



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Městský soud v Praze rozhodl předsedkyní senátu JUDr. Monikou Vackovou jako samosoudkyní ve věci

žalobce: **The Prague Outlet s.r.o.**, IČ 06263615, se sídlem Ovocný trh 572/11,
110 00 Praha 1,
zastoupeného: Mgr. Janem Tomaierem, advokátem se sídlem, Jankovcova 1037/49, 110 00
Praha 1
proti
žalovanému: **Via FAOC s.r.o.**, IČ 02214041, se sídlem Zamenhofova 440, 108 00 Praha
10,
zastoupenému: JUDr. Jiřím Kindlem, M.Jur. Ph.D., advokátem se sídlem Táborská 2547/7,
251 01 Říčany

o zdržení se nekalého soutěžního jednání

takto:

- I. **Zamítá se žaloba**, aby žalovaný byl povinen zdržet se uzavírání ujednání v nájemních smlouvách s nájemci nebytových prostor v outletovém obchodním centru Fashion Arena na adrese Zamenhofova 440, 108 00 Praha 10 – Štěrboholy, která by jakkoliv omezovala nájemce příslušných obchodních jednotek a prostor, či osoby s nimi jakkoliv propojené, v možnosti uzavřít nájemní či jiný obdobný vztah v jiných outletových centrech (obchodních centrech s firemními obchody) či vykonávat podnikatelskou činnost spočívající v prodeji zboží v jiných outletových centrech (obchodních centrech s firemními obchody).
- II. **Zamítá se žaloba**, aby žalovaný byl povinen zdržet se uplatňování práv na základě ujednání nájemních smluv s nájemci nebytových prostor v outletovém obchodním centru

Fashion Arena na adrese Zamenhofova 440, 108 00 Praha 10 – Štěrboholy, které by jakkoliv omezovaly nájemce příslušných obchodních jednotek a prostor, či osoby s nimi jakkoliv propojené, v možnosti uzavřít nájemní či jiný obdobný vztah v jiných outletových centrech (obchodních centrech s firemními obchody) či vykonávat podnikatelskou činnost spočívající v prodeji zboží v jiných outletových centrech (obchodních centrech s firemními obchody).

- III. **Zastavuje se** řízení o požadavku, aby byl žalovaný povinen zdržet se uplatňování práv na základě ujednání nájemní smlouvy uzavřené mezi žalovaným a společností adidas ČR s.r.o., IČO: 14893436, se sídlem Pekařská 641/16, Jinonice, 155 00 Praha 5, na jejímž základě žalovaný pronajal společnosti adidas ČR s.r.o. nebytový prostor v outletovém obchodním centru Fashion Arena na adrese Zamenhofova 440, 108 00 Praha 10 – Štěrboholy, které společnost adidas ČR s.r.o., či osoby s ní jakkoliv propojené, omezují v možnosti uzavřít nájemní či jiný obdobný vztah v jiných outletových centrech (obchodních centrech s firemními obchody) či vykonávat podnikatelskou činnost spočívající v prodeji zboží v jiných outletových centrech (obchodních centrech s firemními obchody).
- IV. **Zamítá se žaloba**, aby žalovaný byl povinen strpět, aby nájemci nebytových prostor v outletovém obchodním centru Fashion Arena na adrese Zamenhofova 440, 108 00 Praha 10 – Štěrboholy, uzavírali nájemní smlouvy na nebytové prostory umístěné v budově č.p. 421, Tuchoměřice a vykonávali v těchto prostorech podnikatelskou činnost spočívající v prodeji zboží.
- V. Žalobce je povinen nahradit žalovanému náklady řízení ve výši 47 246,20 Kč do tří dnů od právní moci rozsudku k rukám zástupce žalovaného.

Odůvodnění:

1. Žalobce se svou žalobou domáhá ochrany před porušováním pravidel hospodářské soutěže a před nekalou soutěží. Tvrdí, že účastníci jsou přímými konkurenty na relevantním trhu outletových center, který vymezuje geograficky jako oblast 100 minut jízdy osobním vozem od outletového centra žalovaného. Ke dni podání žaloby provozoval žalovaný jediné outletové centrum v Čechách (dvě další jsou na Moravě). Žalobce tvrdil, že žalovaný má na tomto trhu dominantní postavení, které zneužívá, a žalobci, který tehdy uváděl do provozu outletové centrum v Tuchoměřicích poblíž pražského letiště, ve stupu na tento trh brání. Uzavírá totiž s nájemci outletových obchodních jednotek ve svém centru ujednání typu „radius clause“ (dále „doložky o dosahu“, nebo jen „doložky“), které těmto nájemcům brání v působení v jiných outletových centrech v určité vzdálenosti od centra žalovaného, a tato ujednání pak následně „tvrdě vynucuje“ mj. s využitím sankcí sjednaných v nájemních smlouvách.

