



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Městský soud v Praze jako soud odvolací rozhodl v senátu složeném z předsedy Mgr. Tomáše Mottla a soudců Mgr. Štěpána Hnanička a JUDr. Naděždy Javůrkové ve věci

žalobce: **M. U., xxx**
bytem xxx, xxx
zastoupený advokátem JUDr. Pavlem Musilem Ph.D.
se sídlem Hellichova 458/1, Malá Strana, 118 00, Praha 1

proti
žalované: **Správa železnic, státní organizace, IČO: 70994234**
se sídlem Dlážděná 1003/7, Nové Město, 110 00, Praha 1

o změnu závazkového vztahu dle § 1766 o. z.,

k odvolání žalobce proti rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 1 ze dne 7. října 2022, č. j. 23 C 57/2022-62,

takto:

- I. Rozsudek soudu prvního stupně se **potvrzuje**.
- II. Žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů odvolacího řízení.

Odůvodnění:

1. Napadeným rozsudkem soud prvního stupně zamítl žalobu, kterou se žalobce domáhal, aby soud změnil nájemní vztah uzavřený na dobu určitou (na období od 1. 7. 2007 do 30. 6. 2022) podle § 1766 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, dále jen „o. z.“, tak, že jej o pět let prodlouží (do roku 2027), čímž obnoví rovnováhu mezi účastníky (stranami závazkového vztahu), která byla zásadně vychýlena v jeho neprospěch, když v době covidových opatření nemohl předmět nájmu plnohodnotně užívat, a dosahovat tak očekávaného zisku.

Shodu s prvopisem potvrzuje N. K.

2. Vyšel ze zjištění, že žalobce a právní předchůdkyně žalované ČD Reality, a. s., dne 28. 6. 2007 uzavřeli smlouvu o podnájmu nebytových prostor, jejímž předmětem byl prostor sloužící jako restaurace Xxx nádraží. Ve smlouvě se žalobce jako nájemce zavázal provést stavební úpravy předmětu podnájmu ve lhůtě uvedené ve smlouvě a způsobem uvedeným v dokumentaci rekonstrukce restaurace. Závazek nájemce vložit do předmětu nájmu investici, spočívající ve stavebních úpravách, byl mimo jiné vyvážen ujednáním o sjednané době trvání smlouvy (na dobu 15 let). Smlouva byla měněna čtyřmi dodatky, přičemž dodatkem č. 2 ze dne 3. 9. 2012, kdy do práv a povinností ČD Reality, a. s., vstoupila společnost České dráhy, a. s., jako tehdejší vlastník nemovitosti, se podnájemní vztah změnil na nájem nebytových prostor. Následně vlastnictví předmětu nájmu přešlo na žalovanou. Dopisem ze dne 20. 10. 2020 žalobce vyzval pronajímatele, aby s ním prodloužil nájemní poměr, když v důsledku pandemie nemoci covid-19 a vládních protipandemických opatření přišel o dva roky nerušeného provozu.
3. Uvedené skutečnosti posoudil dle § 1764 až § 1766 o. z. a dospěl k závěru, že žalobce právo na obnovené jednání neuplatnil ve lhůtě stanovené v ustanovení § 1766 odst. 2 o. z., tedy „v přiměřené lhůtě, co změnu okolností musel zjistit, respektive ve lhůtě dvou měsíců“. Akcentoval, že předmět žalobcova podnikání stát zásadním způsobem omezil již vládním usnesením číslo 211 ze dne 14. 3. 2020, kterým byla zakázána přítomnost všech osob v pohostinství bez výjimky. Žalobcem tvrzená skutečnost – omezení vstupu do pohostinství neočkovaným osobám (usnesením vlády číslo 915 ze dne 20. 10. 2021), která nastala až o rok a půl později, tak nemohla představovat natolik podstatnou a neočekávanou změnu okolností, která by byla způsobilá založit v právech a povinnostech stran zvláště hrubý nepoměr spočívající v neúměrném snížení hodnoty žalobcova práva na užívání předmětu nájmu. Argumentoval i tím, že žalobce se fakticky domáhal založení nového právního vztahu, což ustanovení § 1765 o. z. a § 1766 o. z. neumožňují, když soud je ve výjimečných případech oprávněn tyto soukromoprávní smluvní vztahy jen měnit či rušit (nikoli vytvářet, zakládat nové). Uvedl rovněž, že pokud by i žalobní návrh posuzoval meritorně, měl za to, že za dosavadního stavu dokazování žalobce neunesl břemeno tvrzení a důkazní ohledně splnění všech kumulativně stanovených náležitostí skutkové podstaty ustanovení § 1765 o. z., přičemž tyto náležitosti by musely být splněny zcela nepochybně a jednoznačně, když výjimky ze základního pravidla soukromého práva *pacta sunt servanda* je nezbytné vykládat spíše restriktivně. Žalobci se nepodařilo prokázat, že došlo k podstatné změně okolností takové intenzity, aby soud mohl zasahovat do smluvních vztahů a tyto vztahy takto radikálně nahrazovat nebo měnit. Nelze pominout ani skutečnost, že smlouva byla uzavřena na dobu určitou, tato doba uplynula a bylo na vůli stran, aby případně dohodly další pronájem. Žalobu proto jako nedůvodnou zamítl a o nákladech řízení rozhodl dle § 142 odst. 1 o. s. ř., když úspěšná žalovaná žádné náklady nepožadovala.
4. Proti tomuto rozsudku podal žalobce včasné odvolání. Ohradil se proti závěru, že požadavek na změnu závazkového vztahu neuplatnil včas. Zopakoval či parafrázoval svou dosavadní žalobní argumentaci, ze které dovozuje včasnost návrhu. Připomněl zejména tvrzení, že zásadní zásah do nájemního vztahu pro něj představovalo až usnesení vlády č. 915, když důsledky předchozího usnesení č. 211 ze dne 14. 3. 2020 byly částečně vyváženy programy v rámci tzv. Covid podpory, zatímco dopady usnesení vlády č. 915 nebyly kompenzovány ničím. Odmítl i závěr soudu, že se domáhal založení nového právního vztahu. Setrval na své argumentaci, že pouze požadoval změnu jedné ze smluvních náležitostí nájemního vztahu, kterou je doba trvání nájmu. Namítl, že soudem naznačený meritorní závěr, ve kterém zamítnutí žaloby odůvodnil i neunesením břemene důkazního, nemůže obstát za situace, kdy se dostatečně nevypořádal s jeho důkazními návrhy. Navrhl proto, aby odvolací soud napadený rozsudek zrušil a věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení.
5. Ve vyjádření k odvolání se žalovaná plně ztotožnila s napadeným rozsudkem, a to jak se skutkovými závěry, tak jejich právním hodnocením. Navrhla, aby odvolací soud napadený rozsudek v plném rozsahu potvrdil.

