ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Okresní soud v Českých Budějovicích rozhodl samosoudkyní JUDr. Martou Toufarovou v právní věci

žalobců: [redacted],
obou zastoupených JUDr. Jakubem Hlínou, advokátem, se sídlem Plaská 614/10, 150 00 Praha 5 - Malá Strana,

proti
žalované: [redacted]
zastoupené JUDr. Petrem Vaňkem, advokátem, se sídlem Krajinská 224/37, 370 01 České Budějovice,

o zrušení závazku,

takto:

I. Žaloba, kterou se žalobci proti žalované domáhali zrušení závazku založeného Smlouvou o nájmu ze dne [redacted] uzavřenou mezi [redacted], matkou žalobkyně a) a žalobce b), a žalovanou, která založila oprávnění žalované užívat výlučně nemovitost – pozemek s parc. č. [redacted] – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba s č. p. [redacted] a dále zahradu s parc. č. [redacted] vše zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro [redacted] kraj, Katastrální pracoviště [redacted], pro katastrální území [redacted], LV č. [redacted] **se zamítá.**

II. Žalobci **jsou povinni** společně a nerozdílně zaplatit žalované na náhradu nákladů tohoto řízení částku 19 602 Kč, do 3 dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám právního zástupce žalované.

Odůvodnění:

1. Žalobou doručenou soudu dne [redacted] ve znění pozdějších podání se žalobci domáhali vydání rozsudku, jímž by soud zrušil závazek založený Smlouvou o nájmu ze dne [redacted] uzavřenou mezi paní [redacted], matkou obou žalobců a žalovanou, která založila oprávnění žalované užívat výlučně nemovitost – pozemek st. č. [redacted] – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba s č. p. [redacted] a dále zahradu s parc. č. [redacted] vše zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro [redacted] kraj, katastrální pracoviště [redacted], pro katastrální území [redacted] LV č. [redacted] s odůvodněním, že žalovaná je právnickou osobou založenou podle českého práva zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v [redacted], jejímž předmětem podnikání je [redacted]. Shora popsanou smlouvu žalovaná uzavřela jakožto podnikatel v souvislosti s vlastním podnikáním dne [redacted] coby značně nevýhodnou smlouvu, a to za účelem zajištění bydlení a komerčního využití nebytových prostor žalovanou, přičemž nájemní vztah byl uzavřen na dobu [redacted] let, tj. do [redacted]. Žalobci dodali, že Smlouva o nájmu shora citovaná plně nahradila nájemní smlouvu uzavřenou mezi týmiž stranami dne [redacted], jak vyplývá z části XIV. odst. 4 citované Smlouvy o nájmu. Do uvedeného právního vztahu založeného Smlouvou o nájmu a do postavení pronajímatelů vstoupili žalobci na základě usnesení Okresního soudu v Českých Budějovicích ze dne [redacted] ve věci projednání dědictví po zůstavitelce [redacted] a na základě darovací smlouvy ze dne [redacted], čímž došlo ke vzniku spoluvlastnického práva žalobkyně a) a žalobce b) k předmětným nemovitostem. Žalobci touto žalobou činí návrh na zrušení závazku založeného Smlouvou o nájmu ze dne [redacted] ve smyslu ust. § 2000 odst. 1 občanského zákoníku ve znění účinném od 1. 1. 2014, a to v době po uplynutí [redacted] let od vzniku závazku s přesvědčením, že k takovému postupu jsou splněny veškeré zákonné předpoklady. Předmětná smlouva o nájmu byla sjednána na dobu určitou, a to celkem [redacted] let. Při posuzování doby trvání závazku je nutné vzít v potaz rovněž skutečnost, že dne [redacted] byla uzavřena předchozí nájemní smlouva, která byla následně Smlouvou o nájmu nahrazena. V době uzavření Smlouvy o nájmu tak již nájemní právo ve prospěch žalované existovalo, a to více než [redacted] let. Dle žalobců neexistuje legitimní důvod, pro který by smlouva, kterou se zřizuje nájemní právo k předmětným nemovitostem za účelem ve smlouvě uvedeným, měla být uzavírána na dobu určitou bezmála [redacted] let. Žalobci poukazují na povahu předmětu plnění, účel smlouvy, podmínky panující na trhu i další okolnosti daného případu. Dle žalobců jejich právní předchůdkyně (zůstavitelka) vlivem jejího pokročilejšího věku a zejména vzhledem k jejímu v té době razantně se zhoršujícímu zdravotnímu stavu, nedisponovala dostatečnými informacemi nezbytnými k tomu, aby si mohla vyhodnotit skutečnou (ne)výhodnost a (ne)přiměřenost jí uzavírané Smlouvy o nájmu a předkupní smlouvy k předmětným nemovitostem. Uzavřená Smlouva o nájmu nereflektuje specifika trhu s nemovitostmi, když kalkuluje nájemné na dobu bezmála [redacted] let dopředu a fixuje je v této výši, přičemž výše sjednaného nájemného tak není v tržní ani v obvyklé výši. Žalobci nemají žádnou možnost dispozice s předmětnými nemovitostmi, když tyto jsou zcela v rukách žalované. Žalobci by rádi užívali předmětné nemovitosti i pro své výlučné potřeby a pro naplnění bytových potřeb osob blízkých, převážně svých odrůstajících dětí. Na základě článku IX. citované smlouvy činí nájemné počínaje od [redacted] částku ve výši [redacted], kdy nájemné je stanoveno jako [redacted], tj. [redacted] Kč, které je hrazeno žalovanou měsíčně předem. Žalobci poukazují na vyhotovený znalecký posudek, ze kterého vyplývá, že celková tržní hodnota nájemného činí ke dni vyhotovení znaleckého posudku částku [redacted] Kč ročně, a je tedy ročně téměř [redacted] oproti fixně sjednané výši nájemného v citované Smlouvě o nájmu. Dle

žalobců je tak sjednaná výše nájemného v rozporu s požadavkem přiměřenosti. Žalobci se proto obrátili na žalovanou s návrhem na zvýšení nájemného dle ust. § 2249 o.z. Dle žalobců je sjednané nájemné v poměru k nájemnému obvyklému zcela zjevně nepřiměřeně nízké. Žalovaná s návrhem na zvýšení nájemného nesouhlasila. Žalobci se tak zvýšení nájemného domáhali soudní cestou. Žalobci jsou dle svých tvrzení současně značně omezeni ve smluvní volnosti dle Smlouvy o vzniku předkupního práva k nemovitosti sjednané mezi žalovanou a zůstavitelkou dne [redacted]. V citované smlouvě o předkupním právu je sjednána pevná kupní cena k datu [redacted] za níž má být předkupní právo realizováno, a to fixně ve výši [redacted] Kč, aniž by pro to byl rozumný důvod. I Smlouva o předkupním právu tak dle žalobců absolutně nereflektuje tržní poměry a požadavek přiměřenosti, když obvyklá cena předmětných nemovitostí byla určena na částku [redacted] Nadto je předkupní právo dle Smlouvy o předkupním právu sjednáno jako právo věcné, a to bez časového omezení. Žalobci jsou přesvědčeni, že došlo k podstatné změně okolností od doby uzavírané Smlouvy o nájmu a na žalobcích nelze rozumně požadovat, aby byli dále citovanou smlouvou vázáni. Dle žalobců žalovaná v souvislosti se svým podnikáním využila svého postavení v neprospěch právní předchůdkyně žalobců. Žalobci, coby noví vlastníci předmětných nemovitostí nebyli v době vzniku závazku seznámeni s obsahem citované smlouvy a nepřejí si být nadále nepřiměřeně nevýhodnou Smlouvou o nájmu vázáni.

