



ČESKÁ REPUBLIKA  
**ROZSUDEK**  
**JMÉNEM REPUBLIKY**

Krajský soud v Plzni rozhodl v senátě složeném z předsedkyně JUDr. Zuzany Krejsové a soudců Mgr. Miroslavy Jarošové a Mgr. Davida Kotrbatého ve věci

žalobce: **BB WEST CZ s. r. o.**, IČO 29108292  
sídlem Úherecká 523, 330 21 Líně  
zastoupená advokátem Mgr. Liborem Michalcem  
sídlem Bezručova 184/29, 301 00 Plzeň

proti  
žalovanému: **Klépierre Plzeň, s. r. o.**, IČO 28369823  
sídlem Plzeňská 233/8, 150 00 Praha 5  
zastoupená advokátem Mgr. Robertem Němcem, LL.M.  
sídlem Jáchymova 26/2, 110 00 Praha 1

**o obnovení rovnováhy práv a povinností smluvních stran z nájemní smlouvy,**

k odvolání obou účastníků proti rozsudku Okresního soudu Plzeň-město ze dne 19. 5. 2023, č. j. 16 C 42/2021-371,

**takto:**

- I. Rozsudek soudu prvního stupně se mění tak, že se žaloba o obnovení práv a povinností z nájemní smlouvy ze dne 22. srpna 2016, jejímž předmětem je nájem nebytových prostor Obchodního centra Plzeň Plaza označených č. ■■■■■, ve znění dodatku č. 1 ze dne 26. 6. 2020, a o snížení základního nájemného za období od 14. 3. 2020 do 9. 2. 2022 ve výši 35 %, zamítá.
- II. Žalobce je povinen nahradit žalovanému na účet jeho zástupce JUDr. Roberta Němce, LL.M. náklady řízení před soudy obou stupňů ve výši 52 552,13 Kč, a to do 3 dnů od právní moci tohoto rozsudku.

Shodu s prvopisem potvrzuje Ivana Mojžíšová.

