



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Českých Budějovicích rozhodl jako soud odvolací v senátě složeném z předsedy JUDr. Petra Fořta, Ph.D. a soudců Mgr. Jiřího Straky a Mgr. Kamily Drábkové ve věci

žalobců:

a) [redacted], narozená [redacted]
bytem [redacted]

b) [redacted], narozený [redacted]
bytem [redacted]

oba zastoupeni advokátem JUDr. Jakubem Hlínou,
sídlem Plaská 614/10, 150 00 Praha 5 - Malá Strana,

proti

žalované:

STINGO s.r.o., IČO 60066164
sídlem Hradební 398/1, 370 01 České Budějovice
zastoupená advokátem JUDr. Petrem Vaňkem
sídlem Krajinská 224/37, 370 01 České Budějovice,

o zrušení závazku, o odvolání žalobců proti rozsudku Okresního soudu v Českých Budějovicích ze dne 4. 10. 2022, č. j. 25 C 219/2020-240,

takto:

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

Shodu s prvopisem potvrzuje Lenka Houdková.

- II. Žalobci jsou povinni společně a nerozdílně zaplatit žalované na náhradu nákladů odvolacího řízení částku 2 178 Kč do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám právního zástupce žalované.

Odůvodnění:

1. Napadeným rozsudkem soud prvního stupně zamítl žalobu, kterou se žalobci domáhali zrušení závazku založeného Smlouvou o nájmu ze dne 11. 1. 2007 uzavřenou mezi paní [REDAKCE], narozenou [REDAKCE], poslední bydliště [REDAKCE], matkou žalobců na straně jedné a žalovanou na straně druhé, která založila oprávnění žalované užívat výlučně nemovitost – pozemek parc. č. [REDAKCE] – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba s č. p. [REDAKCE] a dále zahradu s parc. č. [REDAKCE], vše zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice, pro katastrální území České Budějovice [REDAKCE], LV č. [REDAKCE] (odstavec I. výroku). V odstavci II. výroku pak rozhodl o povinnosti žalobců zaplatit společně a nerozdílně žalované na náhradu nákladů řízení částku 19 602 Kč do 3 dnů od právní moci rozsudku k rukám právního zástupce žalované.
2. Vyšel ze zjištění, že žalobou ze dne 26. 8. 2020 se žalobci domáhali vydání rozsudku, kterým by soud zrušil závazek žalovaný smlouvou o nájmu ze dne 11. 1. 2007 uzavřenou mezi [REDAKCE] [REDAKCE], tj. matkou obou žalobců na straně jedné a žalovanou na straně druhé, přičemž tato smlouva založila oprávnění žalované užívat výlučně nemovitosti specifikované ve výroku napadeného rozsudku, když předmětem podnikání žalované je mimo jiné realitní činnost, správa a údržba nemovitostí. Smlouva byla uzavřena na dobu 42 let, tj. do 11. 1. 2049. Tato smlouva o nájmu plně nahradila předchozí nájemní smlouvu uzavřenou mezi týmiž smluvními stranami dne 31. 7. 1998. Žalobci do uvedeného právního vztahu vstoupili po úmrtí své matky [REDAKCE] na základě usnesení Okresního soudu v Českých Budějovicích ze dne 22. 5. 2012, č. j. [REDAKCE] [REDAKCE] ve věci projednání dědictví a na základě darovací smlouvy ze dne 20. 11. 2012. Žalobci pak tuto žalobu podávají ve smyslu ustanovení § 2000 odst. 1 občanského zákoníku účinného od 1. 1. 2014 (dále jen o. z.) a to po uplynutí 13 let od vzniku závazku, přičemž je nutno vzít v potaz též skutečnost, že od roku 1998 byla uzavřena ohledně týchž nemovitostí předchozí nájemní smlouva. Žalobce tvrdí, že tak neexistuje legitimní důvod, pro který by smlouva, kterou se zřizuje nájemní právo, měla být uzavírána na dobu bezmála 50 let. Žalobci se nedomohli v jiném soudním sporu zvýšení nájemného. Ve smluvní volnosti jsou omezeni, přičemž mezi žalovanou a právní předchůdkyní žalobců byla dne 20. 1. 1999 uzavřena smlouva o vzniku předkupního práva. V ní je sjednána pevná kupní cena, za níž má být předkupní právo realizováno, a to fixně ve výši 5 250 000 Kč, aniž by proto byl rozumný důvod. Smlouva o předkupním právu tak nereflektuje tržní poměry a požadavek přiměřenosti, neboť obvyklá cena předmětných nemovitostí byla určena částkou bezmála 26 000 000 Kč. Nadto je předkupní právo sjednáno jako právo věčné bez časového omezení. Žalovaná v souvislosti se svým podnikáním využila svého postavení v neprospěch právní předchůdkyně žalobců. Ti nebyli v době vzniku závazku seznámeni s obsahem citované smlouvy a odmítají být nadále nepřiměřeně nevýhodnou smlouvou o nájmu vázáni.
3. Odvolací soud již jednou v této věci rozhodoval, a to usnesením ze dne 30. 3. 2022, č. j. 5 Co 26/2022-164, jímž byl zrušen rozsudek soudu prvního stupně ze dne 9. 11. 2021, č. j. 25 C 219/2020-141, avšak v těchto rozhodnutích byla posuzována toliko námitka promlčení vznesená žalovanou. Věcně se v nich soudy obou stupňů žalobou nezabývaly. Soud prvního stupně pak po provedeném dokazování a na základě nesporných tvrzení stran dospěl k závěru, že účelem nájmu dle nájemní smlouvy je přenechání předmětu nájmu žalované k podnikatelské činnosti, přičemž žalovaná tyto prostory může nabízet do podnájmu třetím osobám s tím, že předmět nájmu bude sloužit zejména jako prodejny, administrativní a bytové prostory. Již z původní nájemní smlouvy ze dne 31. 7. 1998 vyplynulo, že v době podpisu této nájemní smlouvy si strany byly vědomy nezbytnosti stavebních úprav a rekonstrukcí předmětných nemovitostí, když právní