2. Žalovaná navrhla zamítnutí žaloby coby nedůvodné v plném rozsahu, když zdůraznila, že k uzavření nájemní smlouvy ze dne [redacted] byl dán na obou smluvních stranách vážný důvod.

3. Rozsudkem ze dne 9. 11. 2021, č.j. 25 C 219/2020 – 141 podepsaný soud k žalovanou vznesené námitce promlčení žalobu zamítl, když tuto shledal důvodnou. K odvolání žalobců Krajský soud v Českých Budějovicích usnesením ze dne 30. 3. 2022 č.j. 5 Co 26/2022 – 164 rozsudek soudu prvního stupně zrušil a věc vrátil tomuto soudu k dalšímu řízení, když hodnotil závěr soudu prvního stupně o promlčení jako nesprávný s tím, že je nutno zabývat se žalobou v meritu věci.

4. Po doplnění dokazování ve věci zjistil soud následující skutkový stav:

5. Z nesporných tvrzení obou stran a ze Smlouvy o nájmu ze dne [redacted] a (této) předcházející nájemní smlouvy ze dne [redacted] soud zjistil, že posuzovaná Smlouva o nájmu ze dne [redacted] byla uzavřena mezi právní předchůdkyní žalobců (doloženo usnesením Okresního soudu v Českých Budějovicích ze dne [redacted] a darovací smlouvou ze dne [redacted]), [redacted] a žalovanou jako nájemcem na straně druhé. Předmětem smlouvy o nájmu bylo přenechání v této smlouvě vyjmenovaného nemovitého majetku do nájmu žalované za podmínek dle této smlouvy k naplnění účelu smlouvy – zejména zajištění bydlení a komerčního využití nebytových prostor nájemcem. Předmět nájmu je tvořen již výše popsanými předmětnými nemovitosti. Účelem nájmu je dle citované smlouvy užívání předmětu nájmu dle této nájemní smlouvy, zejména k podnikatelské činnosti nájemce – žalované, tedy mj. i k přenechání nebytových prostor, které se v domě, který je částí předmětu nájmu nachází nebo po změně – úpravě předmětu nájmu budou nacházet, do podnájmu třetím osobám s tím, že předmět nájmu bude při jeho užívání sloužit zejména jako [redacted]. Žalovaná se jako nájemce zavázala hradit nájemné dle ustanovení této smlouvy s tím, že pronajímatelka souhlasí, že v případě provádění technického zhodnocení (rekonstrukcí) na předmětu nájmu bude toto technické zhodnocení po dobu trvání této smlouvy odepisovat nájemce v souladu s § 28 odst. 3 zák. č. 586/1992 Sb. o daních z příjmů ve znění pozdějších předpisů, když obě strany této smlouvy si dohodly, že při ukončení nájmu uhradí pronajímatelka nájemci v dohodnutém termínu zůstatkovou cenu tohoto technického zhodnocení, kterou v době ukončení nájmu bude mít toto technické zhodnocení dle znaleckého ocenění, nájemci bylo umožněno provádět v předmětu této smlouvy jakékoliv stavební či jiné opravy trvalého charakteru při splnění podmínek ustanovení článku VI. této smlouvy, přičemž průběžně budou prováděny ostatní rekonstrukce, opravy a úpravy ve vnitřních částech budovy dle potřeb nájemce. Dle článku IX. je nájemce povinen platit pronajímateli za užívání předmětu nájmu nájemné. Nájemné za celý předmět nájmu zůstává nezměněno oproti ujednáním předchozích

Shodu s prvopisem potvrzuje Martina Bezpalcová

smluv a činí ode dne uzavření této smlouvy do [redacted] roku, který bude následovat po nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí na přístavbu (definovanou v článku VI.), částku [redacted] Kč ročně. Nájemné od [redacted] roku následujícího po nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí na přístavbu bude činit za celý předmět nájmu a rok [redacted] Kč. Tato smlouva byla uzavřena dle článku XI. na dobu určitou, a to na dobu [redacted] roků, to je do [redacted]9, nedohodnou-li se strany jinak. Dle článku XIV. citované smlouvy, tato smlouva nahrazuje veškerá předchozí ujednání smluvních stran, zejména pak smlouvu o nájmu ze dne [redacted], a to dnem, kdy se tato smlouva stává platnou a účinnou. Strany této smlouvy výslovně prohlásily, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, a že ji uzavřely podle své pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísni za nápadně nevýhodných podmínek. Právní předchůdkyně žalobců připojila k tomuto prohlášení svůj podpis, strana žalovaná pak otisk razítka a podpis osoby oprávněné jménem žalované jednat. Citovaná smlouva obsahově navazuje na již citovanou nájemní smlouvu uzavřenou mezi právní předchůdkyní žalobců a žalovanou ze dne [redacted]. Jak doloženo též výpisem z katastru nemovitostí, LV č. [redacted] žalobci, coby právní nástupci původní pronajímatelky vstoupili do všech práv a povinností pronajímatele vyplývajících z citované Smlouvy o nájmu ze dne [redacted].

6. Žalobci se v tomto řízení domáhají zrušení závazku ve smyslu ust. § 2000 odst. 1 o.z. Podle citovaného ustanovení, byla-li smlouva bez vážného důvodu uzavřena na dobu určitou tak, že zavazuje člověka na dobu jeho života, anebo že zavazuje kohokoli 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.

7. Dané ustanovení se týká dlouhodobých smluv, smluv sjednaných na dobu určitou, kdy sjednaná doba závazku je natolik dlouhá (delší než 10 let, anebo na dobu života), že s nimi zákon nakládá jako se zvláštní kvalifikovanou kategorií, u níž je třeba zvýšené ochrany smluvních stran.