2. Ke dni rozhodnutí v této věci žalobce již své outletové centrum otevřel, na žalobě však trvá s tím, že doložky sjednávané žalovaným jako takové omezují soutěž, vytvářejí bariéry pro vstup nových účastníků na trh, chrání dominantní postavení žalovaného na relevantním trhu a poškozují spotřebitele i nájemce outletových obchodních jednotek. Žalobce žádný legitimní důvod sjednávání těchto doložek nevidí. Žalovaný podle žalobcova názoru nemůže argumentovat ochranou svých investic. Doložky nepřinášejí žádnou výhodu spotřebitelům, ani nevedou k větší efektivitě trhu. Tvrdí, že žalovaný se svými nájemci sjednává zakázané vertikální dohody týkající se rozsáhlého území (až 200 km od centra provozovaného žalovaným), které nejsou časově omezeny, jejich jediným cílem je protiprávní omezení konkurence, které ostatně šetří Úřad na ochranu hospodářské soutěže (dále „ÚOHS“). I kdyby však jednání žalovaného nebylo v rozporu

se soutěžními pravidly, bylo by v rozporu s § 2975 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku („o. z.“), podle něhož jsou zakázány mj. konkurenční doložky sjednávány na dobu neurčitou nebo na dobu delší než 5 let. Má za to, že před jednáním žalovaného může být chráněn pouze tak, že žalovanému bude uložen absolutní zákaz sjednávání doložek a uplatňování práv z nich plynoucích.

3. Žalobce se cítí být omezen ve svém přístupu na trh tím, že je nucen uzavírat nestandardní ujednání ve smlouvách s nájemci, kteří jsou zároveň nájemci žalovaného a mají uzavřenu doložku. Jako příklad dává smlouvu uzavřenou se společností Adidas, která vynutila ve smlouvě se žalobcem ujednání o tom, že může bez jakýchkoli sankcí od nájemní smlouvy se žalobcem odstoupit, nebude-li do 23. 12. 2017 vyřešena otázka platnosti či vynutitelnosti doložky, pokud by od smlouvy neodstoupila, žalobce jí nahradí sankce, které by vůči ní uplatnil žalovaný. Existují nájemci, kteří by chtěli mít svůj obchod v obou nájemních centrech, protože se však bojí sankcí ze strany žalovaného, nájemní smlouvu se žalobcem raději neuzavřou. Problém je to u tzv. klíčových nájemců, bez nichž je obtížné provozovat úspěšné obchodní centrum.

4. Jednání žalovaného považuje též za nekalou soutěž, neboť jde o jednání v hospodářském styku způsobilé přivodit žalobci újmu. Žalobci hrozí, jak tvrdí, milionové škody, protože z uvedených důvodů jen těžko shání nájemce do svého outletového centra. Žalovaný se je snaží odradit od uzavírání nájemních smluv se žalobcem, jedná v rozporu s dobrými mravy soutěže.

5. Žalovaný navrhuje žalobu zamítnout. Zpochybňuje žalobcovu vymezení relevantního trhu, za nějž po věcné stránce považuje trh pronájmu komerčních prostor. Podle žalovaného by relevantní trh měl být vymezen po produktové i geografické stránce velmi široce a měl by zahrnovat i obchodní prostory v běžných obchodních centrech, jakož i na tzv. nákupních ulicích a v nákupních aglomeracích. Žalovaný zdůrazňuje, že na korektně vymezeném relevantním trhu dominantní postavení nemá. Doložky o dosahu jsou podle jeho názoru obvyklou součástí nájemních smluv, jsou legitimním a právem dovoleným ujednáním. Odkazuje v té souvislosti shodně se žalobcem na ujednání obdobného typu upravené v § 2975 o. z., a cituje judikaturu českou i evropskou (unijní i národní), která jak konkurenční doložky, tak doložky o dosahu posuzuje podle toho, za jakých konkrétních souvislostí byly sjednány a zda se v jejich důsledku pro nové konkurenty uzavřel trh.

6. Žalovaný popírá, že by doložky ve svých smlouvách měl „časově neomezené“ a že by je měl sjednány se všemi svými nájemci. Tvrdí, že má celkem 101 nájemců, pouze se 61 z nich má sjednanu doložku, z nich pouze 17 má doložku, která pokrývá území větší než 40 km. Doložky mají vždy individuální povahu, jsou uzavírány na základě vyjednávání o podmínkách nájemních smluv, přinášejí konkrétní individuální výhody též nájemcům, sladují jejich zájmy, chrání legitimní zájmy žalovaného a v praxi jako tvrdý zákaz nefungují, o čemž svědčí to, že mnozí z jeho nájemců (k 17. 5. 2018 celkem 29) jsou nájemci i v žalobcově outletovém centru. Z pohledu žalovaného tedy nedává smysl požadavek, aby se žalovaný zdržel jednání bránící nájemcům v uzavírání nájemních smluv se žalobcem; žalovaný v takovém jednání nikomu nebrání.

7. Důvodem pro uplatnění žalobcových nároků není podle žalovaného ani to, že kvůli doložce sjednané se žalovaným majitel některé ze značek se žalobcem neuzavřeli smlouvu. Žalobce nemá nárok na to uzavřít nájemní smlouvu se všemi, kteří jsou nájemci též u žalovaného. Podstatné je, že pro žalobce není trh uzavřen, protože existuje dostatečné množství volných značek, které mohou vstoupit do žalobcova outletového centra. Žalovaný v té souvislosti zmiňuje četnou judikaturu, zejména evropskou, která vertikální dohody za určitých podmínek připouští, zmiňuje též různé metodické pokyny Evropské komise, např. Pokyny Evropské komise k vertikálním omezením (Úřední věstník C 130, 19. 5. 2010), podle nichž Evropská komise považuje za málo pravděpodobné uzavření trhu v případě, že je vertikálními dohodami vázáno méně než 50% trhu.