### Odůvodnění:

1. Soud prvního stupně napadeným rozsudkem změnil nájemní smlouvu ze dne 22. 8. 2016 ve znění jejího dodatku č. 1 tak, že snížil smluvně stanovené základní nájemné o 14 % pro období červenec až prosinec 2020 a o 26 % pro období leden až duben 2021. Žalobce ve věci uplatnil požadavek na obnovení rovnováhy práv a povinností smluvních stran z nájemní smlouvy ve smyslu ust. § 1765 a § 1766 občanského zákoníku s poukazem na pokles tržeb jeho provozovny Bageterie Boulevard v Obchodním centru Plzeň Plaza během pandemie Covid-19 a domáhal se snížení nájemného v jeho základní složce o 35 % na období od 14. 3. 2020 do 9. 2. 2022. V průběhu roku 2020 se projevila pandemie nemoci Covid-19, vzhledem k programu podpory podnikatelů uzavřeli účastníci dne 26. 6. 2020 dodatek ke smlouvě, jímž žalovaný poskytl žalobci 30% slevu na nájemném, aby mu tím umožnil získat státní dotaci ve výši 50 % měsíčního nájemného, a žalovaný se v dodatku vzdal práva požadovat jakoukoli další slevu či úlevu na nájemném v souvislosti s pandemií. V následujícím období se dál vyvíjela pandemie i opatření ze strany státu, žalobce dne 19. 2. 2022 požádal žalovaného o obnovení jednání o smlouvě a od 1. 3. 2021 uzavřel provozovnu na dobu jednoho měsíce. Žalovaný o smlouvě odmítl jednat, žalobce tedy podal žalobu. Žalobce ve smlouvě sice převzal nebezpečí změny okolností, ale pandemie Covid-19 byla událostí zcela nepředvídatelnou. Soud prvního stupně považoval za podstatné takové informace, které měli účastníci k dispozici při podpisu smlouvy a dodatku č. 1. V době podpisu dodatku proběhla teprve první vlna epidemie, která znamenala celkem asi 5 000 prokázaných případů nákazy, ale k enormnímu a do té doby nepředstavitelnému nárůstu došlo až později. Pro posouzení subjektivní dvouměsíční lhůty pro podání žaloby podle ust. § 1766 odst. 2 občanského zákoníku byly rozhodující skutečnosti, který byly žalobci známy od 19. 12. 2020 do 19. 2. 2021. V prosinci 2020 se žalobce dozvěděl, že za listopad neměl vůbec žádné tržby, za prosinec 2020 dosáhl tržeb 762 000 Kč, v lednu 2021 měl tržby ve výši 318 000 Kč a v únoru 2021 ve výši 334 000 Kč, zatímco za stejné období roku 2019 činily jeho tržby měsíčně cca 1 320 000 Kč. Tím vznikl zvlášť hrubý nepoměr v hodnotě plnění ve smyslu ust. § 1765 odst. 1 o. z., nebytové prostory měly pro žalobce mnohem nižší hodnotu. Snížení tržeb o 44 % ve druhém pololetí 2020 bylo navíc doprovázeno zcela nejistým výhledem do budoucna. Uvedený nepoměr vedl k potřebě změnit smlouvu a obnovit rovnováhu vzájemných práv a povinností, a to nejdříve od července 2020 vzhledem k tomu, že poměry do konce června 2020 upravili účastníci v dodatku č. 1. Nejpozdějším obdobím, za které bylo možno smlouvu rozsudkem změnit, se stal duben 2021, kdy pro žalobce v podstatě důsledky pandemie skončily. Soud prvního stupně na základě zjištěného poklesu tržeb dospěl k závěru, že žalobci lze přičíst dvě třetiny změněných okolností, když na sebe dodatkem č. 1 znovu převzal nebezpečí změny okolností, ačkoli v tu dobu již o pandemii věděl. Soud prvního stupně poukázal i na přijaté dotace a nemožnost zřídit výdejové okénko, a na základě shora popsanych okolností rozhodl o snížení nájemného ve výše uvedeném rozsahu.
2. Žalobce ve včasné odvolání namítl, že soud prvního stupně nesprávně posoudil potřebu snížení nájemného, účastníci by se měli podílet na snížení hodnoty předmětu plnění rovným dílem, a pakliže žalobci v roce 2020 klesly tržby o 44 % a v roce 2021 o 80 %, tak se nájemné mělo snížit v roce 2020 o 22 % a v roce 2021 o 40 %.
3. Žalovaný ve svém odvolání především vytkl soudu prvního stupně nepřezkoumatelnost napadeného rozsudku i zjevně chybné skutkové závěry. Soud prvního stupně neuvedl, z čeho dovozuje naplnění zákonných podmínek pro aplikaci ust. § 1765 o. z., zejména vznik zvlášť hrubého nepoměru a dodržení lhůty pro doručení výzvy k jednání o smlouvě po změně okolností, a nevypořádal se ani se změnou petitu a s ní spojenou potřebou změny tvrzení o okolnostech, od nichž žalobce odvozuje svůj nárok. Není také zřejmé, jak vyložil pojem „hodnota předmětu plnění“, protože hodnota prostor se neodvívá od výše tržeb a není dána zájmem zákazníků, ale zájmem případných jiných nájemců. Soud prvního stupně se také nevypořádal s výkladem pojmu „zvlášť hrubý nepoměr“ a nezdůvodnil, proč za něj považoval pokles tržeb o 44 %. Také jeho úvaha o rozdělení podílu na snížení hodnoty předmětu plnění mezi účastníky v poměru 2:1 je

neodůvodněná a nelogická, soud tímto způsobem v podstatě vyřešil distribuci podnikatelského rizika mezi nájemce a pronajímatele. Žalobce má vícero provozoven a jím předložené přehledy tržeb neodrážely situaci zkoumané provozovny v Obchodním centru Plzeň Plaza, ale přesto z nich soud prvního stupně vycházel. Správný nebyl ani závěr o nemožnosti zřídit výdejevové okénko, žalobce sám uvedl, že jídlo s sebou vydával, protože v návaznosti na jednotlivá opatření vlády nebyla v obchodním centru po určité období či v určitých časech povolena konzumace na místě. Žalobce na sebe v nájemní smlouvě převzal nebezpečí změny okolností s odkazem na ust. § 1765 o. z. a v dodatku č. 1 se vzdal jakýchkoliv dalších nároků v souvislosti s pandemií. Již jen tyto skutečnosti by měly vést k zamítnutí žaloby. Propad tržeb by neměl být řešen aplikací ust. § 1765 o. z., tržby nebyly předmětem plnění podle nájemní smlouvy, pronajímatel za jejich výši nenesl odpovědnost a neměl na ně ani žádný vliv. Žaloba tedy měla být zamítnuta v celém rozsahu.