8. Žalobci i přes výzvu soudu udělenou jim při jednání dne [redacted] ve smyslu ustanovení § 118a odst. 1, 3 o.s.ř., aby doplnili svá skutková tvrzení o popis okolností, za kterých byla uzavírána Smlouva o nájmu ze dne [redacted] (a okolností bezprostředně předcházejících), z nichž lze dovodit, jaký byl obsah skutečné a pravé vůle smluvních stran v okamžiku uzavírání smlouvy, s jakou motivací přistupovaly smluvní strany k podpisu smlouvy a jaké právní následky (účinky) při podpisu zamýšlely a dále doplnili, v jaké podobě, rozsahu a intenzitě došlo ke změně těchto okolností, z nichž strany při uzavírání smlouvy vycházely a označili důkazy k prokázání těchto tvrzení včetně tvrzení o zhoršeném zdravotním (včetně psychického) stavu a závažných zdravotních problémech právní předchůdkyně žalobců v době uzavírání smlouvy a vlivu tohoto stavu na její schopnost vyhodnotit tvrzenou nevýhodnost a nepřiměřenost smlouvy v zásadě setrvali na již v žalobě předestřených skutkových tvrzeních. Podáním doručeným soudu dne [redacted] k výzvě soudu shrnuli, že dle jejich náhledu jsou splněny oba alternativní důvody pro zrušení závazku při aplikaci ustanovení § 2000 o.z., neboť posuzovaná nájemní smlouva byla bez vážného důvodu sjednána na dobu určitou bezmála [redacted] let a zároveň vzhledem ke změně okolností nelze na žalobcích rozumně požadovat, aby byli nájemní smlouvou nadále vázáni. Žalobci upozornili na zjevnou nerovnováhu v informovanosti a odbornosti smluvních stran, která zapříčinila sjednání citované nájemní smlouvy v jejím jednostranně nevýhodném znění. Dle žalobců byla nájemní smlouva uzavírána mezi právní předchůdkyní žalobců [redacted] které v době uzavírání nájemní smlouvy bylo [redacted] let, trpěla vážnými zdravotními problémy [redacted] a která smlouvu uzavírala zcela mimo rámec svého případného podnikání, tedy jako spotřebitel. Naproti tomu žalovaná dle žalobců vystupovala z pozice profesionála disponujícího rozsáhlejšími a detailnějšími informacemi ohledně skutečné nevýhodnosti uzavírané nájemní smlouvy pro právní předchůdkyni žalobců. Žalobci jsou přesvědčeni, že ačkoli právní předchůdkyně žalobců posuzovanou nájemní smlouvou při svém zdravotním stavu podepsala, měl tento informační a

odbornostní deficit na její straně podstatný vliv na finální podobu nájemní smlouvy, především pak na to, že nájemné bylo sjednáno jako fixní ve výši [redacted] Kč ročně bez inflační doložky a nájemní smlouva byla takto uzavřena na dobu určitou převyšující [redacted] let. Dle žalobců si právní předchůdkyně žalobců dostatečně neuvědomovala pravý obsah a následky nájemní smlouvy na dobu určitou. Právní předchůdkyni žalobců pak žalobci hodnotí coby spotřebitele – slabší smluvní stranu na rozdíl od žalované coby podnikatele [redacted]. Z tohoto důvodu pak uvádějí, že právní předchůdkyně žalobců nemohla očekávat razantní nárůst obvyklých tržních cen nájemného. Pro značnou limitaci jejích právních možností výpovědi smlouvy sjednané na dobu určitou si nebyla s to uvědomit značnou nevýhodnost sjednávané nájemní smlouvy, jak pro její osobu, tak eventuálně pro její dědice. Žalobci dále poukázali na skutečnost, že předcházející nájemní smlouva ze dne [redacted] byla ověřena za účasti notáře, zatímco nájemní smlouva ze dne [redacted] obsahuje prostý podpis [redacted] Dle žalobců k relevantní změně okolností pro možnost aplikace ustanovení § 2000 o.z. v projednávané věci došlo, a to zejména z důvodů výše naznačených ve spojení s tím, že již k počátku roku [redacted] bylo sjednané nájemné ve výši [redacted] Kč ročně ve zjevném a hrubém nepoměru vůči reálné tržní hodnotě nájemného ve výši [redacted] Kč ročně dle znaleckého posudku ze dne [redacted], když v době před více než [redacted] lety byla sjednaná výše nájemného bezmála [redacted] nižší než jaká by odpovídala jeho tržní a obvyklé hodnotě. Dle žalobců v důsledku bezprecedentně vysokého růstu výše cen nájmu v ČR, patrného zhruba od roku [redacted] došlo k podstatnému navýšení tržní hodnoty nájemného předmětných nemovitostí oproti jejich hodnotě v době uzavření posuzované nájemní smlouvy z roku [redacted] z níž se vycházelo při sjednávání výše nájemného v nájemní smlouvě předmětné. Dle žalobců se tržní hodnota nájemného ve vztahu k předmětným nemovitostem bude do budoucna jedině dále zvyšovat, a to i s ohledem na aktuální enormní výši inflace, kterou je dle žalobců třeba považovat za změnu okolností i samu o sobě. Jak již bylo řečeno, žalobci spatřují relevantní změnu okolností i ve změně subjektu vlastnického práva, když teprve po přechodu práv a povinností na žalobce coby právní nástupce původní pronajímatelky [redacted] se žalobci dozvěděli, že předmětné nemovitosti jsou zatíženy nájemním právem, a to na dobu následujících téměř [redacted] let s fixně sjednanou a zcela nepřiměřeně nízkou výší nájemného. Dle žalobců vůli k uzavření předmětné nájemní smlouvy v předmětném znění tedy projevili nikoliv žalobci, nýbrž jejich právní předchůdkyně, a to bez vědomí žalobců. Žalobci se dále vyjádřili v tom směru, že s ohledem na tehdejší věk, zdravotní stav, duševní rozpoložení právní předchůdkyně žalobců a především její postavení coby nepodnikající fyzické osoby, a tedy informační deficit oproti žalované coby podnikající právnické osobě nutno pochybovat o tom, zda se opravdu jednalo o skutečnou vůli právní předchůdkyně žalobců prostou omylů opírající se o dispozici s informacemi nezbytnými pro vyhodnocení výhodnosti a přiměřenosti sjednávané nájemní smlouvy. Žalobci připomněli, že s ohledem na pravomocný rozsudek ve věci zvýšení nájemného (rozsudek Okresního soudu v Českých Budějovicích ze dne 9. 11. 2021, č.j. 14 C 153/2019 – 104 ve spojení s rozsudkem Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 23. 3. 2022, č.j. 7 Co 70/2022 – 151) žalobci ani nemají možnost, jak se domoci zvýšení nájemného, a proto se zrušení nájemního vztahu jako takového jeví jako jediná možnost řešení krajně jednostranně nevýhodně nastaveného rámce práv a povinností mezi žalobci a žalovanou. Žalobci dále shledávají změnu okolností i ve změně v potřebě využití nemovitostí na straně žalobců s tím, že by žalobci předmětnou nemovitost rádi užívali pro své výlučné potřeby a pro naplnění bytových potřeb osob blízkých, především svých odrůstajících dětí. Žalobci již ve svém podání doručeném soudu dne [redacted] zmínili též bytovou potřebu osob blízkých žijících [redacted] s tím, že žalobci nemají k dispozici jiné prostory, kde by mohli svou rodinu ubytovat. Dále žalobci zdůraznili nemožnost jakékoliv dispozice s předmětnou nemovitostí i s ohledem na existenci předkupního práva se zcela nepřiměřeně nízkou kupní cenou. Žalobci dodali, že první žalobkyně má s manželem v úmyslu do prostor nemovitosti přemístit faktické sídlo společnosti [redacted] Žalobci dále zmínili, že změna okolností je dle jejich názoru patrná i v případě dopadu

změny podnájemce žalované na nemovitost s tím, že v přízemí nemovitosti, kde [redacted] vždy sídlila [redacted], jako je tomu ostatně v okolních domech, byla nyní počínaje počátkem května [redacted] zřízena [redacted] [redacted]. Žalobci s takovým způsobem využití prostor v nemovitosti nesouhlasí.