předchůdkyně žalobců s realizací takových prací předem souhlasila. Nebylo pochyb o tom, že uvažované stavební úpravy povedou k technickému zhodnocení předmětné nemovitosti. Nájemné bylo sjednáno na 500 000 Kč ročně s tím, že bude po celou dobu nájmu neměnné tak, aby na straně nájemce byla zaručena návratnost investice. Bylo též ujednáno v původní nájemní smlouvě, že technické zhodnocení předmětu nájmu bude po dobu trvání smlouvy odepisovat nájemce.

4. Soud prvního stupně pak dovodil, že uzavřením posuzované nájemní smlouvy z roku 2007 smluvní strany navázaly na mezi nimi již zavedenou téměř 10 let trvající praxi ve vztahu k užívání předmětné budovy a nová nájemní smlouva byla na základě jejich dohody uzavírána právě v souvislosti vyvstálé potřeby rozsáhlejší rekonstrukce předmětu nájmu s přístavbou. Tyto stavební úpravy realizované od roku 2008 na náklady žalované představují zhodnocení stavebně technického stavu budovy, jak vyplynulo i ze znaleckého zkoumání. Soud prvního stupně v odůvodnění napadeného rozsudku podrobně cituje z nájemní smlouvy, zejména ohledně vypořádání technického zhodnocení budovy s tím, že nájemné za celý předmět nájmu zůstává nezměněno oproti ujednáním přechozích smluv a činí částku 460 000 Kč ročně s tím, že od 1. 1. roku následujícího po nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí na přístavbu, bude činit za celý předmět nájmu a rok 500 000 Kč. Pokud byla nájemní smlouva ze dne 11. 1. 2007 uzavřena na dobu určitou (42 roků), tj. na dobu delší 10 let, nestalo se tak bez vážného důvodu. Vážnost důvodu uzavření smlouvy okresní soud shledal zejména s ohledem na předpokládané rozsáhlé úpravy a rekonstrukci předmětné nemovitosti s tím, že návratnost je dosažena až po určitém čase. To vše v návaznosti na již nastolenou dlouholetou praxi smluvních stran, vyplývající z předchozí nájemní smlouvy z roku 1998. Nelze tak mít za to, že by některé ze smluvních stran byla na úkor druhé smluvní strany poskytnuta nějaká výhoda. Obsah závazku nepředstavuje nadměrný zásah do smluvního postavení právní předchůdkyně žalobců, a tedy ani nynějších žalobců.
5. Dále pak okresní soud nemá za to, že by se okolnosti, z nichž smluvní strany nájemní smlouvy zřejmě vycházely při vzniku závazku změnily do té míry, že na zavázané straně (nynějších žalobcích) nelze rozumně požadovat, aby byla smlouvou dále vázána. Takovou změnou okolností rozhodně není skutečnost, že žalobci nemají možnost, jak se domoci zvýšení nájemného s poukazem na pravomocný rozsudek soudu ve věci právě o zvýšení nájemného. Žalobci zahájili dne 18. 2. 2019 spor podle § 2249 o. z., přičemž žaloba byla v meritu věci rozsudkem Okresního soudu v Českých Budějovicích ze dne 9. 11. 2021, č. j. 14 C 143/2019-104 ve spojení s rozsudkem odvolacího soudu ze dne 23. 3. 2022, č. j. 7 Co 70/2022-151 zamítnuta. Soud prvního stupně v této věci pak poukazuje na závěry odvolacího soudu v citované věci o zvýšení nájemného, a to v tom smyslu, že nedošlo v daném případě k takové změně okolností, která by přinesla překvapivé, zcela šokující, zarážející dopady na postavení stran ve smluvním vztahu, které jakémukoliv rozumnému vyhodnocení a zvážení rizik neodpovídá a vyvolává tudíž následky, které nelze dotčené straně spravedlivě přičítat. Strany musí co nejdůkladněji a nejpečlivěji vyhodnocovat a zvažovat rizika, která smluvní závazek představuje. Relevantní mohou být i faktory ekonomické, avšak pouze ty, kterou nejsou běžným hospodářským rizikem, s nimiž je každá smlouva spojena. Patřit by se mohly rozličné nepravdivé zásadní ekonomické anomálie typu zhroucení měn, hyperinflace, rozpad měnových unií, změny základních parametrů ekonomického režimu, revoluční změny regulovaných cen, naprostý kolaps trhu s určitou komoditou či naopak jeho raketový vzestup. Žalobci v obou projednávaných sporech argumentovali změnou okolností spočívající ve zvýšení obvyklého nájemného v roce 2019 ve srovnání s rokem 2007 a též inflací, která znehodnocuje částku 500 000 Kč představující nájemné. Poukazují též na změnu v osobě pronajímatele, přičemž původní nájemní smlouva nebyla projevem jejich vůle. Soud prvního stupně dává žalobcům za pravdu, že uvedené změny okolností po uzavření smlouvy nastaly, nezastává však názor, že by tyto změny okolností nebylo možno objektivně předvídat. Jedná se o obvyklé změny, které v průběhu času mohou nastat, mohly být smluvními stranami zohledněny a představují běžné riziko, které strany smlouvy podstupují, a které představuje běžné kolísání cen a poptávky a nabídky.