8. Žalovaný odmítá, že by jednal nekalosoutěžně. Uzavíráním uvedených doložek podle svého názoru neporušuje žádný právní předpis, jeho jednání není v rozporu s dobrými mravy soutěže a není způsobilé přivodit újmu ani žalobci, ani jiným soutěžitelům či zákazníkům. Připomíná, že žalobce si před svým vstupem na trh nechal zpracovat analýzu, která obsahuje doporučení zaměřit se primárně na ty značky, které v outletu žalovaného přítomny nejsou. Pokud žalobce tato doporučení ignoroval, nelze to přičítat k tíži žalovanému, který je přesvědčen, že žalobce kopíruje jeho obchodní model, pokud lpí na tom, aby ve svém centru měl totožné značky, jako žalovaný. Zdůrazňuje, že žalobce získal takové množství nájemců, že své obchodní centrum mohl otevřít a také je otevřel, nadto z velké části získal nájemce z řad nájemců žalovaného, ve svém vstupu na trh tedy omezen nebyl.

9. Vzhledem k tomu, jak žalobce formuloval svůj nárok pod bodem I (z něhož ostatní uplatněné nároky vycházely), zabýval se soud otázkou, zda „jakákoli“ doložka o dosahu skutečně je nedovoleným omezením soutěže, případně nekalým soutěžním jednáním, a zda vzhledem k okolnostem, za nichž žalovaný doložky uzavírá, lze takto obecně a široce formulovanému požadavku vyhovět.

10. Nekalou soutěží je podle § 2976 o.z. jednání v hospodářském styku, které je v rozporu s dobrými mravy soutěže a je způsobilé přivodit újmu jiným soutěžitelům nebo zákazníkům. Nekalá soutěž je podle tohoto ustanovení zakázána. Osoba, jejíž právo bylo nekalou soutěží ohroženo nebo porušeno, může proti rušiteli podle § 2988 věty první o. z. požadovat, aby se nekalé soutěže zdržel nebo aby odstranil závadný stav. Podle § 2990 o. z. má stejná práva osoba, jejíž právo bylo ohroženo nebo porušeno nedovoleným omezením soutěže.

11. Podle § 135 odst. 2 o.s.ř. si může sám posoudit otázky, o nichž přísluší rozhodnout jinému orgánu. Bylo-li však o takové otázce příslušným orgánem vydáno rozhodnutí, soud z něho vychází. Otázkou, kterou v tomto případě zásadně přísluší řešit jinému orgánu než soudu, bylo, zda doložky jsou zakázanými dohodami ve smyslu ust. § 3 odst. 1 zákona č. 143/2001 Sb., o ochraně hospodářské soutěže (dále jen „ZOHŠ“). Podle uvedeného ustanovení dohody, jejichž cílem nebo výsledkem je narušení hospodářské soutěže, jsou zakázané a neplatné, pokud tento nebo zvláštní zákon nestanoví jinak nebo pokud ÚOHS nepovolí prováděcím předpisem z tohoto zákazu výjimku. Dohody, jejichž dopad na hospodářskou soutěž je zanedbatelný, nejsou považovány za zakázané.

12. Není sporné, že žalovaný ve smlouvách se svými nájemci doložky o dosahu má. Zpochybňuje však, že by byly toho znění, které tvrdí žalobce. Žalovaný nepředložil, jak žalobce navrhoval, celé znění smluv se svými nájemci, předložil pouze jakýsi výpis z nich. Soud však nemá důvod pochybovat o správnosti údajů v něm uvedených. Akceptuje totiž argument žalovaného, který tvrdí, že by (stejně jako žalobce, tj. v zájmu zachovat své obchodní tajemství) předložil znění smluv se začerněnými pasážemi, z celého textu by tak stejně byla viditelná pouze samotná doložka. Ze seznamu žalovaným zpracovaného má tudíž prokázáno, že žalovaný měl ke dni 7. 11. 2018 celkem 101 nájemců, z nich 36 mělo uzavřenu dohodu bez doložky, čtyři nájemci měli sjednanu doložku s dosahem 200 km, dva s dosahem 100 km, ostatní v rozmezí 20 až 80 km, naprostá většina 40 km. Většina nájemců se sjednanými doložkami má dohodnuty buď finanční pobídky, nebo zvýhodněné obrátové nájemné (výše nájemného však není upřesněna), případně obojí. Doložky, až na několik výjimek, nejsou časově omezeny, v doložkách uzavřených v roce 2014 a následujících je však uvedeno, že pokud by některá jejich část byla neplatná, nevynutitelná nebo nezákonná, zůstává článek, který ji obsahuje, platný a vynutitelný jen v té části, která je v souladu s právem, doložka o nesoutěžení tak bude „platná pouze v právem dovoleném rozsahu.“

13. Žalovaný předložil práci nadepsanou Možný účinek dohod o omezení dosahu ve Fashion Arena Prague Outlet. Byla zpracovaná dne 5. 4. 2018 společností Charles River Associates v