4. Žalobce se vyjádřil k odvolání žalovaného, napadený rozsudek hodnotil jako pečlivý a spravedlivý. Soud prvního stupně se zabýval anomální situací komplexně, nebyl vázán petitem, zvláště hrubý nepoměr byl jen pomůckou, nelze požadovat, aby byl vždy vyjádřen číselně a omezeně pouze k jednomu jevu. V době pandemie Covid-19 měli podnikatelé v gastronomii absolutní nejistotu, jaká omezení budou následovat příští den a jak dlouho budou platit, zatímco pronajímatelé obchodních prostor naopak měli vždy jistotu budoucích příjmů na úkor svých nájemců. Nebylo možné si představit přílehavější situaci, na kterou by mělo ust. § 1765 o. z. dopadat. Soud prvního stupně správně posoudil i dodržení lhůty podle ust. § 1766 o. z.
5. Odvolací soud přezkoumal napadený rozsudek podle ust. § 212 a § 212a o. s. ř., a dospěl k závěru, že žalobcovo odvolání postrádalo opodstatnění, zatímco žalovaný se proti rozsudku odvolal důvodně.
6. Žalobce se ve věci původně domáhal snížení obrátového nájemného o 2,5 %, snížení základního nájemného na 10 EUR za 1 m<sup>2</sup>, pozastavení inflační doložky a stanovení dalších pravidel pro budoucí úpravy nájemného, a to od podání žaloby dne 10. 3. 2021 na dobu neurčitou. Za nepředvídatelnou změnu okolností považoval pokles tržeb v lednu a únoru 2021, prudký nárůst výdajů byl představován nesnížením nájemného na tržní úroveň. Po změně petitu požadoval snížení nájemného ve výši 35 % pro období od 14. 3. 2020 do 9. 2. 2022 a doplnil, že u něj v důsledku protipandemických opatření došlo oproti roku 2019 k poklesu tržeb v roce 2020 o 44,33 % a v roce 2021 o 37,72 %, zatímco nájemné snižováno nebylo; jinak skutková tvrzení neměnil.
7. Strany uzavřely nájemní smlouvu dne 22. 8. 2016 na dobu určitou do roku 2026, žalobce se zavázal, že bude prostory užívat výlučně k provozování restaurace rychlého občerstvení pod značkou Bageterie Boulevard. Základní nájemné vycházelo z výměry nebytových prostor a mělo se v průběhu let postupně zvyšovat předem ujednaným způsobem. K základnímu nájemnému mělo být hrazeno zvláštní nájemné ve výši 7 % z obrátu. V článku 41 na sebe strany převzaly nebezpečí změny okolností s odkazem na ust. § 1765 o. z.
8. Ke smlouvě byl dne 26. 6. 2020 uzavřen dodatek č. 1, kterým žalovaný poskytl žalobci za předchozí kalendářní čtvrtletí slevu na nájemném ve výši 30 %, aby mu tím umožnil získat státní dotaci ve výši 50 % z nájemného, poskytovanou v souvislosti s první vlnou pandemie Covid-19. Žalobce se v dodatku výslovně vzdal práva požadovat po pronajímateli v souvislosti s pandemií jakoukoliv další slevu či úlevu na nájemném.
9. Žalobce následně čerpal státní podporu i z následujících státních programů, jejíž získání však již nebylo podmíněno slevou z nájemného, kterou by měl poskytovat pronajímatel. Od počátku pandemie do konce roku 2021 žalobce nehradil žalovanému dodatečné nájemné počítané z obrátu, ale pouze základní nájemné v pevné výši. Vzhledem k předchozímu snížení tržeb rozhodl o uzavření provozovny na listopad 2020 a na březen 2021, v těchto měsících tedy nedosáhl žádných tržeb.