Nepředvídatelnou změnou není ani změna v osobě vlastníka (tedy pronajímatele) nemovitosti v situaci, kdy předchůdkyně žalobců nájemní smlouvu uzavírala ve věku téměř 60 let na dobu 42 roků. S ohledem na obvyklou délku života bylo možno předpokládat, že ke změně vlastníka v průběhu trvání smluvního vztahu dojde. To že se současní žalobci neměli možnost ke smlouvě vyjádřit není rozhodující. Pokud žalobci zmiňovali tehdejší věk, zdravotní stav a duševní rozpoložení její právní předchůdkyně v době uzavírání posuzované smlouvy, ani po poučení podle § 118a odst. 1, 3 o. s. ř. neuvedli žádné okolnosti k uzavření smlouvy, neboť nebyli jednání přítomni a o průběhu jednání ani nevěděli. Nebylo tak možno učinit závěr, že by v důsledku zhoršeného zdravotního stavu, případně jiných zdravotních problémů, byla jejich právní předchůdkyně omezena ve schopnosti vyhodnotit právní účinky plynoucí pro ni z uzavírané smlouvy. Soud prvního stupně nepřisvědčil ani argumentaci žalobců, kteří tvrdí, že budou předmětný dům potřebovat časem pro bydlení svých potomků (v současnosti vesměs nezletilých), když ani tuto situaci nelze označit jako nepředvídatelnou v době uzavírání posuzované nájemní smlouvy. Celý objekt je navíc kolaudován na nebytové prostory a takto je též fakticky využíván, a to již od doby uzavření původní nájemní smlouvy. Žalobci též považují za negativní změnu skutečnost, že došlo ke změně podnájemce žalované s tím, že v přízemí nemovitosti byla zřízena v roce 2022 vietnamská tržnice. Okresní soud však vyšel při rozhodnutí z toho, že výběr osoby podnájemce byl v souladu s vůlí smluvních stran ponechán po celou dobu trvání nájemní smlouvy na vůli žalované. Bylo tomu tak již v původní nájemní smlouvě a nelze tak dovozovat změnu poměrů oproti době uzavření současné nájemní smlouvy. Soud prvního stupně tak uzavřel, že okolnosti, z nichž strany posuzované nájemní smlouvy zřejmě vycházely při vzniku závazku, se nezměnily do té míry, jak předpokládá ustanovení § 2000 odst. 1 o. s. ř. Veškeré žalobci tvrzení dílčí změny okolností představují faktory, s nimiž strany při uzavírání smlouvy musely zjevně počítat a tyto spadají pod běžná kontraktační rizika. Soud nedospěl ani k úvaze o absenci vážného důvodu, ani k závěru o změně okolností. O nákladech řízení rozhodl podle úspěchu ve věci.

