájemce právo na prominutí nájemného." Výrokem II. žalobkyni uložil povinnost zaplatit žalované náklady řízení ve výši 8 712 Kč k rukám jejího právního zástupce do 3 dnů od právní moci rozsudku.

2. V odůvodnění uvedl, že žalobou (doručenou 4. 1. 2021) se žalobkyně domáhala snížení nájemného a doplnění ujednání do smlouvy o možnosti snížení či prominutí nájemného podle ust. § 1765 o. z. s tím, že provozuje restauraci, při uzavření nájemní smlouvy při sjednání nájemného vycházela z umístění prostor, širokého spektra obchodů a služeb v okolí a turistického ruchu včetně v okolí se vyskytujících krátkodobých pronájmů turistům. V důsledku pandemie Covid-19, vyhlášení nouzového stavu a protiepidemických opatření došlo k omezování či zákazu stravovacích služeb, bylo ztíženo či znemožněno cestování do České republiky, byl zakázán volný pohyb osob, v důsledku čehož je celosvětová recese. V důsledku toho se rozvinul prodej jídel online, což patrně přetrvá i v budoucnosti. Došlo tak ke snížení návštěvnosti a v důsledku toho i tržeb. Je přitom předpoklad, že omezení budou i v budoucnu přetrvávat. Pandemickou situaci přitom nebylo možné při uzavření smlouvy předpokládat. Aktuálně nájemné činí 105 000 Kč měsíčně. S ohledem na uvedené se užitná hodnota nájmu snížila, proto žádala snížení nájemného o 20 % na 84 000 Kč měsíčně a dále do budoucna pro případ mimořádných událostí žádala o zakotvení možnosti do smlouvy žádat o snížení či prominutí nájemného.

3. Žalovaná navrhla zamítnutí žaloby. Poukázala na to, že mezi účastníky byly uzavřeny další nájemní smlouvy, že žalobkyni poskytla slevu ve výši 30 % za měsíce duben až červen 2020, že žalobkyně čerpala od státu podporu v rámci programu Covid nájemné za červenec až září 2020 a říjen až prosinec 2020. Žalobkyně má možnost čerpat i další podpory. Dovozovala, že ke snížení užitné hodnoty předmětu nájmu nedošlo. Podle ní ji nelze dovozovat od množství turistů v Praze. Prominutí nájemného by znamenalo přenesení nákladů jen na žalovanou. Záporný výsledek je ekonomickou záležitostí žalobkyně a nelze jej přenášet na žalovanou. Ke změně okolností ve smyslu ust. § 1765 o. z. podle ní nedošlo.

4. Soud prvního stupně uvedl, že žalovaným byl původně Viktor V. Usnesením ze 7. 6. 2021 k návrhu žalobkyně připustil, aby na místo žalovaného vstoupila aktuální žalovaná, neboť v řízení bylo prokázáno, že se stala vlastníkem nemovitostí.