Londýně a jejím cílem mělo být „Ekonomické vyhodnocení argumentace ÚOHS“, jak zní podtitul této práce. (Žalovaný ji použil v odvolacím řízení před ÚOHS – viz též dále.) V této zprávě autoři uvedli mimo jiné, že vzhledem k velkému počtu alternativních značek, které nejsou přítomny v centru žalovaného, existuje mnoho způsobů, jak vytvořit celkovou image, která umožní novému hráči, aby mohl soutěžit se střediskem, které je již na trhu. Připomněli, že žalobce si před svým vstupem na trh nechal zpracovat analýzu (viz dále bod 15), v níž mu bylo doporučeno nekopírovat skladbu značek v centru žalovaného, protože příležitost na trhu spočívala v možnosti zaměřit se na luxusnější image, resp. zaměřit se na segment „sebejisté módy“ a nabídku zvláště kvalitního stravování. Centrum žalovaného by se tak z hlediska náročnějších zákazníků „jevilo jako chudší příbuzný“. Autoři se zabývali rovněž konkrétními důvody, pro které bývají dohody o dosahu sjednávány, zmiňovali zejména otázku ochrany investic a interakci mezi jednotlivými obchody v obchodním centru.

14. Žalovaný tvrdil a prokazoval, že investice do jeho centra jsou značné. Nejde přitom jen o počáteční investice. Od r. 2014 průběžně mění design Fashion Areny, probíhají rozsáhlé stavební úpravy, poskytují se nové služby, včetně např. zřízení autobusové linky z centra města (viz tisková zpráva žalovaného z 20. 11. 2017).

15. Zpráva uvedená v bodě 13 vycházela mj. z analýzy, která pro žalobce hodnotila obchodní potenciál jeho outletového centra (viz analýza ze 7. 4. 2015 zpracovaná FSP retail business consultants) a podle níž měl žalobce příležitost vytvořit nabídku pro zákazníky „na vyšší úrovni“ (vycházející z kupní síly potenciálních zákazníků). FSP ve zprávě uvedla, že má ve své databázi více než 5 000 značek prodávaných v 13 500 prodejnách, v zemích CEE (zemích střední a východní Evropy) v současnosti existuje 874 značek v 1 594 obchodech ve 25 outletových centrech. Zpráva konstatovala, na jakých značkách staví svůj obchodní model žalovaný (adidas, Nike, a dále Tchibo, Hannah, Reebok a Mexx) a doporučila žalobci založit obchodní model na poněkud odlišných značkách a principech, aby mohl dobře konkurovat žalovanému (viz část zprávy: Doporučení pro maloobchodní mix, Cílové obchody).

16. Podle přehledu zpracovaného žalovaným (který žalobce nezpochybnil) bylo ke dni 15. 1. 2018 na trhu v České republice přítomno celkem 178 značek, které nebyly zastoupeny v outletovém centru žalovaného.

17. Oba účastníci se vyjadřovali k otázce tzv. klíčových nájemců, tj. těch, kteří do obchodního centra přilákají největší procento zákazníků, z čehož profitují i ostatní obchodníci v centru přítomní, protože je pravděpodobné, že zákazníci, kteří přijedou kvůli klíčovému nájemci, navštíví i ostatní obchody. Podle žalobce je pro určení klíčového nájemce rozhodující známost příslušné značky (pod kterou nájemce prodává své zboží) na českém trhu, rozsah pronajímaných prostor a očekávaný obrat. Za klíčových označil celkem 26 značek: v segmentu masového sportovního zboží za ně považuje Nike a Adidas, které jsou u žalobce zastoupeny, a dále značky Bushman, Helly Hansen, PUMA, Nordblanc, Billabong, které u žalobce nejsou zastoupeny, v segmentu luxusnějšího módního zboží jsou klíčovými podle žalobce „například“ značky Bogner, Trussardi, které v žalobcově centru jsou, a dále Armani, Polo Ralph Lauren, které zde zastoupeny nejsou, v segmentu běžné módy považuje za klíčové Benetton a Tom Tailor, které jsou v jeho outletu, a dále Calvin Klein, LEVIS, DIESEL, Pietro Filipi, Esprit a Wrangler, které zastoupeny nejsou. V segmentu doplňků považuje za klíčové značky Pandora, Tchibo a Samsonite a tvrdí, že tyto značky nebyly ochotny se žalobcem jednat o uzavření smlouvy „pravděpodobně“ kvůli omezením ze strany žalovaného. V segmentu potravin lze podle žalobce za klíčové považovat značky Lindt, Sweet Stories a znovu Tchibo, ani jedna z nich není v žalobcově outletu zastoupena „převážně“ v důsledku doložek sjednaných se žalovaným.