6. Proti tomuto rozsudku podali odvolání žalobci. V odvolání poukazují na to, že pro posouzení věci je klíčové, zda došlo k naplnění alespoň jedné z alternativních podmínek pro zrušení závazků podle § 2000 o. z., tedy zda nájemní smlouva byla uzavřena na dobu určitou více než 40 let bez vážného důvodu či zda se okolnosti z nichž strany při uzavírání smlouvy vycházely změnily do té míry, že již nelze na žalobcích rozumně požadovat, aby byli nájemní smlouvou nadále vázáni. Naplnění alespoň jedné z těchto podmínek by znamenalo, že je nutno závazek žalovaný nájemní smlouvou zrušit. K vážnému důvodu pro uzavření nájemní smlouvy na dobu delší než 40 let žalobci uvádí, že k takovému postupu nebyl důvod. Pro naplnění účelu nájemní smlouvy by stačila i doba mnohem kratší, např. 10 let. Vyjadřují pak přesvědčení, že žalovanou rekonstrukci a nezbytnost zajištění návratnosti nákladů nelze považovat za vážný důvod pro trvání nájemní smlouvy na dobu delší než 40 let. Žalobci poukazují též na to, že rekonstrukce byly údajně prováděny již mezi lety 1998 a 2007 a ty nemohou mít jakýkoliv relevantní dopad na existenci vážného důvodu pro trvání nájemní smlouvy z roku 2007. Tyto rekonstrukce, pokud by měly být považovány za vážný důvod pro trvání nové nájemné smlouvy z roku 2007, pak by to jistě v této smlouvě bylo zakotveno. Nájemní smlouva z roku 2007 se o žádných historicky údajně realizovaných rekonstrukcích nezmiňuje. Žalobci považují za prokázané provedení toliko jediné rekonstrukce, a to přístavby ve vnitrobloku, k níž došlo za účinnosti nové nájemní smlouvy. Ani v tom však neshledávají vážný důvod pro trvání této nájemní smlouvy na dobu delší než 40 let. Tato rekonstrukce slouží výhradně k přizpůsobení předmětné nemovitosti komerčním potřebám nájemce. Vzhledem k sjednání předkupního práva nemůže ani směřovat ke zhodnocení nemovitosti ve prospěch žalobců. Z realizace těchto rekonstrukcí by tak těžil pouze žalovaný, který zhodnocuje nemovitost defacto sám pro sebe. Žalobci v odvolání dále zpochybňují potřebu rekonstrukce spočívající v přístavbě ve vnitrobloku s tím, že nemovitost by mohla řádně fungovat i bez takové přístavby. Je sice pravdou, že nová nájemní smlouva se o této přístavbě výslovně zmiňuje a je k ní přiložena i studie tuto rekonstrukci konkretizující, avšak z toho nelze dovozovat existenci vážného důvodu pro trvání nájemní smlouvy na dobu delší než 40 let. V odvolání žalobci též polemizují se závěrem okresního

soudu o propojení provedení rekonstrukce s neměnností výše nájemného, přičemž zvýšení nájemného o 40 000 Kč ročně je zjevně nedostatečné. Též žalobci v odvolání namítají, že nájemné bylo záměrně podhodnoceno již v momentu uzavření nájemní smlouvy a nekorespondovalo s tržními hodnotami. I tak se žalované náklady na provedení rekonstrukce fakticky navrací. Po celou dobu trvání nájemní smlouvy a především pak od roku 2015 kontinuálně vzrůstá tržní hodnota nájemného, a to řádově o vyšší desítky procent. Neustále tak narůstá propastný rozdíl mezi sjednaným nájemným a nájemným tržním. I tím se žalované navrací realizovaná investice, neboť může inkasovat stále větší zisk z podnájmu. I s ohledem na dobu uplatňování odpisů se žalované k dnešnímu dni již nepochybně k návratu investice došlo. Za zásadní pak žalobci považují, že i kdyby došlo k ukončení smlouvy dříve, než se náklady na realizované investice žalované navrátí, má tato právo na uhrazená dosud nenavrácené části nákladů ze strany žalobců. Dále pak žalobci poukazují na to, že žalovaná nespecifikovala odpisovou skupinu a nevyčíslila vynaložené náklady na rekonstrukci.