5. Soud prvního stupně zjistil, že podle smlouvy o nájmu nebytových prostor, uzavřené mezi žalobkyní a Viktorem V. 28. 5. 2013, ve znění dodatku č. 1 ze dne 13. 5. 2014 a dodatku č. 2 ze dne 24. 9. 2020, si žalobkyně pronajala k užívání nebytové prostory za účelem provozu rychlého občerstvení o výměře 165 m², dále že smlouva je uzavřena od 1. 6. 2013 do 31. 5. 2033, dále že nájemce je oprávněn smlouvu ukončit i bez uvedení důvodů výpovědí s šestiměsíční výpovědní lhůtou. Nájemné bylo sjednáno ve výši 115 000 Kč měsíčně, dodatkem č. 1 bylo sníženo po provedené rekonstrukci ze strany žalobkyně na období od 1. 9. 2014 do 31. 8. 2024 na částku 105 000 Kč a dodatkem 2 bylo dočasně sníženo o 30 % z částky 105 000 Kč za měsíce duben, květen a červen roku 2020. Z nájemní smlouvy z 1. 12. 2013 zjistil, že mezi týmiž smluvními stranami byla sjednána i nájemní smlouva na pronájem kuchyně za nájemné ve výši 14 000 Kč měsíčně a nájemní smlouvou z 28. 6. 2013 byl sjednán nájem zahrádky sousedící s nebytovými prostory za nájemné ve výši 1 000 Kč měsíčně. Ze smlouvy kupní z 27. 1. 2021 a LV č. 1179 pro k. ú. Vinohrady zjistil, že se vlastníkem budovy č. p. 80 na adrese Francouzská 80/6, Praha 2, stala společnost RKV - Francouzská s. r. o., namísto původního vlastníka pana Viktora V. Ze žádosti o slevu z nájemného a změnu smlouvy o nájmu z 6. 11. 2020 zjistil, že žalobkyně kontaktovala předchozího vlastníka nemovitosti pana Viktora V. s tím, že vylíčila změny, které na straně žalobkyně nastaly, spočívající zejména v omezení možnosti užívání předmětných prostor a související propad tržeb s tím, že se domáhá slevy za říjen až prosinec 2020 a úpravy smluvního vztahu do budoucna. Z oznámení žalobkyně panu Viktoru V. z 22. 4. 2020 zjistil, že byla i v dubnu roku 2020 učiněna ze strany žalobkyně ve vztahu k tehdejšímu vlastníku nemovitostí výzva k obnově jednání o smlouvě o nájmu. Z výzvy pro program podpory podnikatelů postižených celosvětovým šířením onemocnění Covid-19 způsobené virem Sars-Cov2, nazvané Covid nájemné, a dále ze stejné výzvy nazvané Covid nájemné 2, a dále ze stejné výzvy nazvané Covid nájemné 3 zjistil, že těmito výzvami stát poskytoval ve 2., 3. a 4. čtvrtletí roku 2020 pomoc podnikatelům provozujícím maloobchodní podnikatelskou činnost v souvislosti s jimi placenými nájmy. Mezi stranami bylo nesporným, že žalobkyně se poskytování/přijímání těchto podpor účastnila, a to za součinnosti pana Viktora V. jakožto předchozího vlastníka, který za tímto účelem pro 2. čtvrtletí roku 2020 uzavřel dodatek č. 2 o 30% snížení nájmu. Z novinových článků serveru novinky.cz s názvem „Turismus v Praze v kómatu, přišla o 94 % hostů“, dále z článku na serveru novinky.cz s názvem „Velké vánoční trhy v Praze letos nebudou“, dále z článku na serveru ČT 24 „Praha kvůli pandemii ruší vánoční trhy“, a dále z článku na serveru tourism-review.cz s názvem „Chmurné vyhlídky, cestovní ruch se bude zotavovat dva až tři roky“, dovodil, že autoři těchto článků popisují pokles turistického ruchu v Praze, dopad tohoto poklesu turismu na vánoční svátky pro poskytovatele služeb v roce 2020 a že dle názoru autorů těchto článků budou tyto problémy přetrvávat delší dobu. Z obsahu těchto článků nebylo možno učinit konkrétní relevantní závěry o tom, k jakému skutečnému úbytku turistů v Praze v období roku 2020 došlo, ani nebylo možno učinit žádné relevantní závěry ohledně prognóz tohoto vývoje. Ze znaleckého posudku č. 7/2020, který hodnotil jako důkaz listinný, zjistil, že na straně žalobce došlo v souvislosti s opatřeními proti Covid-19 k poklesu tržeb oproti roku 2017 až 2019 tím, že porovnáním měsíců březen 2020 až listopad 2020 se stejnými obdobími roku 2017 došlo ke snížení denních tržeb o 28,5 %, s rokem 2018 o 34,94 % a v poměru k roku 2019 o 37,21 %, a v porovnání měsíců říjen až listopad 2020 s rokem 2017 došlo k poklesu příjmů o 49,66 %, s rokem 2018 o 50,72 %, a s rokem 2019 o 52,33 %. Došlo ke změně v provozním výsledkům hospodaření žalobkyně, který byl za roky 2017 až 2019 kladný a od roku 2020 byl záporným. Ze znaleckého posudku učinil závěr, že došlo skutečně k poklesu tržeb na straně žalobkyně, a to v řádech desítek procent v porovnání s roky 2017 až 2019 a že hospodářský výsledek žalobce za rok 2020 je záporný. Uvedl, že ze znaleckého posudku nemohl učinit konkrétní závěry ohledně hodnoty předmětu nájmu, jak byl tento mezi stranami sjednán, neboť nebyl sjednán obratově, ale fixní částkou, a znalkyní použité porovnání je pouze metodou, kterou tato znalkyně použila k tomu, aby vyjádřila, že nájem zůstává stejný a tržby poté, co dříve průběžně stoupaly, naopak od roku 2020 rapidně klesly. Rovněž z tohoto znaleckého posudku nemohl učinit relevantní závěry ohledně budoucího vývoje turismu v České republice,

nebo ohledně vývoje zákaznického chování zákazníků žalobkyně, neboť tyto údaje ve znaleckém posudku znalkyně netvoří její závěr, ale jsou podklady, resp. jejími prognózami pro závěry formulované k jiným otázkám.