6. Odvolací soud přezkoumal napadený rozsudek včetně řízení, které jeho vydání předcházelo (§ 212 a § 212a o. s. ř.), a dospěl k závěru, že odvolání není důvodné.
7. Soud prvního stupně provedl dokazování v dostatečném rozsahu, provedené důkazy řádně hodnotil, a to jak každý jednotlivě, tak v jejich vzájemné souvislosti. Správný je i jeho skutkový závěr, který v odůvodnění napadeného rozhodnutí v souladu s ust. § 157 odst. 2 o. s. ř. jasně rozvedl, když ujasnil, které skutečnosti má za prokázané, o které důkazy opřel svá skutková zjištění, jakými úvahami se řídil a proč. V odůvodnění napadeného rozsudku jsou jeho skutková zjištění jasná a přehledná, z nich učiněný skutkový závěr je jejich logickým a výstižným shrnutím, a je i dostatečným podkladem a východiskem pro právní hodnocení věci. Odvolací soud se zcela ztotožňuje s pregnantními skutkovými i právními závěry prvostupňového soudu a v plném rozsahu na ně odkazuje.
8. Lze plně souhlasit se závěrem prvoinstančního soudu, že žalobce svůj nárok uplatnil opožděně, čímž došlo k prekluzi (zániku) nároku na jakoukoli změnu smluvního závazkového vztahu účastníků (nájemního vztahu) dle § 1766 o. z.
9. Jak správně konstatoval soud prvního stupně, usnesení vlády číslo 915 ze dne 20. 10. 2021 již nemohla pro žalobce představovat nepředvídatelnou změnu (změnu, kterou nemohl rozumně předpokládat, viz § 1766 o. z.), když v průběhu předchozího roku a půl byla v platnosti covidová opatření, která podnikání žalobci znemožňovala v daleko větším rozsahu.
10. Ustanovení civilního kodexu, jejichž aplikace se žalobce dovolává (§ 1765, § 1766 o. z.), slouží pouze k dílčí úpravě smluvního závazkového vztahu, který se stal pro žadatele v důsledku nových, neočekávaných a trvajících okolností výrazně natolik nevýhodným, že za stávajících podmínek v něm nemůže pokračovat (ze strany druhého účastníka právního vztahu to nelze po něm spravedlivě požadovat).
11. Změna má tak vést k narovnání trvajících nerovnoměrného stavu formou úpravy práv a povinností tak, aby znevýhodněný účastník mohl za nových (stranami či soudem narovnaných) podmínek v daném smluvním vztahu pokračovat nebo, aby smluvní vztah byl ukončen.
12. Tato podmínka v daném případě neplatí, jednak proto, že v době rozhodování již smluvní vztah na dobu určitou (předem časově omezený vztah) uplynutím smluvené doby zanikl (nastala právní událost – uplynul sjednaný čas závazku, viz § 603 o. z.) a ani netrvají nepředvídatelné změny, které by měly být důvodem pro změnu smluvních podmínek, jež by měl soud narovnávat.
13. Problematicčnost a neoprávněnost žalobcova požadavku dokládá i jeho zjevná nelogičnost, když požadavek znevýhodněného účastníka, aby pro něj nevyvážený a jednostranně nevýhodný závazkový vztah trval dále, je těžko pochopitelný. Načasování sporu a jeho žalobní požadavek naopak silně evokuje domněnku, že žalobce prostřednictvím tohoto institutu neoprávněně usiluje o prodloužení bezdůvodného užívání nemovitosti, a využívá jej tak jako argument (nekorektní způsob), kterým se prostřednictvím zpochybnění zániku nájemního vztahu (tvrzením o možném prodloužení závazkového vztahu rozhodnutím soudu v jiném řízení) brání svému vyklizení.
14. Z uvedených důvodů proto odvolací soud postupoval dle § 219 o. s. ř. a napadený rozsudek jako věcně potvrdil a o nákladech odvolacího řízení pak rozhodl shodně jako soud prvního stupně.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku lze podat dovolání do dvou měsíců od jeho doručení. Dovolání se podává u soudu prvního stupně a rozhoduje o něm Nejvyšší soud.

Praha 1. června 2023

Mgr. Tomáš Mottl v. r.
předseda senátu

Shodu s prvopisem potvrzuje N. K.