10. Žalobce požádal žalovaného o změnu nájemní smlouvy dne 19. 2. 2021 a poukázal nejen na průběh pandemie a pokles tržeb v roce 2020 a v lednu 2021, ale i na smluvně zaručené právo exkluzivity a ochrany před tržní konkurencí, na neprovedení slibované rekonstrukce prostor i na zhoršení bezpečnosti v obchodním centru. Žalovaný možnost úpravy nájemní smlouvy odmítl.
11. Pandemie nemoci Covid-19 v České republice trvala od března 2020 do 1. pololetí 2021, první vlna proběhla na jaře 2020, další vlny následovaly od podzimu 2020, vrcholy počtu nálezů se projeví v říjnu 2020, v lednu a v březnu 2021. Na počty nálezů navazovala mimořádná opatření nařizovaná vládou ČR, která se žalobce jako provozovatele rychlého občerstvení delší dobu dotýkala převážně nepřímo tím, že se v jejich důsledku snížil počet návštěvníků obchodního centra. Opatření, která se zaměřila na obchod a služby, začala být zaváděna od října 2020, kdy mohly mít restaurace otevřeno jen do 20:00 hodin s omezeným počtem osob u jednoho stolu, od 28. 10. 2020 obchody zavíraly ve 20:00 hodin, v neděli měly zavřeno úplně, od 18. 11. 2020 byl omezen počet lidí v obchodech. Obchody a služby byly ve zmíněném režimu otevřeny do 23. 12. 2020, kdy došlo k uzavření všech provozoven, vyjma lékáren a prodejen potravin a drogerie. K rozvolňování začalo docházet od 12. 4. 2021, restaurace byly otevřeny do plného provozu dne 31. 5. 2021.
12. Podle ust. § 1765 odst. 1 o. z., dojde-li ke změně okolnosti tak podstatné, že změna založí v právech a povinnostech stran zvlášť hrubý nepoměr znevýhodněním jedné z nich buď neúměrným zvýšením nákladů plnění, anebo neúměrným snížením hodnoty předmětu plnění, má dotčená strana právo domáhat se vůči druhé straně obnovení jednání o smlouvě, prokáže-li, že změnu nemohla rozumně předpokládat ani ovlivnit a že skutečnost nastala až po uzavření smlouvy, anebo se dotčené straně stala až po uzavření smlouvy známou. Uplatnění tohoto práva neopravňuje dotčenou stranu, aby odložila plnění.
13. Podle ust. § 1765 odst. 2 o. z. právo podle odst. 1 dotčené straně nevznikne, převzala-li na sebe nebezpečí změny okolností.
14. Podle ust. 1766 odst. 1 o. z., nedohodnou-li se strany v přiměřené lhůtě, může soud k návrhu kterékoli z nich rozhodnout, že závazek ze smlouvy se změní obnovením rovnováhy práv a povinností stran, anebo že jej zruší ke dni a za podmínek určených v rozhodnutí. Návrhem stran soud není vázán.
15. Podle ust. § 1766 odst. 2 o. z. soud návrh na změnu závazku zamítne, pokud dotčená strana neuplatnila právo na obnovení jednání o smlouvě v přiměřené lhůtě, co změnu okolností musela zjistit; má se za to, že tato lhůta činí 2 měsíce.
16. Závazkové právo vychází z předpokladu smluvní volnosti stran a ze zásady pacta sunt servanda, která platí i po změně okolností (ust. § 1764 o. z.). Dojde-li ale k události tak podstatné a nepředvídatelné, že v jejím důsledku vznikne v právech a povinnostech stran zvlášť hrubý nepoměr, pak zákon dává účastníkům smluvního vztahu v ust. § 1765 o. z. možnost obnovit jednání o přizpůsobení smlouvy aktuální situaci. Za zdroj změny okolností ve smyslu ust. § 1765 občanského zákoníku lze považovat zcela zásadní a nepředvídatelné okolnosti vnější povahy, nastalé až po uzavření smlouvy, přičemž může jít nejen o změny celospolečenského charakteru, ale i o změny, které se týkají pouze účastníků či předmětu plnění.
17. Pro aplikaci ust. § 1765 a § 1766 o. z. musí být kumulativně naplněno několik podmínek. Především musí dojít k podstatné změně okolností, která byla nepředvídatelná a neovlivnitelná, důsledkem této změny se stane zvlášť hrubý nepoměr v právech a povinnostech, a tento nepoměr se projeví zvýšením nákladů plnění či snížením hodnoty předmětu plnění. Dál musí být dána příčinná souvislost mezi změnou okolností a vzniklým zvlášť hrubým nepoměrem.
18. Při splnění výše uvedených podmínek lze ustanovení § 1765 občanského zákoníku aplikovat i na nájemní smlouvy. Jestliže by po uzavření nájemní smlouvy došlo k takové změně okolností, kterou by strany nemohly rozumně předvídat ani ji ovlivnit, a tato změna by měla za následek