6. Na základě těchto skutkových zjištění soud prvního stupně věc hodnotil právně. S odkazem na ust. § 2221 o. z. dovodil, že žalovaná je pasivně legitimována, neboť na základě kupní smlouvy z 27. 1. 2021 se stala vlastníkem budovy, kde se nachází pronajaté prostory. Podle ust. § 3074 odst. 1 o. z. se práva a povinnosti řídí novým občanským zákoníkem, ač smlouva o nájmu byla uzavřena před jeho účinností, neboť jde o práva a povinnosti vzniklá již za účinnosti nového občanského zákoníku. Na věc proto dopadají ust. § 1765 a § 1766 o. z., podle nichž soud může k návrhu jedné smluvní strany podanému ve lhůtě dvou měsíců od změny v případě změny okolností, která vede k zvlášť hrubému nepoměru znevýhodňujícím jednu z nich, rozhodnout o změně závazku či jeho zrušení.

7. Soud prvního stupně uvedl, že uvedená ustanovení zakotvují mechanizmus pro úpravu smluvního vztahu stran pro případ, kdy dojde k neobvykle vážnému narušení rovnováhy v právech a povinnostech stran. Nezbavuje však smluvní strany odpovědnosti za co nejdůkladnější a nejpečlivější vyhodnocení a zvážení rizik, která podpisem smlouvy podstupují. Úprava směřuje na extrémní situace, kdy změna vnějších okolností znamená takovou změnu podmínek zachycených do smlouvy, se kterými by strany nyní již nesouhlasily. Účelem úpravy je přitom naplnění účelu smlouvy při udržení původní rovnováhy hodnot, když není třeba závazek za sjednaných podmínek rovnou ukončit. Dle komentářové literatury tak typicky např. změnou okolností (např. hyperinflace) může dojít ke změně nominálního vyjádření hodnoty plnění a úprava slouží k zachování poměru hodnot ve smlouvě. Komentářová literatura [Občanský zákoník; V. Závazkové právo. Obecná část (§ 1721–2054), 1. vydání, 2014; Humlák a kol.] dále dovozuje, že pro aplikaci ustanovení § 1765 o. z. musí dojít kumulativně k naplnění podmínek: existence změny okolností, nepředvídatelnost této změny, neovlivnitelnost změny, nepřevzetí rizika změny na sebe, vznik zvlášť hrubého nepoměru v právech a povinnostech stran a existence příčinné souvislosti mezi změnou a vznikem zvlášť hrubého nepoměru.

8. Soud prvního stupně dále uvedl, že žalobkyni vyzval postupem podle ust. § 118a o. s. ř., aby doplnila skutková tvrzení k tomu, v čem spatřuje nepoměrné znevýhodnění ve vztahu ke každému z požadovaných nároků, na což žalobkyně reagovala podáním z 3. 6. 2021, kde znovu vysvětlila, že v důsledku pandemie došlo k omezení pohybu osob, došlo k omezení provozu a tím poklesu návštěvnosti, že došlo ke změně chování zákazníků a rostoucí oblibě objednávání si zboží, nikoli přímého nákupu, pokles návštěvnosti vedl k poklesu tržeb, předmět nájmu tak negeneruje předpokládaný zisk a předmět nájmu ztrácí na své hodnotě.

9. Soud prvního stupně uvedl, že zvlášť hrubý nepoměr znevýhodněním jedné strany vzniká neúměrným zvýšením nákladů plnění anebo neúměrným snížením hodnoty předmětu plnění. Nákladem plnění ze strany nájemce je nájemné v aktuální výši 105 000 Kč. Ke zvýšení těchto nákladů nedošlo. Soud prvního stupně se proto zabýval tím, zda nedošlo k neúměrnému snížení hodnoty předmětu nájmu. Uvedl, že hodnota plnění je dána u nájemní smlouvy na jedné straně výší nájemného a na straně druhé možnostmi využití prostor. Hodnota nájmu je dána možností věc pronajmout v obecné rovině. Žalobkyně netvrdila, že by se hodnota nájmu snížila, jen to, že se subjektivně snížila pro ni v důsledku omezení standardního provozu, čímž generuje nižší zisky. Aby vznikl nepoměr, musela by žalobkyně zároveň tvrdit, že těmito změnami dochází ke zvýhodnění žalovaného jakožto pronajímatele, tedy že má žalovaný z těchto změn prospěch, např. tím, že by jinému subjektu za stejnou částku předmět nájmu nepronajal. To, že by došlo k objektivnímu snížení hodnoty nájmu, který přesahuje 50 % původní hodnoty nájmu (dle