9. Naproti tomu žalovaná k výzvě soudu udělené jí při jednání dne [redacted] dle ustanovení § 118a odst. 1, 3 o.s.ř. doplnila svá skutková tvrzení zejména k otázce existence vážného důvodu uzavření předmětné Smlouvy o nájmu ze dne [redacted] v podání doručeném soudu dne [redacted] s odkazem na podání žalované ze dne [redacted], když dodala, že po původní rekonstrukci z roku [redacted] a [redacted] vyvstala potřeba provést další rekonstrukční a zhodnocující práce na nemovitosti tvořící předmět nájmu. Zároveň byla zvažována možnost rozšíření předmětu nájmu (domu) přístavbou přízemí objektu do dvora. S tímto byla právní předchůdkyně žalobců seznámena a byla seznámena i s technickými a ekonomickými parametry navržených úprav předmětu nájmu. Protože právní předchůdkyně žalobců tyto vyhodnotila jako výhodné a pro nemovitost prospěšné (zvyšující do budoucna hodnotu nemovitosti), vyslovila s navrhovanými úpravami souhlas. Na základě tohoto souhlasu pak došlo k uzavření nové nájemní smlouvy, která zásadní body úpravy – rozšíření nemovitosti popisuje. Právní předchůdkyně žalobců byla dle žalované seznámena i s ekonomickými parametry navržených úprav. Právě pro velkou finanční náročnost úprav nemovitosti bylo dohodnuto, oproti původní smlouvě z roku [redacted] mírné prodloužení doby nájmu (o cca půl roku) a mírné zvýšení výše nájemného ze [redacted] Kč na [redacted] Kč, ovšem s tím, že nájemné bude po celou dobu nájmu neměnné tak, aby na straně nájemce byla zaručena návratnost investice. Dle žalované bylo tedy výslovným projevem vůle právní předchůdkyně žalobců přenechat nemovitost do nájmu za podmínek ve smlouvě ze dne [redacted] popsaných. Žalovaná dále popsala stav předmětu nájmu před uzavřením původní nájemní smlouvy z roku [redacted] a následně realizované úpravy předmětné nemovitosti. Žalovaná uzavřela, že z výše uvedeného je zřejmé, že právní předchůdkyně žalobců po cca [redacted] letech trvání původní smlouvy z [redacted] měla racionální důvody přistoupit na uzavření navazující nájemní smlouvy a také tak dne [redacted] učinila.

10. Z původní nájemní smlouvy uzavřené mezi právní předchůdkyní žalobců jako pronajímatelkou a žalovanou jako nájemcem dne [redacted] soud zjistil, že předmětem nájmu byly ujednáním smluvních stran učiněny veškeré bytové a nebytové prostory včetně součástí a příslušenství tak, jak se nachází ke dni podpisu této smlouvy v předmětných nemovitostech s tím, že předmět nájmu bude sloužit jako [redacted]. Účel nájmu byl smluvními stranami vymezen tak, že se jedná o užívání předmětu nájmu uvedené nájemní smlouvy k nájmu nájemcem a podnájmu podnájemníky nebytových prostor zajištěnými nájemcem. Nájemné bylo v č.l. 11 citované nájemní smlouvy sjednáno od [redacted] (za celý předmět nájmu a rok) ve výši [redacted] Kč. Smlouva byla uzavřena na dobu určitou, a to na dobu [redacted] roků. Výše zmíněná dohoda smluvních stran o výši nájemného navazuje na předchozí obsah smlouvy, ze kterého je patrno, že se smluvní strany dohodly na provádění oprav a rekonstrukcí předmětu nájmu nájemcem – žalovanou. Přestože v čl. 5 (Účel nájmu) citované nájemní smlouvy ze dne [redacted] pronajímatel (právní předchůdkyně žalobců) výslovně prohlašuje, že předmět nájmu je podle svého stavebně – technického určení vhodný pro účel nájmu dle ustanovení čl. 5.2 této smlouvy a toto užívání odpovídá charakteru předmětu nájmu v souladu s obecně závaznými právními předpisy (což zdůrazňují v tomto řízení žalobci) je hned z následujícího textu této smlouvy (zejména čl. 7, 8 a 10) patrno, že oběma smluvním stranám při uzavírání této nájemní smlouvy byla zřejmá potřeba úprav a rekonstrukcí předmětu nájmu, se kterou účastníci smlouvy výslovně počítají. V čl. 7 odst. 3 nájemní smlouvy pronajímatelka (právní předchůdkyně žalobců) výslovně touto smlouvou uděluje plnou moc nájemci (žalované) k provádění údržby, opravám i rekonstrukcím předmětu nájmu za podmínek, které vyžaduje zvláštní právní předpis pro tyto činnosti, k čemuž nebude vyžadovat zvláštní písemný souhlas. Povinnost nájemce (žalované) hradit nájemné dle níže uvedených ustanovení této smlouvy je vzápětí spojena se

závazkem nájemce (žalované) v čl. 8 odst. 3 hradit veškeré náklady na provádění údržby, opravy i rekonstrukce předmětu nájmu za podmínek, které vyžadují zvláštní předpisy pro tyto činnosti, k čemuž již nebude vyžadován zvláštní písemný souhlas pronajímatele s tím, že plná moc se vztahuje na všechny činnosti, které je nutné konat k využití práv a povinností vyplývajících z této nájemní smlouvy. Nájemní smlouva ze dne [redacted] pak dále obsahuje výslovný souhlas pronajímatelky (právní předchůdkyně žalobců), že v případě provádění technického zhodnocení (rekonstrukcí) na předmětu nájmu, bude toto technické zhodnocení po dobu trvání této smlouvy odepisovat nájemce v souladu s ustanovením § 28 odst. 3 zákona č. 586/1992, o daních z příjmů ve znění pozdějších předpisů. Obě strany této smlouvy si dohodly, že při ukončení nájmu uhradí pronajímatelka nájemci v dohodnutém termínu zůstatkovou cenu tohoto technického zhodnocení, kterou v době ukončení nájmu bude mít toto technické zhodnocení. Dle čl. 8 odst. 4 citované nájemní smlouvy je nájemce (žalovaná) dále povinen oznámit nejméně [redacted]x do roka ústně při běžné kontrole pronajímatelem (právní předchůdkyní žalobců) orientačně, jaké provedl opravy, úpravy a rekonstrukce a co za akce stavebního charakteru připravuje na nejbližší období. Obdobně pak v článku 10 citované nájemní smlouvy je nájemce (žalovaná) oprávněn provádět v předmětu této smlouvy jakékoliv stavební či jiné opravy trvalého charakteru při splnění podmínek ustanovení čl. 8 této smlouvy. V citovaném čl. 10 nájemní smlouvy jsou pak dokonce uvedeny závazné termíny pro provedení specifikovaných stavebních prací s tím, že průběžně budou prováděny ostatní rekonstrukce, opravy a úpravy ve vnitřních částech budovy dle potřeb nájemce.