zjevně nespravedlivé uspořádání smluvního vztahu, pak by mohla být rovnováha práv a povinností obnovena právě podle ust. § 1765 o. z.

19. Ustanovení § 1765 o. z. obsahuje dispozitivní úpravu, která umožňuje účastníkům, aby na sebe převzali nebezpečí nepředvídatelné změny okolností, ale nepožaduje po nich bližší specifikaci okolností nebo rizik, jichž se má převzetí nebezpečí týkat, a neukládá jim, aby je ve smlouvě podrobněji konkretizovali. Ponechává tedy na jejich vůli, zda určitým způsobem vymezí okruh okolností, na jejichž případnou změnu má smluvní výhrada dopadat, nebo zda ve smlouvě převezmou nebezpečí změny okolností všeobecně. Třebaže by se základní vymezení okruhu okolností, jichž by se možná změna měla týkat, mohlo jevit jako praktické, podmínkou platnosti ujednání ve smyslu ust. § 1765 o. z. není. Přesná specifikace změn okolností by pak zřejmě z logiky věci nebyla proveditelná, má-li jít o změny pro účastníky zcela nepředvídatelné, a již jen z tohoto důvodu na ní nelze trvat.
20. Pro rozhodnutí ve věci bylo podstatné zjistit, zda byly v posuzované věci kumulativně naplněny výše uvedené podmínky aplikace ust. § 1765 a § 1766 o. z. Odvolací soud považuje za potřebné především akcentovat, že strany ve smlouvě převzaly nebezpečí změny okolností s odkazem na ust. § 1765 o. z., byť blíže nevyjádřily, jakých okolností se má změna týkat. Uvedené ujednání ale bylo přes svůj obecný charakter formulováno způsobem vyhovujícím ustanovení § 1765 o. z., které ve své úpravě žádné bližší vymezení či bližší specifikaci přebíraných nebezpečí nevyžaduje. Účastníci tedy na sebe platně převzali nebezpečí změny okolností ve smyslu ust. § 1765 občanského zákoníku a převzaté nebezpečí se týkalo veškerých nepředvídatelných a neovlivnitelných změn všech okolností, aniž by byla některá oblast rizik či okolností vyloučena.
21. V době uzavření nájemní smlouvy (tj. v roce 2016) evidentně nebylo možno předvídat vznik pandemie Covid-19 a její dramatický dopad do života společnosti i podnikání v letech 2020 a 2021. Pandemie se vzhledem k jejímu náhlému vzniku, průběhu i následkům stala právě takovou změnou okolností, která by vyhověla úpravě ust. § 1765 odst. 1 o. z. a mohla by vést k obnově jednání o smlouvě, kdyby ovšem na sebe účastníci nepřevzali nebezpečí změny okolností podle ust. § 1765 odst. 2 o. z. Žalobce se v rámci právní argumentace v podstatě pokusil vykonstruovat další úroveň nepředvídatelných změn, zřejmě ještě více nepředvídatelných, než na které mohly strany pomýšlet při převzetí nebezpečí ve smlouvě, a které by se v důsledku toho mohly stát důvodem pro aplikaci ust. § 1765 odst. 1 o. z., třebaže by smlouva obsahovala ujednání ve smyslu ust. § 1765 odst. 2 o. z. Takové dělení nepředvídatelných okolností ale neodpovídá ani smluvní úpravě, ani úpravě ust. § 1765 o. z., které dopadají na veškeré nepředvídatelné a neodvratitelné změny okolností, vedoucí ke zvláště hrubému nepoměru v právech povinnostech stran. Pokud na sebe smluvní strany převzaly nebezpečí veškerých nepředvídatelných změn okolností ve smyslu ust. § 1765 odst. 2 o. z., tak jim právo na obnovu jednání o smlouvě nevzniklo bez ohledu na to, o jakou konkrétní nepředvídatelnou okolnost by se mělo jednat.
22. Přes popsanou smluvní úpravu strany po nástupu pandemie uzavřely dodatek č. 1, jímž krátkodobě zpětně upravily výši nájemného, žalobce tím získal možnost čerpat dotaci z programu státní podpory, ale současně se vzdal práva na další slevy z nájemného, které by s průběhem pandemie souvisely. V době podpisu dodatku již pandemie nebyla neznámou skutečností, naopak se stala důvodem pro jeho uzavření, a i když ještě nebyl znám její budoucí rozsah, evidentně se v únoru 2021 nemohla stát tou nepředvídatelnou změnou okolností, která by žalobci umožňovala vyvolat jednání o smlouvě podle ust. § 1765 odst. 1 o. z.; ostatně tento postup byl již beztak vyloučen samotnou smlouvou, v níž strany podle ust. § 1765 odst. 2 o. z. převzaly nebezpečí každé (tedy i této) změny okolností.
23. Nad rámec shora řečeného odvolací soud nepřehlédl, že žalobce požadoval v tomto řízení slevu z nájemného po ve výši 35 % i za období ošetřené dodatkem č. 1, přestože již na něj získal slevu 30 % a státní podporu 50 %, takže tím by měl za dané období nájemné v podstatě pokryté přinejmenším ze 100 %. Jeho postup zarážel o to více, že se v dodatku vzdal jakýchkoli dalších slev a úlev, které by souvisely s pandemií. Státní podporu pak, na rozdíl od žalovaného, čerpal i