rozhodovací praxe v režimu zásad UNIDROIT cca 80-100 %), nebylo ani tvrzeno. Nebylo tedy tvrzeno, že by došlo ke zvýhodnění pronajímatele. Dále uvedl, že žalobkyně měla tvrdit, že plnění, které se jí dostává, má dramaticky menší význam, a že takové tvrzení měla kvantifikovat, aby je soud mohl podrobit dokazování. Žalobkyně tak měla například tvrdit, že stejné plnění může jinde dostat extrémně levněji. Nic takového ale ani netvrdila. Soud prvního stupně shrnul, že samotná změna okolností právní účinky nevyvolává. Musí jít o změnu podstatnou, která má dopad na rovnováhu práv a povinností, z hlediska intenzity musí jít o změnu zásadní, způsobující zvlášť hrubý nepoměr. Žalobce v tomto směru nesplnil ani povinnost tvrzení, proto soud prvního stupně žalobu zamítl.

10. Soud prvního stupně dále uvedl, že změna hospodářských výsledků na straně žalobkyně jakožto nájemce je skutečností, která může nastat na základě celé řady faktorů. V tomto případě k ní došlo v důsledků opatření souvisejících se šířením Covid-19. Je proto běžné, že nájemné je sjednáváno jako obratové. Podle soudu prvního stupně tak ani nebyla splněna podmínka, že nebylo možno rozumně předpokládat změnu, která nastala a kterou žalobkyně primárně formulovala jako propad provozního výsledku hospodaření, který se odvíjí od výše tržeb. Pokud jde o slevu či prominutí nájemného v době, kdy podnikání bude omezeno či znemožněno, uvedl, že samotný fakt, že může nastat jiná těžko předvídatelná skutečnost, která ovlivní možnost hospodářského využití předmětu nájmu, předvídatelná byla. Poukázal i na to, že je běžným smluvním ujednáním úprava zásahu vyšší moci, kterým smluvní strany standardně ve smlouvách sjednávají změnu smlouvy. Úprava zásahu vyšší moci spočívá právě v tom, že v případě, že nastane, mají strany právo smluvní závazky upravit ku prospěchu postižené strany. Nebyla tak splněna podmínka, že nastala změna, kterou žalobkyně nemohla předpokládat.

11. Soud prvního stupně dále uvedl, že jde o úpravu do budoucna (ex nunc), což předpokládá, že nastalá změna trvá a práva a povinnosti stran nadále zatěžuje. Skutková tvrzení žalobkyně se vztahovala k minulosti, když žalobkyně tvrdila, že došlo k poklesu návštěvnosti, ke změně zákaznického chování, omezení standardního provozu. V době rozhodování soudu prvního stupně již žádná opatření proti šíření Covid-19 nebyla a žalobkyni v podnikání nebránila. Tvrzení o omezení přílivu turistů a o změně chování zákazníků považoval za hypotézy.

12. Konečně soud prvního stupně uvedl i to, že posledním důvodem pro zamítnutí žaloby bylo nesplnění požadavku vyplývajícího z ust. § 1766 o. z. podat výzvu do dvou měsíců ode dne, kdy okolnost nastala. K tomu uvedl, že výzva byla podána 6. 11. 2020 s tím, že byla požadována sleva za měsíce říjen až prosinec 2020 a snížení nájemného do budoucna, vyloučení inflační doložky a sjednání pravidel pro úpravu výše nájemného při obdobných situacích. Podle soudu prvního stupně výzva musí obsahovat tvrzení plynoucí z ust. § 1765 o. z., tedy musí tvrdit podstatnou změnu, ale i to, že touto změnou došlo k zvlášť hrubému nepoměru zvýhodněním druhé strany v jejím smluvním postavení. Tvrzení odůvodňující hrubý nepoměr ve smluvních právech ve výzvě obsažena nebyla, vylíčeny byly jen změny a jaké obtíže z toho žalobkyni vznikají.

13. Na závěr soud prvního stupně uvedl, že smyslem úpravy je obnovení podstatnou změnou narušené původní rovnováhy práv a povinností stran ze smlouvy. Požadovanou změnou toho není možné dosáhnout. Žalobkyně do roku 2019 generovala zisky, od roku 2020 je ve ztrátě. Žalobkyně požadovanou změnou chce dosáhnout toho, aby eliminovala vlastní ztráty. Pokud by byly splněny podmínky pro modifikaci závazku z nájemní smlouvy, musel by soud přistoupit ke zrušení celé smlouvy. Nebylo by spravedlivé, aby žalovaná pronajímala nebytové prostory za podmínek, za které je pronajímat nechtěla s poukazem na to, že je to pro žalobkyni ekonomicky výhodnější. Takové rozhodnutí považoval za nadbytečné, neboť dle čl. 4 odst. 3 smlouvy může žalobkyně smlouvu vypovědět i bez uvedení důvodu. Argumentaci o neefektivnosti takového kroku s ohledem na rekonstrukci prostor nepovažoval za relevantní.