11. Z uvedeného ujednání smluvních stran nájemní smlouvy ze dne [redacted] jednoznačně vyplývá, že již v době podpisu této nájemní smlouvy si její smluvní strany byly vědomy nezbytnosti stavebních úprav, 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, přičemž žalovaná se souhlasem právní předchůdkyně žalobců do těchto oprav a úprav zahrne i rekonstrukční práce ve vnitřních částech budovy tak, aby objekt mohl být poté, co bude vybaven do běžného tehdejšího standardu, komerčně využíván podle potřeb a podnikatelských aktivit žalované coby nájemce. Tomuto dílčímu závěru odpovídá i zjištění o původním stavebnětechnickém stavu nemovitosti v době uzavírání původní nájemní smlouvy ze dne [redacted] a změna tohoto stavu v letech pozdějších po provedených rekonstrukčních pracích, jak dokládají znalecké posudky ve věci předložené.

12. Ze znaleckého posudku č. [redacted] vyhotoveného [redacted], znalcem z oboru ekonomika – odvětví ceny a odhady nemovitostí ze dne [redacted] soud zjistil, že [redacted]

13. I ze znaleckého posudku č. [redacted], který vypracoval [redacted], znalec z oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a geodézie a kartografie ze dne [redacted] soud zjistil, že v popisné části posudku znalec konstatuje, že [redacted]

[redacted]

14. Obdobně pak též znalecký posudek o stanovení obvyklé ceny nemovité věci zhotovitele [redacted] ze dne [redacted] popisuje předmětnou budovu jako [redacted].

15. Z protokolu z prohlídky předmětu nájmu soud zjistil, že tento byl sepsán ke dni [redacted], když k tomuto dni došlo k prohlídce předmětu nájmu za účasti, mimo jiné, znalce [redacted] i žalované.

16. Z projektu ke stavebnímu řízení – stavební úpravy a přístavba [redacted], č. parc. [redacted] Technické zprávy, zpracované v únoru [redacted] soud zjistil, že tato technická zpráva uvažovala s novou přístavbou, určenou k rozšíření užitné plochy. Z již citovaných znaleckých posudků pak vyplývá skutečně realizovaný rozsah rekonstrukčních prací, navazujících právě na uzavření nájemní smlouvy ze dne [redacted].

17. Z výše uvedených zjištění ve spojení s obsahem (v pořadí) druhé Smlouvy o nájmu uzavřené mezi právní předchůdkyní žalobců coby pronajímatelem a žalovanou jako nájemcem ze dne [redacted] nutno dovodit, že uzavřením posuzované nájemní smlouvy z roku [redacted] navázaly smluvní strany na (mezi nimi) již zavedenou dlouholetou (téměř [redacted] let trvající) praxi ve vztahu k užívání předmětné budovy, přičemž je nepochybné, že nová nájemní smlouva byla na základě dohody smluvních stran uzavírána právě v souvislosti vyvstalé potřeby rozsáhlejší rekonstrukce předmětu nájmu (s přístavbou), když tyto stavební úpravy realizované od roku [redacted] na náklady žalované právě představují znalci konstatované zhodnocení stavebnětechnického stavu budovy. Obdobně jako u nájemní smlouvy z roku [redacted] lze odkázat na čl. VI. popř. VIII. citované nájemní smlouvy. Dle již citovaného čl. VI. je nájemce oprávněn užívat předmět nájmu (zejména nebytové a bytové prostory v domě, který tvoří spolu s pozemky předmět nájmu) v rozsahu a k účelu dle této smlouvy, a to po celou dobu nájemního vztahu. nájemce je povinen hradit nájemné dle níže

uvedených ustanovení této smlouvy. Nájemce se zavazuje hradit veškeré náklady na provádění údržby, opravy i rekonstrukce předmětu nájmu za podmínek, které vyžadují zvláštní právní předpisy pro tyto činnosti, k čemuž již nebude vyžadován zvláštní písemný souhlas pronajímatele. Pronajímatelka vyjádřila svůj souhlas, že v případě provádění technického zhodnocení (rekonstrukcí) na předmětu nájmu, bude toto technické zhodnocení po dobu trvání této smlouvy odepisovat nájemce v souladu s § 28 odst. 3 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů ve znění pozdějších předpisů. Obě strany této smlouvy si dohodly, že při ukončení nájmu uhradí pronajímatelka nájemci v dohodnutém termínu zůstatkovou cenu tohoto technického zhodnocení, kterou v době ukončení nájmu bude mít toto technické zhodnocení dle znaleckého ocenění provedeného dle zákona o oceňování majetku (v tzv. úředních cenách). Právní předchůdkyně žalobců současně vyjádřila podpisem této smlouvy s provedením uvažované přístavby (do úrovně druhého nadzemního podlaží) k předmětné nemovitosti svůj souhlas. Zavázala se na výzvu nájemce poskytnout tomuto potřebnou součinnost. I v čl. VIII. (Stavební a jiné úpravy) si smluvní strany zakotvily oprávnění nájemce (žalované) provádět v předmětu této smlouvy jakékoliv stavební či jiné opravy trvalého charakteru při splnění podmínek ustanovení čl. VI. této smlouvy s tím, že průběžně pak budou prováděny ostatní rekonstrukce, opravy a úpravy ve vnitřních částech budovy dle potřeb nájemce (žalované). Na zmíněné ujednání smluvních stran ohledně plánovaných rekonstrukcí, oprav a úprav včetně vnitřních částí budovy navazuje ujednání smluvních stran o výši nájemného s tím, že nájemné za celý předmět nájmu zůstává nezměněno oproti ujednáním předchozích smluv a činí částku [redacted] Kč měsíčně s tím, že od [redacted] roku následujícího po nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí na přístavbu bude činit za celý předmět nájmu a rok [redacted] Kč. Dle čl. XIV. nájemní smlouvy ze dne [redacted] tato smlouva nahrazuje veškerá předchozí ujednání smluvních stran, zejména pak smlouvu o nájmu ze dne [redacted], a to dnem, kdy se pozdější smlouva stává platnou a účinnou. Strany této smlouvy výslovně prohlásily, že si smlouvu před jejím podpisem přečetly, uzavřely ji podle své pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísni za nápadně nevýhodných podmínek. Posuzovaná nájemní smlouva je opatřena podpisem právní předchůdkyně žalobců coby pronajímatelky a otiskem razítka žalované včetně podpisu osoby oprávněné jménem žalované takový úkon učinit.