7. Vedle neexistence vážného důvodu žalobci v odvolání namítají, že došlo k takové změně okolností, z nichž strany při vzniku závazků vycházely, že na žalobcích již nelze rozumně požadovat, aby byli smlouvou nadále vázáni. Tento svůj závěr opírají o razantní nárůst tržních cen nájemného, k němuž zhruba od roku 2015 dochází. Tržní hodnota nájemného se tak zvýšila řádově o stovky procent a též poukazují na enormní vysokou míru inflace nesrovnatelnou s inflací v době uzavírání nájemní smlouvy. Též poukazují na změnu v osobě pronajímatele, kdy aktuální pronajímatelé nevěděli ani o uzavírání nájemní smlouvy ze strany jejich právní předchůdkyně. Poukazují i na potřebu využití předmětné nemovitosti. Současně žalobci odmítají srovnání se sporem vedeným před Okresním soudem v Českých Budějovicích pod sp. zn. 25 C 219/2020, neboť jde o zcela odlišnou věc. Dále v odvolání obsáhle popisují vývoj výše obvyklého nájemného. Poukazují na znalecký posudek a růst nájemného v dalších letech po uzavření předmětné smlouvy označují jako propastný rozdíl. Z uvedeného pak dovozují extrémní disproporci mezi obsahem smluvního závazku vycházejícím z okolností existujících ke dni uzavření nájemní smlouvy a tím, jaký by odpovídal aktuálním poměrům na straně druhé. V odvolání též žalobci poukazují na disproporci v postavení a informovanosti smluvních stran a napadenému rozsudku vytýkají, že se tímto nezabýval. Uvádí, že právní předchůdkyně žalobců byla 57letá žena s vážnými zdravotními problémy a především spotřebitel bez odborných znalostí v oblasti nemovitostního trhu. V tom spatřujíc nerovnováhu smluvních stran.
8. Odvolací soud po zjištění, že odvolání je přípustné podle § 201 o. s. ř. v návaznosti na ustanovení § 202 o. s. ř., bylo podáno včas a osobami k tomu oprávněnými (§ 204 odst. 1 o. s. ř.), projednal podle § 212 o. s. ř. a přezkoumal napadený rozsudek podle § 212a odst. 1, 3 a 5 o. s. ř.
9. Odvolání žalobců není důvodné.
10. Podle ustanovení § 2000 odst. 1 o. z. byla-li smlouva bez vážného důvodu uzavřena na dobu určitou tak, že zavazuje člověka na dobu jeho života nebo že zavazuje kohokoliv na dobu delší než 10 let, lze se po uplynutí 10 let od vzniku závazku domáhat jeho zrušení. Soud závazek zruší i tehdy, pokud se okolnosti, z nichž strany zřejmě vycházely při vzniku závazku změnily do té míry, že na zavázané straně nelze rozumně požadovat, aby byla smlouvou dále vázána.
11. Odvolací soud se při svém rozhodnutí zcela ztotožňuje s tím, k jakým skutkovým zjištěním soud prvního stupně na základě dokazování před ním provedeného dospěl a těmito skutkovým zjištěním nemá čeho vytknout. Důkazy provedené v řízení před soudem prvního stupně tento hodnotil tak, jak mu ukládá ustanovení § 132 o. s. ř., tedy každý důkaz jednotlivě a všechny v jejich vzájemné souvislosti. Z odůvodnění napadeného rozsudku pak vyplývá, že soud prvního stupně při tom pečlivě přihlížel ke všemu, co vyšlo za řízení najevo včetně toho, co uvedli účastníci. Zabýval se přitom všemi námitkami účastníků, přičemž rozsah provedeného dokazování odpovídá předmětu řízení a odvolací soud se tak ztotožňuje i s tím, jak věc soud prvního stupně posoudil po právní stránce.