14. Z těchto důvodů soud prvního stupně žalobu zamítl.

15. O náhradě nákladů řízení rozhodl podle ust. § 142 odst. 1 ve spojení s ust. § 151 odst. 1 o. s. ř. a plně úspěšné žalované přiznal plnou náhradu nákladů řízení za 4 odměny advokáta po 1 500 Kč (převzetí a příprava zastoupení, sepis vyjádření, 2x účast na jednání), 4 náhrady hotových výdajů po 300 Kč a 21 % DPH z uvedených částek.

16. Proti tomuto rozsudku podala žalobkyně odvolání, kterým se domáhala jeho změny tak, aby soud její žalobě vyhověl a přiznal jí náhradu nákladů řízení před soudy obou stupňů. Neztotožnila se se závěrem soudu prvního stupně, že nebyla naplněna podmínka vzniku zvlášť hrubého nepoměru znevýhodňujícího jednu ze stran. Sám soud prvního stupně uvedl, že žalobkyně může předmět nájmu užívat jen omezeně, proto je pro ni nájem méně hodnotným. Zároveň ale dospěl k závěru, že by žalobkyně musela tvrdit a prokázat, že zároveň těmito změnami dochází ke zvýhodnění žalované jako pronajímatele, tedy že žalovaný má prospěch z nastalých změn tím, že by poklesla hodnota nájmu v objektivním smyslu. Podle ní je třeba výkladem § 1765 o. z. dojít k rozdílnému závěru. Toto ustanovení hovoří o znevýhodnění jedné strany. Není proto třeba, aby kromě znevýhodnění jedné strany smlouvy bylo prokázáno rovněž i zvýhodnění druhé strany smlouvy. Smyslem úpravy je eliminovat hrubě nespravedlivý stav, kdy po uzavření smlouvy dojde k naprosto zásadní změně podmínek, které výrazně změní parametry již uzavřeného závazku a vychýlí tyto parametry ve prospěch jedné ze stran. Aplikací ustanovení by mělo dojít ke změně závazku, aby odpovídal poměrům nastaveným při jeho sjednávání, tedy reflektoval vůli stran při uzavírání smlouvy a vyjednávání jejích parametrů. Není přitom zásadní, zda by jiný subjekt uzavřel danou nájemní smlouvu za aktuálních podmínek. Podstatné je, že v důsledku změny okolností došlo k znevýhodnění žalobkyně a vznikl hrubý nepoměr ve srovnání s okolnostmi před změnou. Výklad soudu prvního stupně proto považovala za nesprávný. Soud prvního stupně dovozoval, že hrubý nepoměr je třeba tvrdit a kvantifikovat, aby tvrzení mohla být podrobena dokazování. Ani s tím žalobkyně nesouhlasila. Znaleckým posudkem prokázala, že v důsledku změny okolností došlo k zásadní změně hodnoty předmětu plnění, neboť došlo ke značnému propadu tržeb, k poklesu provozního výsledku a užitné hodnoty nájmu. Podstatné je, že ve srovnání s okolnostmi před změnou došlo k významnému znevýhodnění žalobkyně, což bylo prokázáno. Znalecký posudek uvádí i prognózy vývoje zákaznického chování a turismu. Podle žalobkyně prognózy znalkyně měly být brány v úvahu, neboť šlo o úvahy znalce z oboru ekonomika. Pokud závěry soud nepovažoval za postačující, měl ji podle ust. § 118a o. s. ř. poučit, aby navrhla důkazy další, k tomu odkázala na rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 20 Cdo 3406/2019, 23 Cdo 3562/2008 a rozhodnutí Ústavního soudu sp. zn. IV. ÚS 2127/12. Trvala na tom, že snížení hodnoty nájmu dostatečně konkrétně kvantifikovala a že nešlo o subjektivní hodnocení, ale o objektivní stav. Uváděla, jaké měla tržby před pandemií a po změně okolností, vyčíslila provozní výsledek, zdůvodnila vliv propadu tržeb na provozní výsledek hospodaření. Prokázala, že se provozní výsledek propadl do hluboké ztráty. Prokázala, že změna okolností nespočívá pouze ve vydaných opatřeních, ale zejména v důsledcích vyvolaných těmito opatřeními a dalšími faktory, zejména dramatickým snížením potenciálu návštěvnosti pronajatých prostor způsobeného propadem turismu v Praze a zvýšením nákladů na prodej zákazníkům formou delivery. Soud prvního stupně tak měl dostatek tvrzení a důkazů. Za nesprávný považovala i závěr, že by musela prokazovat, že změna bude přetrvávat i v budoucnu. K tomu uvedla, že také navrhovala doplnění znaleckého posudku za dobu následující, tento návrh soud prvního stupně zamítl. Podle žalobkyně bylo třeba vyjít ze stavu, který tu byl v době rozhodování soudu. Zdůraznila i to, že soud v tomto řízení není vázán návrhem žalobkyně a mohl navrhnout jiný způsob obnovení rovnováhy. K závěru, že musí být prokázána vysoká intenzita dopadů, uvedla, že navrhovala provést důkaz účetnictvím k výši tržeb, provedení tohoto důkazu soud prvního stupně zamítl. Nesouhlasila ani s tím, že nedošlo ke změně poměrů, kterou by nebylo možno rozumně předpokládat. Zdůraznila, že změna hospodářských výsledků,