18. Posuzovaná smlouva byla uzavřena v roce [redacted] nájemní vztah tak byl podřízen ustanovením § 663 a násl. o.z., zákon č. 40/1964 Sb. Od 1. 1. 2014 se vzhledem k ustanovení § 3074 o.z., zákona č. 89/2012 Sb. právní vztah vyplývající z uzavřené smlouvy o nájmu nemovitosti řídí současnou právní úpravou. Soud hodnotí Smlouvu o nájmu ze dne [redacted] jako určitou, srozumitelnou, platně uzavřenou, když tato splňuje veškeré obsahové i formální náležitosti předpokládané pro daný typ smlouvy. Oproti nájemní smlouvě předchozí se smluvní strany dohodly na prodloužení doby nájmu, nyní do [redacted] a na nové výši nájemného z původní částky [redacted] Kč ročně na [redacted] Kč ročně, avšak se zdůrazněním, že nájemné za celý předmět nájmu zůstane dále nezměněno. I toto ujednání smluvních stran je v kontextu se zjištěnými, která soud učinil výše, vyjádřením svobodné a vážné vůle obou smluvních stran zohlednit ve výši sjednaného nájemného a jeho fixaci předpokládanou výraznou výši nákladů na straně žalované spojených s nezbytnými rekonstrukčními pracemi na předmětné budově, na nichž se smluvní strany dohodly a s jejichž výší byly srozuměny.

19. Již z rozhodnutí Úřadu města České Budějovice – [redacted] ze dne [redacted], zn.: [redacted] se podává, že [redacted]

[redacted]

20. Soud činí dílčí závěr v tom směru, že nájemní smlouva ze dne [redacted] byla uzavřena na dobu určitou (na dobu [redacted] roků), tj. na dobu delší [redacted] let, avšak nikoliv bez vážného důvodu. Vážnost důvodu uzavření smlouvy soud shledává s ohledem na shora popsané okolnosti případu, zejména na uzavírání smlouvy ve spojitosti s předpokládanými rozsáhlými úpravami, rekonstrukcí 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 [redacted] Za dané situace nelze mít za to, že by některé ze smluvních stran byla na úkor druhé smluvní strany poskytnuta nějaká výhoda. Obsah závazku vyplývajícího z citované smlouvy, jehož zrušení se žalobci domáhají, nepředstavuje nadměrný zásah do smluvního postavení právní předchůdkyně žalobců, resp. nynějších žalobců.

21. Soud dále nemá zato, že by se okolnosti, z nichž smluvní strany nájemní smlouvy ze dne [redacted] zřejmě vycházely při vzniku závazku, změnily do té míry, že na zavázané straně (nynějších žalobcích) nelze rozumně požadovat, aby byla smlouvou dále vázána.

22. Rozhodně takovou změnu okolností v zákonném předepsané intenzitě nelze spatřovat ve skutečnosti, že žalobci již nemají možnost jak se domoci zvýšení nájemného s poukazem na pravomocný rozsudek soudu ve věci zvýšení nájemného. Z návrhu na zvýšení nájemného dle ustanovení § 2249 ze dne [redacted] adresovaného žalované soud zjistil, že se žalobci vůči žalované domáhali zvýšení nájemného s poukazem na výše citované zákonné ustanovení s tím, že výše obvyklého nájemného ve vztahu k předmětné nemovitosti činí částku cca [redacted] vyšší než činí nájemné stanovené předmětnou smlouvou o nájmu ze dne [redacted]. Žalobci v této souvislosti zaslali žalované návrh Dodatku č. 1 k citované smlouvě o nájmu, jak dokládají též podacím lístkem ze dne [redacted]. Žalovaná, jak vyplývá z reakcí právního zástupce žalované ze dne [redacted] posléze [redacted], se zvýšením nájemného nesouhlasila. Z obsahu spisu vedeného u podepsaného soudu pod sp. zn. 14 C 143/2019 soud zjistil, že žaloba žalobců proti žalované o určení výše nájemného byla rozsudkem Okresního soudu v Českých Budějovicích ze dne 9. 11. 2021, č.j. 14 C 143/2019 – 104 zamítnuta. Citované rozhodnutí bylo rozsudkem Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 23. 3. 2022, č.j. 7 Co 70/2022 – 151 potvrzeno (rozsudek soudu prvního stupně byl změněn pouze v nákladovém výroku). Odvolací soud se v citovaném rozhodnutí dotýkal mj. obdobných otázek, které jsou řešeny i v projednávané věci.

23. Předně je nutno uvést, že pokud byla žaloba žalobců na určení výše nájemného shora citovanými soudními rozhodnutími zamítnuta, nelze obcházet ustanovení citovaná ve zmíněných rozhodnutích tím, že se de facto téhož nároku budou žalobci domáhat v jiném řízení.

24. Podepsaný soud již výše vyložil, že považuje za logické ujednání smluvních stran nájemní smlouvy ze dne [redacted] co do podmínek a stanovení výše nájemného a jeho dlouhodobé neměnnosti, a to zejména vzhledem k předpokládané finanční nákladnosti plánovaných rekonstrukcí a stavebních úprav. Nelze pak než souhlasit se závěry odvolacího soudu ve výše citovaném rozhodnutí č.j. 7 Co 70/2022 – 151, že v daném případně nedošlo 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 vzhledem k tomu nelze dotčené straně spravedlivě přičítat. Ani v projednávané věci nejsou smluvní strany zbaveny odpovědnosti za co nejdůkladnější a nejpečlivější vyhodnocení a zvážení rizik, které smluvní závazek představuje. Relevantní mohou

být i faktory ekonomické, pouze však v případech, které nelze stranám přičítat, jako součást běžného (hospodářského) rizika, se kterými je každá smlouva spojena. Patřit sem mohou rozličné nepravidelné zásadní ekonomické anomálie typu zhroucení měn, hyperinflace, rozpad měnových unií, změny základních parametrů ekonomického režimu, dále může jít o revoluční změny regulovaných cen, naprostý kolaps trhu s určitou komoditou či naopak jeho raketový vzestup. Přestože si je podepsaný soud projednávající věc pod sp. zn. 25 C 219/2020 vědom mírné odlišnosti právní úpravy vyplývající z ustanovení § 1765 o.z. (jímž se zabývalo citované rozhodnutí odvolacího soudu) a z ustanovení § 2000 o.z. (které dopadá na předmětný spor podepsaného soudu), je soud přesvědčen, že s některými dílčími závěry odvolacího soudu výše se lze ztotožnit, a tyto aplikovat i na daný případ.

25. Žalobci totiž v obou projednávaných sporech argumentují změnou okolností, kterou spatřují ve zvýšení obvyklého nájemného v roce [redacted] ve srovnání s rokem [redacted] kdy došlo k uzavření posuzované nájemní smlouvy a také inflací, která znehodnocuje částku [redacted] Kč, představující nájemné podle uzavřené nájemní smlouvy. Obdobně pak poukazují na skutečnost, že oproti stavu v roce [redacted] došlo ke změně v osobě pronajímatele, přičemž vůle k uzavření původní nájemní smlouvy byla projevena bez jejich vůle, coby právních nástupců původní pronajímatelky. I podepsaný soud je toho názoru, že uvedené změny okolností po uzavření smlouvy nastaly a to bez ohledu na vůli smluvních stran. Nelze však uzavřít, že by tyto změny okolností nebylo možné (objektivně) předvídat, když se jedná o obvyklé změny, které v průběhu času mohou nastat, mohly být smluvními stranami zohledněny a představují běžné riziko, které strany při uzavírání smlouvy podstupují a které představuje běžné kolísání cen a poptávky a nabídky. Nejedná se o takové změny, které lze podřadit např. kolapsu cen či měn, revolučním politickým převratům, či přírodním katastrofám. Nepředvídatelnou změnou není ani změna v osobě vlastníka (pronajímatele) nemovitosti v situaci, kdy právní předchůdkyně žalobců nájemní smlouvu uzavírala ve věku téměř [redacted] let na dobu [redacted] roků, kdy s ohledem na obvyklou délku života bylo možné předpokládat, že ke změně vlastníka v průběhu trvání smluvního vztahu dojde. Není rovněž významné, že se žalobci, jako právní nástupci původní pronajímatelky, k obsahu původní smlouvy nevyjádřili, resp. neměli možnost se k tomuto vyjádřit, nebyli s tímto obsahem seznámeni.