12. Odvolací soud považuje především za potřebné uvést, že se zcela ztotožňuje s tím, k jakým závěrům ohledně aplikace ustanovení § 2000 o. z. dospěl Nejvyšší soud ČR v rozsudku ze dne 10. 11. 2021, sp. zn. 26 Cdo 740/2021. Z citovaného ustanovení tak plyne a soud prvního stupně z níže naznačených východisek vyšel, že citované ustanovení § 2000 odst. 1 o. z. se věcně dotýká dlouhodobých smluv, které jsou právě k jejich dlouhodobosti spojené s jistou mírou rizika, neboť v době jejich uzavření nelze předjímat škálu nejrozumnějších okolností, které v průběhu doby mohou nastat. Existují široké možnosti změn okolností v podstatě ve všech relevantních parametrech – ať již jde o osobní poměry smluvních stran, jejich způsobilost hospodářské či společenské preference, anebo okolnosti objektivní, vnější, zejména tržní, politické, právní, sociální, přírodní apod. Vzhledem k tomu zachází právní úprava s velmi dlouhodobými smlouvami obezřetněji a nabízí stranám účinné mechanismy, jak reagovat na jinak těžko řešitelné problémy pramenící z jejich neprolomitelné závaznosti. V § 2000 odst. 1 o. z. je pak zakotven jeden z těchto mechanismů, který ve své podstatě představuje výjimku ze zásady *pacta sunt servanda*, přičemž toto ustanovení upravuje předčasný zánik závazků formou soudního rozhodnutí s účinky *ex nunc*. Výchozím předpokladem pro jeho uplatnění je existence mimořádně dlouhodobého závazku (závazku sjednaného na dobu života člověka, resp. na dobu delší 10 let), přičemž tato podmínka kvalifikované dlouhodobosti v dané věci je splněna. Pak je možno domáhat se zrušení závazku soudem ve dvou situacích (skutkových podstatách), ve kterých je s touto dlouhodobostí spojen určitý problém, resp. možný konflikt a nadměrný zásah do smluvního postavení závazné strany. Obě tyto situace pak, jak soud prvního stupně, tak žalobci řádně identifikují, liší se však mezi sebou v hodnocení důkazů, které k jejich existenci byly provedeny. Primárně tak jde o situaci, v níž mimořádná dlouhodobost závazku není podepřena dostatečně vážným důvodem. Pro tento případ platí, že po uplynutí 10 let je možno se domáhat zrušení závazku bez dalších podmínek. Otázku, zda ke sjednání dlouhodobého závazku měly strany vážný důvod je zapotřebí posuzovat z objektivního hlediska s přihlédnutím ke všem zjištěným okolnostem. Druhým možným důvodem pro zrušení dlouhodobého závazku rozhodnutím soudu je podstatná (kvalifikovaná) změna okolností, z nichž strany zřejmě vycházely při vzniku závazku. Soud dlouhodobý závazek dotčený takovou změnou poměrů zruší pouze tehdy, jestliže nově nastalé okolnosti působí takový zásah, že na závazné straně nelze rozumně požadovat další setrvání v závazku. Z citovaného rozhodnutí Nejvyššího soudu pak plyne též skutečnost, že ustanovení § 2000 o. z. je aplikovatelné i v nájemních vztazích a konečně pak soud poukazuje na skutečnost, že vzhledem k § 3074 odst. 1 věta první před středníkem o. z. je citované ustanovení aplikovatelné i na situaci, kdy ke vzniku nájmu došlo před dnem nabytí účinnosti o. z. (1. 1. 2014, jako je tomu v daném případě).
13. Odvolací soud vychází z toho, že na celou věc se nelze dívat optikou toho, že by snad ustanovení § 2000 odst. 1 o. z. mělo sloužit k napravení následků nevýhodně uzavřených smluv. Kritérium „vážného důvodu“, jehož absence při uzavírání dlouhodobé smlouvy by mohla být důvodem pro její zrušení podle ustanovení § 2000 odst. 1 o. z. je značně vágní a jde o složitou interpretační otázku. Odvolací soud se přitom shoduje s názorem vyjádřeným v odborné literatuře, totiž že jde o poměrně kontroverzní zásah do zásady smluvní svobody a na místě je tak proto spíše výkladová strídmost, přičemž k rušení závazku by soud neměl přistupovat bez velmi pečlivého zdůvodnění. Odvolací soud se zcela ztotožňuje se závěrem soudu prvního stupně, který v souladu s tvrzením strany žalované za takový vážný důvod v dané věci považoval nutnost využití a zužitkování investice do přístavby předmětného domu ve vnitrobloku, přičemž zhodnocování takové investice zahrnuje i možnost účetního odepisování této investice. Nelze tak podle názoru odvolacího soudu říci, že k uzavření smlouvy v dané věci na dobu delší 10 let došlo bez vážného důvodu. Na tomto závěru nemůže ničeho změnit ani odvolací námitka žalobců, totiž že vynaloženou investici může žalovaná vypořádat i před skončením odepisování tak, že by ze strany žalobců byla tato investice vyrovnána. Takový postup by možný byl, ale tato možnost není důvodem pro vyhovění žalobě z uvedeného důvodu. Jinými slovy řečeno to, že by bylo možno tuto investici mezi smluvními stranami vypořádat jinak, není důvodem pro zrušení předmětného závazku. Smyslem ustanovení § 2000 odst. 1 o. z. není hledat jiné způsoby vypořádání investice žalované, než který tato zvolila a

možnost takového jiného vypořádání neznámá, že by vážný důvod pro uzavření takto dlouhodobé smlouvy nebyl dán. Soud v daném řízení zkoumá existenci tohoto vážného důvodu v okamžiku uzavření smlouvy a jak již uvedeno, žalovanou vynaložená investice je tím vážným důvodem.