která nastala v důsledku pandemie, je naprosto nebývalá, bezprecedentní a neočekávaná. Není proto možné na žalobkyni přenášet odpovědnost za vzniklou situaci. Při sjednávání podmínek smlouvy nemohla předpokládat, že dojde k celosvětové pandemii. Úvahy o obratovém nájemném považovala za zcela zbytečné. Pandemii považuje za těžko předvídatelnou skutečnost. K nedostatkům výzvy uvedla, že si není vědoma toho, že by zákon stanovil parametry takové výzvy k obnově jednání. S ohledem na uvedené považovala závěry soudu prvního stupně za nesprávné a navrhovala, aby odvolací soud její žalobě vyhověl.

17. Žalovaná navrhla potvrzení napadeného rozsudku jako věcně správného a žádala přiznání náhrady nákladů odvolacího řízení. Souhlasila se závěry soudu prvního stupně. Podle ní i přes poučení podle ust. § 118a o. s. ř. nebyla uvedena a prokázána tvrzení, z nichž by vyplýval hrubý nepoměr mezi stranami a trvalost změny poměrů do budoucna. Uvedla i to, že ukončení smlouvy žalobkyni nabízela, ta to odmítla.

18. Odvolací soud po zjištění, že odvolání bylo podáno včas (§ 204 odst. 1 o. s. ř. – ve lhůtě patnácti dnů od doručení rozhodnutí), osobou oprávněnou (§ 201 o. s. ř. – účastníkem řízení), že odvolání má náležitosti, vyžadované ust. § 205 o. s. ř., postupem podle ust. § 212, § 212a o. s. ř. přezkoumal správnost napadeného rozsudku a dospěl k závěru, že odvolání není důvodné.

19. Odvolací soud ještě podle § 213 odst. 2 o. s. ř. zopakoval důkaz listinou, a to znaleckým posudkem č. 7/2020 z 31. 12. 2020, Ing. Jitky Čočkové (který neobsahuje prohlášení dle § 127a o. s. ř.), a zjistil, že průměrná denní výše tržeb od 14. 3. do 30. 11. v roce 2017 činila 43 715 Kč, v roce 2018 činila 48 038 Kč, v roce 2019 činila 49 774 Kč, v roce 2020 činila 31 256 Kč, v době od 1. 10. do 30. 11. činila výše denních tržeb v roce 2017 52 049 Kč, v roce 2018 činila 53 167 Kč, v roce 2019 činila 54 957 Kč a v roce 2020 činila 26 201 Kč.

20. Odvolací soud připomíná, že aktuální výše nájemného je sjednána částkou 105 000 Kč měsíčně, tedy částkou 3 452 Kč denně (105 000 Kč x 12 : 365).

21. V posuzovaném případě jde o věc s cizozemským prvkem, neboť žalobkyně je slovenskou právnickou osobou. Příslušnost soudů České republiky vyplývá z článku 24 bod 1 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 1215/2012, neboť předmětem sporu je nájem nemovitosti. Rozhodným je právo České republiky, neboť nájemní smlouva byla sjednána podle občanského zákoníku tohoto státu (článek 3 bod 1. nařízení Evropského parlamentu a Rady (ES) č. 593/2008, o právu rozhodném pro smluvní závazkové vztahy). Smlouva byla uzavřena podle občanského zákoníku č. 40/1964 Sb. a zákona č. 116/1990 Sb., které byly s účinností od 1. 1. 2014 zrušeny novým občanským zákoníkem č. 89/2012 Sb. (o. z.). Soud prvního stupně správně dovodil, že za této situace je třeba s ohledem na ust. § 3074 odst. 1 o. z. věc posuzovat podle tohoto zákona a správně na věc aplikoval ust. § 1764, § 1765, § 1766 o. z. V tom ani mezi účastníky nebylo žádného sporu.