18. Žalovaný zpochybnil žalobcův výběr těchto klíčových zákazníků. Namítal, že žalobce nevysvětlil (přes výzvu soudu), proč je vlastně považuje za klíčové. Žalovaný sám zpracoval (ve svém podání z 18. 4. 2019) tabulku, v níž srovnal, které značky jsou přítomny v outletových centrech na území České republiky ke dni 13. 3. 2019, o správnosti těchto údajů není mezi účastníky sporu. Je z nich tedy zjištěno, že žalovaný má celkem 101 nájemců, jak je ostatně uvedeno shora, žalobce 65, další centrum Freeport Fashion Outlet v Hatích 69 nájemců a Outlet Arena Moravia 51. Ze srovnání jednotlivých značek ve všech outletech přítomných žalovaný dovozuje, že skladba nájemců v jednotlivých centrech je do značné míry odlišná. Z těch značek, o nichž žalobce tvrdí, že jsou značkami klíčovými, jsou ve všech nebo alespoň ve třech centrech přítomny pouze značky Nike, Adidas, Puma, Benetton, Tom Tailor, Levi's, Diesel a Tchibo, z nich pouze 4 (Puma, Levi's, Diesel a Tchibo) nejsou v žalobcově centru. Žalovaný je proto přesvědčen, že žalobcem zmiňované značky nelze považovat za klíčové, bez nichž by nebylo možné outletové centrum otevřít a s úspěchem provozovat. Pro úspěch outletového centra není podle jeho názoru podstatná jedna konkrétní značka, ale spíše určitý konkrétní obchodní model – např. zaměření na luxusnější módu.

19. Zaměření svého outletového centra na jiné značky a jinou cílovou skupinu zákazníků, než na které cílí žalovaný, žalobce dříve, než svůj outlet otevřel, veřejně deklaroval, včetně snahy se od žalovaného výrazně odlišit a být „prémiovým“ outletem, nadto tvrdil, že z hlediska užitné plochy bude „jednička na trhu“ (srov. článek „Dior a Armani v outletu. Centrum u pražského letiště chce přilákat luxusní značky“ ze dne 23. 7. 2014 na serveru ekonom.ihned.cz, článek „Budeme číslo jedna“ na serveru EURO dne 28. 7. 2014).

20. V listopadu 2018, tj. těsně po otevření žalobcova centra, bylo v outletech žalobce a žalovaného celkem 29 shodných značek, u 38 značek se žalobce od žalovaného lišil (viz. článek Jaké značky nabízí Prague The Style Outlets... z 1. 11. 2018). Podle svých internetových stránek má žalobce v současné době více než 70 obchodů a 200 „prémiových“ značek, žalovaný více než 100 obchodů a 200 značek. Podle tiskové zprávy žalobce z 28. 3. 2019 (viz zpráva s titulkem Outlet Airport ná multibrandové butiky POP Man a POP Woman) otevřel žalobce nové obchody, v nichž lze nakupovat ze starších kolekcí značek Valentino, Prada, YSL, Fendi, Dolce&Gabana s tím, že „některé produkty budou ke koupi v outletu u letiště výhradně“.

21. Žalobce v průběhu řízení svou argumentaci vycházející z názoru, že doložky o dosahu, které považoval za nedovolené vertikální dohody (§ 5 odst. 2 ZOHS), nelze v žádném případě sjednat, opíral mj. o rozhodnutí ÚOHS ze dne 10. 4. 2018, č. j. ÚOHS-S0041/2017/KD-10551/2018/820/AKU. Doložky obsažené v nájemních smlouvách, které žalovaný v období od 1. 1. 2015 do doby vydání rozhodnutí uzavíral a plnil, resp. ponechal v platnosti ty, které uzavřel jeho právní předchůdce, totiž ÚOHS ve svém rozhodnutí označil za zakázané dohody o omezení dosahu, jejichž výsledkem mohlo být narušení hospodářské soutěže na relevantním trhu pronájmu obchodních prostor v outletových centrech za účelem prodeje outletového zboží na území vymezeném 60minutovou dojezdností od outletového centra žalovaného a lokálně vymezených relevantních trzích pronájmu obchodních prostor v outletových centrech za účelem prodeje outletového zboží na území nacházejícím se mimo uvedené území. ÚOHS konstatoval, že žalovaný tímto jednáním porušil v období od 10. 4. 2014 do dne vydání rozhodnutí zákaz uvedený v § 3 odst. 1 ZOHS. Žalovanému pro bylo do budoucna zakázáno, aby tyto dohody plnil, byla mu též uložena pokuta a konkrétní opatření k nápravě spočívající, stručně řečeno, v povinnosti informovat nájemce o obsahu daného rozhodnutí.

22. Předseda ÚOHS však svým rozhodnutím ze dne 18. 12. 2018, č. j. ÚOHS-R0065/2018/HS-37933/2018/310/MHf, rozhodnutí shora uvedené zrušil a vrátil k novému projednání. Vzhledem k námitkám žalovaného (jako účastníka správního řízení) řešil otázku charakteru daných dohod (doložek), tj. zabýval se otázkou, jde-li o dohody, které mají protisoutěžní cíl, nebo protisoutěžní účinek. Konstatoval s přihlédnutím k judikatuře národní i