26. K argumentu žalobců o nerovnovážném postavení smluvních stran (právní předchůdkyně žalobců – nepodnikající fyzická osoba, na straně druhé žalovaná, coby podnikatel) a z toho, dle žalobců, plynoucího informačního deficitu na straně právní předchůdkyně žalobců a tudíž nevýhodnosti uzavřeného závazku pro právní předchůdkyni žalobců, soud odkazuje na již výše vyslovené úvahy o projevu vážné, určité a srozumitelné vůle právní předchůdkyně žalobců v okamžiku uzavírání posuzované nájemní smlouvy ze dne [redacted], navazující na řadu let trvající smluvní spolupráci stran již na základě předchozí nájemní smlouvy z roku [redacted] a na znalosti obou smluvních stran, co do nezbytnosti provádění rekonstrukčních prací a rozsahu s tím spojených nákladů.

27. Pokud pak žalobci zmiňují tehdejší věk, zdravotní stav a duševní rozpoložení právní předchůdkyně žalobkyně v době uzavírání posuzované smlouvy, sami k výzvě soudu, dle § 118 a odst. 1,3 o. s. ř. podotýkají, že nemohou dokládat okolnosti uzavření nájemní smlouvy, když v době jejího uzavření nebyli jednání přítomni a o průběhu takového jednání ani nevěděli. Ve vztahu k uvedenému tak žalobci nesplnili svou povinnost tvrdit ve věci rozhodné skutečnosti, tím spíše v daném směru neunášejí ani důkazní břemeno. Nelze tak učinit závěr o tom, že by právní předchůdkyně žalobců v době podpisu posuzované nájemní smlouvy v důsledku zhoršeného zdravotního (včetně psychického) stavu, případně jiných závažných zdravotních problémů byla omezena ve schopnosti vyhodnotit právní účinky plynoucí pro ni z uzavírané smlouvy, když nad to soud neshledává, že by závazek, jehož zrušení se žalobci v tomto řízení domáhají, představoval na straně právní předchůdkyně žalobců jednostrannou nevýhodnost a nepřiměřenost této smlouvy.

28. Navrhují – li žalobci zrušení závazku založeného Smlouvou o nájmu ze dne [redacted] z důvodu, že první žalobkyně se svým manželem mají v úmyslu do prostor nemovitosti přemístit faktické sídlo jejich obchodní společnosti – [redacted], a to z důvodu obtížné dostupnosti do [redacted] zjistil soud z výpisu z obchodního rejstříku obchodní firmy [redacted], že první žalobkyně je společníkem uvedené obchodní korporace, jejímž jednatelem je [redacted]. Předmětem podnikání společnosti je [redacted]. Sídlo má jmenovaná obchodní korporace zapsáno v [redacted] Z výkazu zisku a ztrát ke dni [redacted] účetní jednotky [redacted] soud zjistil, že v roce [redacted] jmenovaná společnost zaměstnávala pouze dva zaměstnance. Za této situace nelze na straně žalobců (první žalobkyně) shledat tvrzenou naléhavou potřebu přemístění prostor pro podnikatelské aktivity předmětné společnosti do předmětné nemovitosti. Uvažují – li pak dále žalobci o zajištění bytových potřeb pro osoby blízké, zejména pro své odrůstající děti, jejichž jmenný seznam přikládají v podání doručeném soudu dne [redacted], soud zjistil, že Smlouvou o podnájmu bytu ze dne [redacted], uzavřenou mezi [redacted] jako pronajímatelem a [redacted] na straně druhé jako nájemci, si dcera druhého žalobce, [redacted], k zajištění své bytové potřeby najímá byt v [redacted], v domě [redacted] Dle článku VII. této smlouvy o podnájmu bytu, je uvedená smlouva uzavřena na dobu určitou od [redacted] do [redacted] s tím, že po uplynutí této doby je možno smlouvu prodloužit písemnou dohodou obou smluvních stran, s předstihem třech měsíců, s dovětkem, že pokud budou stávající nájemci bezproblémoví, pronajímatel je upřednostní před jinými novými nájemci. Mimo jiné, z posledně citovaného dovětku plyne, že v současné době má dcera druhého žalobce možnost pokračovat v již započatém zajištění své bytové potřeby za obdobných podmínek, jako byla uzavřena citovaná Smlouva o podnájmu bytu. Ostatní potomci žalobců, jmenovaní ve shora uvedeném citovaném podání žalobců, jsou prozatím vesměs osoby nezletilé, u nichž taktéž nelze shledat naléhavou bytovou potřebu. Dcera první žalobkyně [redacted] narozená [redacted] si sice, dle tvrzení žalobců, po úspěšném odmaturování v roce [redacted] hledá s přítelem společné bydlení v [redacted] za účelem založení nové rodiny, soud je však přesvědčen, že i situaci, spojenou s tímto tvrzením žalobců, obecně, že právní nástupci původní pronajímatelky budou postupem času odrůstat a potřebovat samostatné bydlení, opět nelze zahrnout pod nepředvídatelnou změnu okolností v době uzavírání posuzované nájemní smlouvy, když soud odkazuje na již výše uváděný dílčí závěr o věku právní předchůdkyně nynějších žalobců, v němž smlouvu na dobu následujících [redacted] roků podepisovala.

29. Na okraj soud poznamenává, že nedůvodný je i argument žalobců, že jejich příbuzní (jednotlivě jmenováni v podání žalobců doručeném soudu dne [redacted]), žijící v [redacted], [redacted] budou potřebovat vyřešit způsob přesunu jejich rodiny zpět do [redacted], kde nemají zajištěnu možnost bydlení, přičemž žalobci nemají k dispozici jiné prostory, kde by mohli svou rodinu ubytovat, než právě budovu předmětné nemovitosti. Soud uvádí, že žalobci, jak vyplývá z výše uvedeného, ani netvrdili, že by se tito jejich [redacted] příbuzní snad dokonce již nacházeli v [redacted]. Netvrdí tedy, natož aby k takovému tvrzení předkládali důkazy, že by zde byla jednoznačná bytová potřeba na straně těchto osob, kterou by nebylo možno v [redacted] zajistit jinak. Byť žalobci uváděná situace [redacted] je skutečností, kterou nebylo možno v době uzavírání posuzované nájemní smlouvy předvídat, zůstávají tvrzení žalobců, ve shora naznačeném rozsahu spíše v rovině teoretických úvah, než že by tyto skutečnosti bylo možno zahrnout pod podstatnou změnu okolností ve smyslu ustanovení § 2000 o. z. V této souvislosti nelze též pominout fakt, že (jak vyplývá též ze zjištění soudu výše, zejména o stavu objektu doloženém znaleckými posudky) v současné době je celý objekt kolaudován na [redacted], takto je též fakticky využíván a to již od doby uzavření původní nájemní smlouvy. Jeví se tak neúčelnou rekolaudace vnitřních prostor na byty tak, aby vůbec v těchto prostorech mohlo být uvažováno o zajištění bytové potřeby jmenovaných osob.