22. Podle ust. § 1764 o. z. změní-li se po uzavření smlouvy okolnosti do té míry, že se plnění podle smlouvy stane pro některou ze stran obtížnější, nemění to nic na její povinnosti splnit dluh. To neplatí v případech stanovených v § 1765 a § 1766.

23. Podle ust. § 1765 odst. 1 o. z. dojde-li ke změně okolností tak podstatné, že změna založí v právech a povinnostech stran zvlášť hrubý nepoměr znevýhodněním jedné z nich buď neúměrným zvýšením nákladů plnění, anebo neúměrným snížením hodnoty předmětu plnění, má dotčená strana právo domáhat se vůči druhé straně obnovení jednání o smlouvě, prokáže-li, že změnu nemohla rozumně předpokládat ani ovlivnit a že skutečnost nastala až po uzavření smlouvy, anebo

Shodu s prvopisem potvrzuje Ema Pithardová.

se dotčené straně stala až po uzavření smlouvy známou. Uplatnění tohoto práva neopravňuje dotčenou stranu, aby odložila plnění.

24. Podle odstavce 2 právo podle odstavce 1 dotčené straně nevznikne, převzala-li na sebe nebezpečí změny okolností.

25. Podle ust. §1766 odst. 1 o. z. nedohodnou-li se strany v přiměřené lhůtě, může soud k návrhu kterékoli z nich rozhodnout, že závazek ze smlouvy změní obnovením rovnováhy práv a povinností stran, anebo že jej zruší ke dni a za podmínek určených v rozhodnutí. Návrhem stran soud není vázán.

26. Podle odstavce 2 soud návrh na změnu závazku zamítne, pokud dotčená strana neuplatnila právo na obnovení jednání o smlouvě v přiměřené lhůtě, co změnu okolností musela zjistit; má se za to, že tato lhůta činí dva měsíce.

27. Soud prvního stupně dovodil, že předpokladem úspěšnosti žaloby je předchozí uplatnění nároku žalobkyně u žalované (jejího předchůdce) a zároveň dovodil, že tento předpoklad nebyl pro nedostatečná tvrzení o nepoměru naplněn. S tímto závěrem odvolací soud nesouhlasí. Z výzvy ze dne 6. 11. 2020 (č. l. 11-12 spisu) vyplývá, že se žalobkyně domáhala změny smlouvy, a to v důsledku vyhlášení krizového opatření usnesením vlády 399/2020 Sb., kterým byl od 9. 10. 2020 omezen provoz stravovacích služeb a s ohledem na opatření č. 407/2020 Sb. a navazujících opatření, kterým byl umožněn prodej přes výdejové okénko. Vysvětlovala, že nemůže předmět nájmu bez svého zavinění ve sjednaném rozsahu užívat, proto žádala o obnovu jednání o smlouvě, neboť v době sepisu výzvy bylo zřejmé, že i po zrušení krizových opatření bude změna poměrů trvat, omezí se turismus, budou preferovány online nákupy, nebude schopna dosahovat původních tržeb. Žádala proto o snížení nájemného, vyloučení inflační doložky a úpravu výše nájemného či slev pro případ uzavření provozovny či omezení provozu. Podle náhledu odvolacího soudu taková výzva, ač v ní nebyl přímo odkaz na příslušné ustanovení zákona, což ale výše uvedená ustanovení nevyžadují, byla po obsahové stránce dostatečná, neboť z ní bylo zřejmé, co a proč žalobkyně požaduje.

28. Soud prvního stupně výzvu nepovažoval za opožděnou proto, že by byla uplatněna po uplynutí lhůty 2 měsíců poté, co žalobkyně musela změnu okolností zjistit. Odvolací soud souhlasí s tím, že žalobkyně nárok uplatnila včas, neboť výzvu z 6. 11. 2020 činila s odkazem na omezení od 9. 10. 2020.