evropské, že pokud určitá dohoda není protisoutěžní vzhledem ke svému cíli, musí být zkoumán ekonomický a právní kontext, v němž byla uzavřena, a zodpovězena otázka, zda taková dohoda umožňuje novému soutěžiteli vstoupit na trh (případně zvýšit jeho obchodní podíl), resp. v jaké míře přispívá k uzavření relevantního trhu. Rozebíral v té souvislosti mj. otázku tzv. klíčových nájemců, tj. značek “must have“, bez nichž by nebylo možné outletové centrum vůbec otevřít, protože by nepřilákalo dostatečné množství zákazníků. Uložil zabývat se tím, které značky jsou jako klíčové vnímány i jinými outletovými centry, nejen (subjektivně) žalobcem, jaké značky doposud na trhu nepřítomné mohou na něj podle názoru jiných outletových center potenciálně vstoupit a jaký to může mít vliv na otevření nového outletového centra. Za absurdní označil představu, že by jakýkoli soutěžitel měl mít možnost uzavřít nájemní smlouvy s takovým složením nájemců, jaké ze svého pohledu považuje za atraktivní. Připomněl, že s každou nájemní smlouvou musí souhlasit nejméně dvě strany, není proto automatické, že složení značek, které by si každý pronajímatel přál, by byl schopen skutečně také realizovat. Ve svém rozhodnutí odkázal mimo jiné na judikaturu Soudního dvora, konkrétně například na rozhodnutí ve věci C- 234/89 (Delimitis), C – 238/05 (Asnef-Equifax), či C-345/14 (Maxima Latvija), která vychází mj. z toho, že exklusivní dohody nemají za cíl narušit hospodářskou soutěž, jejich konkrétní účinky je třeba, jak již uvedeno, posoudit podle právního a ekonomického kontextu, v němž jsou uzavřeny, zakázány jsou pouze takové dohody, které k případnému rozdělení trhu přispívají „značnou měrou“, přičemž význam přispění každé ze smluv záleží na postavení smluvních stran na dotčeném trhu a na době trvání smluv.

23. Konkrétně v rozhodnutí C-345/14 (Maxima Latvija), které předseda ÚOHS zmiňuje, vyřešil Soudní dvůr jemu položenou předběžnou otázku tak, že uvedl: 1) Článek 101 odst. 1 SFEU musí být vykládán v tom smyslu, že pouhá okolnost, že smlouva o pronájmu obchodních prostor, která se týká nájmu velké plochy v obchodním centru, obsahuje doložku přiznávající nájemci právo bránit pronajímateli, aby v tomto obchodním centru pronajal obchodní prostory dalším nájemcům, neznamená, že účelem uvedené smlouvy je omezit hospodářskou soutěž ve smyslu uvedeného ustanovení. 2) Smlouvy o pronájmu obchodních prostor, jako jsou smlouvy dotčené v původním řízení, lze považovat za zakládající dohodu, jejímž „důsledkem“ je vyloučit, omezit nebo narušit hospodářskou soutěž ve smyslu čl. 101 odst. 1 SFEU, protože vyšlo najevo, že po provedení hloubkové analýzy hospodářského a právního kontextu smluv dotčených v původním řízení, jakož i specifík dotčeného referenčního trhu tyto smlouvy přispívají značnou měrou k případnému rozdělení uvedeného trhu. Význam přispění každé ze smluv k tomuto rozdělení záleží zejména na postavení smluvních stran na tomto trhu a na době trvání uvedené smlouvy.

24. Obdobné závěry plynou i z rozhodnutí národních soudů, která předložil žalovaný (srovnej rozhodnutí Oberste Gerichtshof ze dne 25. 3. 2009, sp. zn. 16 Ok 1/09, ze dne 12. 11. 2011, sp. zn. 16 Ok 8/10 a ze dne 8. 10. 2015, sp. zn. 16 Ok 6/15). Shodují se v tom, že doložky o dosahu mohou mít protisoutěžní účinek, teoreticky by mohly být v rozporu s dobrými mravy soutěže, ale bylo by potřeba to posuzovat v každém konkrétním případě podle daných okolností.

25. Soud vycházejí ze shora uvedených zjištění, z rozhodnutí předsedy ÚOHS, vázán judikaturou Soudního dvora Evropské unie řešící předběžné otázky, dospěl k závěru, že žalobě nelze vyhovět. Judikatura SDEU nepovažuje dohody téhož typu, které jsou předmětem i tohoto sporu, za dohody cílové (uzavřené s cílem narušit hospodářskou soutěž), ale za dohody, u nichž není vyloučeno, že soutěž za určitých okolností narušit mohou, právě tyto okolnosti a kontext, v němž jsou dohody uzavřeny, je však třeba v každém konkrétním případě podrobně zkoumat. V tomtéž duchu vyznívá též rozhodnutí předsedy ÚOHS, který zdůrazňuje další významný aspekt nutný pro posouzení zmíněného typu dohod jako nedovolených, totiž jejich důsledky na uzavření trhu pro další soutěžitely.

26. Exkluzivita obecně není zakázána, v hospodářské soutěži dává smysl, čehož si je jistě vědom i žalobce, jinak by se na svých stránkách nepyšnil tím, že některé z významných světových značek má ve svém outletu pouze on. Z pohledu pravidel hospodářské soutěže je však významné, jakým způsobem, za jakých okolností a s jakými důsledky je exkluzivita sjednávána. Konkrétní důsledky dohod uzavřených za podmínek, které se příčí pravidlům hospodářské soutěže (či se příčí dobrým mravům soutěže) je třeba, jak uvedeno, v každém jednotlivém případě zkoumat, nelze však, jak se toho domáhá žalobce, takové dohody jednomu ze soutěžitelů do budoucna paušálně zakázat.

27. Žalobce argumentoval tím, že případný legitimní zájem žalovaného na uzavírání daných doložek nemůže být do budoucna dán, protože žalovaný vynucuje doložky o dosahu nejen v nájemních smlouvách s novými nájemci, ale také v nájemních smlouvách s dlouholetými nájemci (tj. zjevně i při obnově nájemních vztahů). Účelem takového jednání je podle žalobce pouze snaha omezit konkurenci.