14. Soudu prvního stupně je nutno dát za pravdu též v tom, že nelze dospět k závěru, že by se okolnosti, z nichž strany zřejmě vycházely při vzniku závazku změnily do té míry, že na zavázané straně nelze rozumně požadovat, aby byla smlouvou dále vázána. Žalobci pro podporu svého stanoviska argumentují v odvolání tím, že smlouva uzavřená jejich právní předchůdkyní s žalovanou je v současné ekonomické realitě pro ně již nevýhodná. Odvolací soud připouští, že tomu tak i může být, nicméně ani tato skutečnost není důvodem pro vyhovění žalobě, neboť jak již výše uvedeno, řízení podle citovaného ustanovení nemůže sloužit k „zbavení se“ pro některou ze stran nevýhodné smlouvy. Jak zcela správně soud prvního stupně uvádí (a jak ostatně plyne i z odborné literatury) muselo by jít o takové okolnosti, kterých si strany při uzavření smlouvy byly vědomy, avšak tyto okolnosti se změnily do té míry, že nelze rozumně požadovat na zavázané straně, aby byla smlouvou dále vázána. Opět jinými slovy řečeno, následná změna těchto okolností by musela být v okamžiku uzavření smlouvy rozumně nepředvídatelná. Muselo by tak jít o změny, které nespádají pod běžná kontraktační rizika. Ani takové změny však odvolací soud v dané věci neshledal. To uvádí i s vědomím toho, že žalobci poukazují na růst nájemného či vyšší inflaci v porovnání s rokem 2007, kdy byla smlouva uzavírána.
15. Pokud se jedná o argumentaci žalobců týkající se rostoucí inflace rychlejším tempem než v předchozích letech, podle názoru odvolacího soudu nejde o okolnost, která by se změnila natolik, že na straně žalobců nelze rozumně požadovat další setrvání v závazku. Nelze totiž přehlédnout, že smluvní strany v předmětné smlouvě neujednaly tzv. inflační doložku a naopak uvedly, že výše nájemného bude po celou dobu trvání nájemního vztahu neměnná (s výjimkou změny z částky 460 000 Kč na 500 000 Kč ročně). Je přitom obecně známým faktem, a to i mezi laickou veřejností, že inflace v určité výši je standardním projevem vývoje ekonomiky a i v situaci, kdy se ekonomika daného státu vyvíjí obvyklým způsobem bez krizí, recesí apod., tak i v takové situaci činí běžná inflace cca 2 % ročně a ekonomy bývá taková inflace označována za nezbytnou pro „zdravý“ vývoj ekonomiky. Právní předchůdkyně žalobců si tak při uzavírání nájemní smlouvy musela nutně být vědoma toho, že i kdyby se ekonomická situace vyvíjela „ideálním“ způsobem, tak při době trvání smlouvy 42 let by na konci tohoto období dosáhla inflace oproti době uzavření smlouvy výše přesahující 80 %. I v takové situaci však uzavřela předmětnou nájemní smlouvu bez doložky. Právní předchůdkyně žalobců si též měla být vědoma toho, že v horizontu 42 roků je naprosto běžné, že během tohoto období může dojít k několika ekonomickým krizím či recesím tzn. ke zhoršení ekonomických ukazatelů, které se projeví i dočasným zhoršením životní úrovně obyvatel. To sebou nese i úvahu o tom, že inflace nemusí činit po celou dobu trvání nájemního vztahu ona ideální 2 % ročně, ale že v určitém období to mohou být i násobky uvedené částky. Se všemi těmito okolnostmi musí člověk uzavírající takto dlouhodobou smlouvu počítat a nelze říci, že na změnu těchto okolností nemohl pomýšlet a nelze tak něm rozumně požadovat, ale byl dále smlouvou vázán. K takovému závěru by bylo možno dospět pouze v situacích, jak příhodně uvádí soud prvního stupně v napadeném rozsudku, totiž pokud by nastaly zásadní ekonomické anomálie typu zhrocení měn, hyperinflace, rozpad měnových unií či změny základních parametrů ekonomického režimu. K ničemu takovému však od roku 2007 do současnosti v České republice nedošlo. Ve vývoji ekonomické situace lze za toto období vysledovat maximální běžné kolísání cen, ekonomických ukazatelů či střídání období růstu s obdobími krize tak, jak je obvyklé. Ani druhá z podmínek uvedených v § 2000 odst. 1 o. z., kdy by soud mohl předmětný závazek zrušit, tak nebyla naplněna.
16. Nepřípadná je i námitka zmíněná odvolateli v odvolání, totiž, že jejich matka uzavírala předmětnou nájemní smlouvu coby 57letá žena s vážnými zdravotními problémy a především coby spotřebitel bez odborných znalostí v oblasti nemovitostního trhu a že tak nemohla očekávat, že ke změně