29. Nebezpečí změny okolností ve smyslu § 1765 odst. 2 o. z. na sebe žalobkyně ve smlouvě nepřevzala. Mohla se proto podle ust. § 1765 odst. 1 o. z. domáhat změny nájemní smlouvy s odkazem na podstatnou změnu okolností. Pandemie obecně může být okolností odůvodňující změnu smlouvy. Představuje změnu nepředvídatelnou a neovlivnitelnou. Otázkou tak bylo, zda v daném případě v příčinné souvislosti s touto okolností došlo ke vzniku hrubého nepoměru, v daném případě zda došlo ke snížení hodnoty předmětu nájmu, jak dovozovala žalobkyně. Předmět nájmu jako takový zůstal co do rozsahu a technické kvality stejný, změnilo se pouze to, že v důsledku pandemických opatření se snížily tržby a podle tvrzení žalobkyně již podnikání v těchto prostorech negeneruje zisk. Odvolací soud souhlasí se žalobkyní, že hodnota nájmu je v podnikatelském prostředí dána mimo jiné tím, k jakému účelu lze nebytové prostory využívat a jaké očekávané příjmy z takové činnosti nájemci budou plynout. Odvolací soud také nesouhlasí se soudem prvního stupně, že by vznik nepoměru byl vázán na změnu na obou stranách smluvního vztahu, tedy že postavení žalobkyně by se muselo zhoršit a postavení žalované zlepšit. Nepoměr může vzniknout i jen změnou na jedné straně smluvního vztahu. Otázkou tak bylo, zda lze snížení tržeb žalobkyně v důsledku snížení návštěvnosti pronajatých prostor v souvislosti s pandemií a

z tohoto pohledu pro ni snížení hodnoty předmětu nájmu považovat za hrubý nepoměr v právech a povinnostech na straně účastníků oproti době v době uzavření nájemní smlouvy. Tak tomu ani podle názoru odvolacího soudu není. Jak plyne z výše uvedeného nominálního vyjádření, denní příjmy v roce 2017 činily 43 715 Kč, v roce 2020 31 256 Kč, jaké byly v roce 2013, tedy po uzavření smlouvy, zjišťováno nebylo. Na nájemné v roce 2020 připadla přibližně desetina z dosaženého příjmu (podle posudku podíl nájemného na tržbách v roce 2017-2019 činil 7,9 až 8,99 %, v roce 2020 12,57 %). Navíc pandemická opatření, která byla příčinou nižších příjmů, jsou pouze dočasná, zatímco nájemní smlouva je smlouvou dlouhodobou (do roku 2033). Je třeba uvést, že jestliže se sníží objem práce, je na podnikateli, jaká opatření ke snížení nákladů učiní, snížení nákladů lze dosáhnout i jinak, než snížením nájmu. Lze souhlasit se soudem prvního stupně, že snížením nájemného nelze sledovat jen zlepšení hospodářských výsledků žalobkyně. Také odvolací soud proto dospěl k závěru, že zvlášť hrubý nepoměr mezi stranami sporu z nájemní smlouvy nevznikl, neboť nebytové prostory žalobkyni přináší stále dostatečné, ač proti předchozím letům nižší, příjmy, a jeden z předpokladů nutných pro vyhovění žalobě tak nebyl naplněn.

30. S ohledem na uvedené odvolací soud rozsudek soudu prvního stupně včetně správného výroku o náhradě nákladů řízení (tento výrok konkrétní námitkou nebyl napaden, odvolací soud proto na odůvodnění rozhodnutí odkazuje) podle ust. § 219 o. s. ř. potvrdil.

31. O náhradě nákladů odvolacího řízení odvolací soud rozhodl podle ust. § 142 odst. 1 ve spojení s ust. § 224 odst. 1 o. s. ř. a plně úspěšné žalované přiznal náhradu nákladů za její právní zastoupení, a to za dva úkony právní služby advokáta (sepis vyjádření k odvolání, účast na jednání odvolacího soudu) po 1 500 Kč, dvě náhrady hotových výdajů po 300 Kč a náhradu za 21 % DPH z částky 3 600 Kč, celkem 4 356 Kč, dle ustanovení advokátního tarifu uvedených již soudem prvního stupně. O lhůtě k plnění odvolací soud rozhodl podle ust. § 160 odst. 1 o. s. ř. a o tom, že tyto náklady je třeba zaplatit k rukám advokáta, podle ust. § 149 odst. 1 o. s. ř.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku je přípustné dovolání, jestliže na základě dovolání, podaného do dvou měsíců od doručení rozhodnutí k Nejvyššímu soudu ČR prostřednictvím soudu prvního stupně, dospěje dovolací soud k závěru, že napadené rozhodnutí 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 vyřešená právní otázka posouzena jinak.

Praha dne 16. února 2022

JUDr. Jiří Cidlina v. r.
předseda senátu

Shodu s prvopisem potvrzuje Ema Pithardová.