28. Ani tento argument však neobstojí. Není zajisté vyloučeno, že doložky žalovaným uzavírané mohly žalobci v konkrétních případech způsobit újmu či ho mohly omezit ve vstupu na trh. V takovém případě by bylo nezbytné – uplatnil-li by žalobce tomu odpovídající nároky – se zabývat podrobně otázkou, zda byl například žalobce vzhledem ke zjištěnému počtu potenciálních nájemců ve svém vstupu na trh omezen podstatně, či například jak by to bylo s otázkou příčinné souvislosti v případě tvrzené újmy, ostatně zda vůbec měl žalovaný – nikoli však paušálně, ale právě v konkrétních případech - ekonomický či právní důvod určitou doložku s určitým zájemcem v určitém znění sjednat, atd. Některé důkazy k těmto otázkám byly provedeny, nebylo však třeba se jimi podrobně zabývat. Žalobce totiž neuplatnil nárok, jímž by byl nějakým způsobem odstraněn již existující konkrétní následek ujednání žalovaného a jeho nájemců. Žádá bez znalosti konkrétních okolností, které mohou v budoucnu nastat (uzavření nájemní smlouvy s novým nájemcem, exkluzivita sjednaná jen na krátkou dobu, v omezeném rozsahu, případně jen ohledně určitého sortimentu, změna postavení žalovaného na trhu apod.), aby žalovanému jakékoli takové dohody byly do budoucna zakázány. Takový požadavek však nemá oporu v normách chránících hospodářskou soutěž, a nemůže obstát ani z hlediska pravidel zasazujících se o dobré mravy soutěže. Bylo by totiž naopak proti jejím dobrým mravům žalovanému paušálně zakazovat dohody, které obecně zakázány nejsou, které mohou být soutěžní výhodou a které by pouze žalovanému takovou soutěžní výhodou absolutně odepřely.

29. Návrh, aby žalovaný své nájemce žádným způsobem tj. v jakémkoli rozsahu shora popsaném neomezoval, je skutečně příliš široký. Soud zvažoval v určité fázi řízení, zda požadavek na jakýkoli zákaz doložek svým rozhodnutím omezit, dospěl však k závěru, že to v dané věci není možné. Žalobce je přesvědčen, že zakázána je jakákoli doložka o dosahu a zcela popírá argumenty, které zazněly ze strany žalovaného, že takové doložky za určitých okolností přípustné jsou. Pokud by soud vzhledem ke kategorickému stanovisku žalobce a tomu odpovídajícím skutkovým tvrzením měl jeho požadavek nějakým způsobem omezit, musel by sám z tisíce různých možností vybírat a vymýšlet podmínky, za nichž v konkrétním případě žalovaný s každým ze svých nájemců (i budoucích) může sjednat jistá omezení, která dopadnou do sféry žalobce. Taková procesní aktivita soudu by však zvýhodnila jen jednu ze stran sporu a šla by tudíž nad rámec principů, na nichž je občanské řízení soudní založeno. Žádnou z takových možností totiž žalobce vzhledem ke svému kategorickému stanovisku ani nepřipustil, nebylo proto namíste ho poučovat ve smyslu § 118a o. s. ř., to by ho totiž soud de facto musel přesvědčit o tom, aby on (tedy žalobce) ještě před rozhodnutím soudu změnil svůj názor, což by bylo jistě absurdní. Skutková tvrzení, která v řízení zazněla, a zjištění učiněná z důkazů shora uvedených mohla být podkladem pro rozhodnutí, v němž se soud přiklonil k názoru žalované strany, že doložky o dosahu obecně přípustné jsou, což je názor, na jehož základě lze zamítnout žalobu založenou na tvrzení, že takové doložky obecně přípustné nejsou.

30. Lze snad jen dodat, že v řízení bylo prokázáno, že v nových nájemních smlouvách, které žalovaný se svými nájemci uzavírá, skutečně jsou doložky o dosahu uzavírány mnohdy na dobu neurčitou, ovšem s výhradou (viz bod 12 shora), z níž je zřejmé, že žalovaný si je vědom možnosti, kterou ostatně připouští obě strany sporu, aplikovat na tyto doložky přiměřeně ustanovení § 2975 o. z., který konkurenční doložky sjednané na dobu neurčitou nebo na dobu delší pěti let zakazuje a formuluje zákonnou domněnku, podle níž poruší-li se uvedený zákaz, platí, že konkurenční doložka byla ujednána na pět let (§ 2975 odst. 2 o. z.). Soud i v souvislosti s tím, co bylo uvedeno v bodě 29, dodává, že není jeho úkolem zahrnovat do svých rozhodnutí obecně formulovaná zákonná pravidla, jeho úkolem je aplikovat je na daný konkrétní případ.