okolností může dojít. Podle názoru odvolacího soudu takto nelze bez dalšího duševní integritu právní předchůdkyně žalobců zpochybnit, neboť pokud by odvolací soud na takovou argumentaci přistoupil, bylo by možno relativně snadno zpochybnit uzavření jakéhokoli závazku. Odvolací soud musí nutně vycházet ze skutečnosti, že právní předchůdkyně žalobců smlouvu uzavírala coby plně svéprávná osoba s tím, že ze skutečnosti že jí bylo v době uzavírání smlouvy 57 roků, nelze ničeho vyvozovat. Pokud je namítání, že byla „spotřebitel bez odborných znalostí v oblasti nemovitostního trhu“, pak i tato situace je naprosto běžná, přičemž nájemní smlouvy týkající se nemovitostí málokdy uzavírají pouze odborníci s odbornými znalostmi v oblasti nemovitostního trhu. Je pak na každém účastníkovi nájemního vztahu, aby v případě, že cítí určitý informační deficit se před podpisem smlouvy poradil s odborníkem. Nelze pominout, že právní předchůdkyni žalobců ničeho nebránilo v tom, aby se při sjednání obsahu nájemní smlouvy nechala zastoupit advokátem se specializací na tuto oblast práva. Institut advokacie, tj. právní pomoci při vyřizování právních záležitostí přitom sahá několik set roků do minulosti a je znám i nejstarší části populace. Takto oslovený advokát by bezpochyby pro právní předchůdkyni žalobců zajistil i specializované ekonomické poradenství, bylo-li by toho třeba. Soud prvního stupně pak též přílehavě uvádí, že skutečnost, že právní předchůdkyně žalobců uzavření nájemní smlouvy se žalobci coby svými dětmi nijak nekonzultovala a ani je o tom dopředu nijak neinformovala, je též projevem její vůle a nelze z toho pro další trvání závazku ničeho vyvozovat.

17. Odvolací soud tak uzavírá, že soud prvního stupně zcela správně neshledal důvody postupu podle § 2000 o. z. a žalobu zamítl, proto odvolací soud napadený rozsudek soudu prvního stupně jako věcně správný podle § 219 o. s. ř. potvrdil, a to včetně výroku o náhradě nákladů řízení, proti němuž ostatně žalobci ani zvlášť nebrojili.
18. O nákladech odvolacího řízení bylo rozhodnuto podle § 224 odst. 1 o. s. ř. a § 152 odst. 1 o. s. ř., když plně úspěšná žalovaná má právo na náhradu nákladů odvolacího řízení. Ty jsou tvořeny odměnou advokáta za 1 úkon právní služby za účast při odvolacím jednání (§ 9 odst. 1 vyhlášky č. 177/1996 Sb. advokátní tarif) ve výši 1 500 Kč, paušální náhradou hotových výdajů advokáta ve výši 300 Kč (§ 13 odst. 1 a 3 advokátního tarifu) a 21 % DPH ve výši 378 Kč, neboť právní zástupce žalované je jejím plátcem (§ 137 odst. 3 písm. a) o. s. ř.).

Poučení:

Proti tomuto rozsudku lze podat dovolání u Okresního soudu v Českých Budějovicích k Nejvyššímu soudu ČR v Brně ve lhůtě 2 měsíců od doručení rozhodnutí odvolacího soudu, avšak jen za podmínek uvedených v § 237 o. s. ř.

Nebude-li podle tohoto rozsudku plněno dobrovolně, lze navrhnout jeho výkon.

České Budějovice 19. dubna 2023

JUDr. Petr Fořt, Ph.D. v. r.
předseda senátu

Shodu s prvopisem potvrzuje Lenka Houdková.