30. Žalobci dále shledávají podstatnou změnu okolností v tvrzeném negativním změny podnájemce žalované na nemovitost s tím, že v přízemí nemovitosti byla zřízena v roce [redacted] což osvědčují fotodokumentací. Soud je přesvědčen, že v souladu s ujednáním smluvních stran posuzované smlouvy byl výběr osoby podnájemce ponechán v souladu s vůlí obou smluvních stran po celou dobu trvání i nájemní smlouvy předchozí na vůli žalované, nelze tak z jednotlivého dílčího výběru osoby, jíž dále žalovaná přenechá předmětné prostory do podnájmu k dalšímu užívání, dovozovat změnu poměrů oproti době uzavření nájemní smlouvy ze dne [redacted]

31. Žalobci dále poukazují na nemožnost jakékoli dispozice s předmětnou nemovitostí i s ohledem na existenci předkupního práva, se zcela nepřiměřeně nízkou kupní cenou. Ze smlouvy o vzniku předkupního práva k nemovitosti, uzavřené mezi žalovanou jako oprávněným a právní předchůdkyní žalobců jako vlastníkem dne [redacted] (dle výpisu z katastru nemovitostí právní účinky vkladu ke dni [redacted], LV č. [redacted] soud zjistil, že vlastník nemovitosti (právní předchůdkyně žalobců) zřídil na předmětné nemovitosti [redacted]. Dle článku III. citované smlouvy, předkupní právo bude uskutečněno za cenu [redacted] Kč s tím, že se realizuje na základě písemné nabídky vlastníkem, jež musí obsahovat všechny podmínky nutné pro vznik smlouvy, včetně ceny za kterou bude uskutečněno předkupní právo, tj. za částku [redacted] Kč. Dle článku IV. tato smlouva podléhá vkladu do katastru nemovitostí na Katastrálním úřadu v [redacted]. Předkupní právo jako věcné právo přechází na oprávněného dnem vkladu práva. Dle článku VI. citované smlouvy, byla tato smlouva opět sepsána na základě pravé, svobodné a vážné vůle a na důkaz toho, jakož i na důkaz pravosti jejího obsahu, připojili účastníci své vlastnoruční podpisy a to před advokátem [redacted], který podpisy smluvních stran úředně ověřil. Jak již bylo výše uvedeno, posuzovaná nájemní smlouva byla uzavřena v důsledku setkání vážné, srozumitelné a jednoznačné vůle obou smluvních stran ke dni [redacted], tj. [redacted] let po uzavření žalobci namítané smlouvy o vzniku předkupního práva. Z textu obou posuzovaných nájemních smluv (jak z roku [redacted] tak z roku [redacted] je zřejmé, že vztahy mezi smluvními stranami za zmíněná léta, vybudované na vzájemné důvěře účastníků těchto vztahů, umožňují učinit závěr o tom, že nelze hovořit o nerovnováze vzájemně mezi smluvními stranami převzatých práv a povinností, tedy jak tvrdí žalobci, že by uzavření nájemní smlouvy z roku [redacted] bylo v důsledku (žalobci tvrzeného, v řízení neprokázaného) informačního deficitu a neschopnosti rozeznat následky uzavírané smlouvy pro právní předchůdkyni žalobců jakkoli nevýhodné. Je zřejmé, že v době podpisu nájemní smlouvy ze dne [redacted] si smluvní strany objektivně zhodnotily veškeré skutečnosti vztahující se k budoucímu užívání předmětné nemovitosti žalovanou (včetně existence sjednaného předkupního práva ve prospěch žalované, na straně druhé opakovaně zmiňované rozsáhlé potřebě investic vynakládaných posléze žalovanou na rekonstrukce nemovitosti a potřebě zajištění návratnosti takových investic na straně žalované) a posuzovanou nájemní smlouvu ze dne [redacted] ve finální podobě tak, jak je zachycena v písemném znění předloženém soudu, uzavřely.

32. Sami žalobci ve svých podáních učinili nesporným, že žalovaná uskutečnila rekonstrukční práce spočívající v [redacted]. Žalobci uvedené osvědčují i přiloženou fotodokumentací.

33. Soud proto uzavírá, že okolnosti, z nichž strany posuzované nájemní smlouvy zřejmě vycházely při vzniku závazku, se nezměnily do té míry, jak předpokládá ust. § 2000 odst.1 o.z. Veškeré žalobci zmiňované dílčí tvrzené změny okolností představují faktory, s nimiž strany při uzavírání smlouvy musely zjevně počítat, tyto spadají pod běžná kontraktační rizika. V daném případě soud nedospěl ani k úvaze o absenci vážného důvodu, ani k závěru o změně okolností, proto žalobu v plném rozsahu zamítl.

34. Výrok o náhradě nákladů tohoto řízení vyplývá z ust. § 142 odst. 1 o. s. ř., podle kterého soud plně procesně úspěšné žalované přiznal náhradu účelně vynaložených nákladů spojených s právním zastoupením žalované podle § 9 odst. 1 vyhl. č. 177/1996 Sb. a to ve výši 1 500

Kč/úkon, za 9 úkonů právní služby (v řízení před soudem prvního stupně 1. příprava a převzetí zastoupení, 2. podání vyjádření ve věci samé ze dne [redacted], 3. podání vyjádření s námitkou promlčení ze dne [redacted], 4. účast na jednání soudu dne [redacted] – 1/2 úkonu – nebylo zahajováno jednání ve věci samé, 5. účast na jednání soudu dne [redacted] – 1/2 úkonu – nebylo zahajováno jednání ve věci samé, 6. účast na jednání soudu dne [redacted] – 1 úkon, v řízení před odvolacím soudem 7. účast na jednání soudu dne [redacted] v řízení po zrušení rozsudku 8. účast na jednání soudu dne[redacted], 9. vyjádření ze dne [redacted] k výzvě soudu, 10. účast na jednání soudu dne [redacted]), za 9 režijních paušálů po 300 Kč dle § 13 vyhl. č. 177/1996 Sb. a navýšení o 21% DPH, když právní zástupce žalované osvědčil, že je plátcem této daně.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku lze podat odvolání do 15 dnů ode dne doručení jeho písemného vyhotovení ke Krajskému soudu v Českých Budějovicích prostřednictvím soudu podepsaného.

Pokud by povinnosti uložené v tomto rozsudku nebyly dobrovolně a včas splněny, může se oprávněný domáhat návrhem soudního výkonu rozhodnutí nebo exekuce.

České Budějovice 4. října 2022

JUDr. Marta Toufarová v.r.
samosoudkyně