31. Vzhledem k formulaci žalobou uplatněného nároku se ukázala jako nadbytečná případná zjištění učiněná z řady dalších účastníky předložených důkazů. Šlo o důkazy, které účastníci předkládali na podporu svých tvrzení o vymezení relevantního trhu, v té souvislosti o specifikách outletových center a o podmínkách, za nichž mohou na trhu uspět (vesměs různé další shora nezmíněné studie a prezentace, znalecké posudky apod.), to vše především za účelem prokázat či vyvrátit, zda na určitým způsobem vymezeném relevantním trhu je či není žalovaný dominantním soutěžitelem. Evropská judikatura však jednak nevyklučuje bez dalšího ani to, aby doložky podobného typu uzavíral dominantní soutěžitel, především však nelze do budoucna předvídat, v jakém postavení (zda v dominantním) se žalovaný bude na relevantním trhu, ať již by jím byl jakýkoli trh, nacházet. Důkazy uvedenými shora byly dostatečně zjištěny okolnosti potřebné pro rozhodnutí v této věci, soud proto další návrhy na doplnění dokazování neakceptoval, byly by, jak uvedeno, nadbytečné.

32. Z uvedených důvodů byla žaloba v bodě I zamítnuta a především z týchž důvodů byla zamítnuta též v bodech II a IV. Požadavky obsažené v bodech II a IV totiž z bodu I žaloby vycházejí. K bodu II lze navíc dodat, že žalobce v tomto požadavku (zdržet se uplatňování práv z nájemních smluv uzavřených se třetími osobami) podle názoru soudu není aktivně legitimován. Ve vztazích plynoucích ze smluvních vztahů jsou zásadně legitimovány osoby, které jsou jejich účastníky. Na tomto závěru nemůže nic změnit ani argument, že v budoucnu hrozí – vzhledem ke smlouvám, které má žalobce uzavřeny s některými svými nájemci – že po žalobci bude požadováno, aby své nájemce odškodnil, uplatní-li proti nim žalovaný sankce, které má (případně) sjednány za porušení doložky o dosahu. Bude věcí žalobce a jeho smluvních partnerů na straně jedné a žalovaného a jeho smluvních partnerů na straně druhé, aby vždy navzájem vyřešili své závazky plynoucí z uzavřených smluv (a v té souvislosti též otázku účinnosti ujednání uzavřených případně v rozporu s pravidlem uvedeným v § 2975 odst. 2 o. z.).

33. V požadavku formulovaném pod bodem II (vztahujícím se ke všem nájemcům) je obsažen též požadavek pod bodem III (vztahující se k jednomu z nájemců), bylo tedy zahájeno řízení o dvou totožných nárocích, čímž byla ve smyslu § 83 odst. 1 o.s.ř. založena překážka věci zahájené. Rozhodnutím o nároku pod bodem II bylo rozhodnuto současně též o nároku uplatněnému pod bodem III, v případě právní moci rozhodnutí o něm by byla založena překážka věci rozhodnuté (§ 159a odst. 4 o.s.ř.). V obou případech jde o neodstranitelný nedostatek podmínek řízení, pro který je třeba řízení zastavit (§ 104 odst. 1 o.s.ř.).

34. O nákladech řízení bylo rozhodnuto podle § 142 odst. 1 o. s. ř. V řízení měl úspěch žalovaný, v souvislosti s řízením mu vznikly náklady za zastoupení advokátem a též za soudní poplatek (1 000 Kč) v řízení o vydání předběžného opatření. Výše nákladů za právní zastoupení byla určena podle § 6 odst. 1, 9 odst. 1, § 11 odst. 1 písm. a), d), g), § 11 odst. 2 písm. c), § 12 odst. 1 a § 13 odst. 3 vyhlášky č. 177/1996 Sb., advokátního tarifu. Zástupce žalovaného převzal zastoupení, podal odvolání do rozhodnutí o předběžném opatření (tj. rozhodnutí, které se netýkalo rozhodnutí o věci samé), dále ve věci učinil celkem 5 písemných podání ve věci (vyjádření k žalobě ze dne 13. 4. 2018, dále vyjádření ze dne 2. 8. 2018, 16. 10. 2018, 13. 11. 2018,

18. 4. 2019), zúčastnil se přípravného jednání 3. 10. 2018 a jednání dne 7. 5. 2019; obě trvala déle než dvě hodiny.

35. Celkem učinil zástupce žalovaného 9 úkonů právní služby, základní výše odměny za každý z těchto úkonů je 1 500 Kč, za podání odvolání do předběžného opatření se snižuje na polovinu (tj. na částku 750 Kč), za dvě jednání trvající déle než dvě hodiny se naopak zvyšuje na dvojnásobek tj. na celkových **6 000 Kč**. Vzhledem k mimořádné časové náročnosti nutné pro zpracování písemných podání se odměna za tyto úkony (včetně odvolání do předběžného opatření a za převzetí zastoupení zvyšuje na trojnásobek $[(3 \times 750 + 3 \times /6 \times 1500 /)$, tj. **29 250 Kč**]. Ke každému z uvedených devíti úkonů právní služby náleží režijní paušál po 300 Kč (celkem **2700 Kč**) a podle § 137 odst. 3 o. s. ř. též 21% DPH ze součtu zvýrazněných položek ve výši celkem 8 026,20 Kč. K celkové výši nákladů za zastoupení advokátem 46 246,20 Kč byla připočtena částka 1 000 Kč za soudní poplatek zaplacený za odvolání do vydaného předběžného opatření.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku se lze odvolat do 15tu dnů ode dne jeho doručení k Vrchnímu soudu v Praze prostřednictvím zdejšího soudu.

Praha 7. května 2019

JUDr. Monika Vacková, v.r.
předsedkyně senátu