z následujících podpůrných programů, což nebylo možno opominout, mělo-li být cílem soudního rozhodnutí obnovení rovnováhy ve smluvním vztahu. V dané souvislosti bylo třeba mít na zřeteli i skutečnost, že určitá nerovnováha ve vztazích mezi podnikateli není zákonem zapovězena a je součástí podnikatelského rizika, byť v případech, na které dopadá úprava ust. § 1765 o. z., nemusí jít o dosažení rovnováhy absolutní, ale o obnovení původní smluvně nastavené úrovně vztahů, která byla po nepředvídatelné změně okolností razantním způsobem vychýlena v neprospěch jedné ze smluvních stran.

24. Podle ust. § 1766 o. z. je nezbytným předpokladem pro možnost soudní ingerence do smluvního vztahu aktivní snaha některé ze smluvních stran vyvolat jednání o změně smlouvy v přiměřené lhůtě od vzniku neočekávatelné změny poměrů. Pro trvání této lhůty platí vyvratitelná domněnka, že jde o lhůtu dvouměsíční. Žalobce v řízení uvedenou domněnku nevyvracel, k obnovení jednání o smlouvě vyzval žalovaného dne 19. 2. 2021, proto mohl dosáhnout úspěchu jen v případě, že by se v období od 19. 12. 2020 do 19. 2. 2021 musel dovědět o takové neočekávatelné změně poměrů, která by vyhověla ust. § 1765 o. z., a současně nebyla kryta smluvním prohlášením o převzetí nebezpečí změny okolností podle ust. § 1765 odst. 2 o. z.
25. Z provedeného dokazování ale nevyplývalo, že by během uvedeného období změna takového charakteru nastala. Odvolací soud si byl vědom toho, že právě v tomto období platila velmi tvrdá restriktivní vládní opatření, která měla zásadní dopady na podnikání v gastronomii, ale vzhledem k dosavadnímu průběhu pandemie v České republice i v okolních státech a vzhledem ke známému vývoji státních mimořádných opatření již v tu dobu nebylo možno jejich stav a vývoj považovat za nepředpokládatelný a neočekávatelný, a především se stále jednalo o změnu okolností, na kterou se vztahovala smluvní výhrada ve smyslu ust. § 1765 o. z.
26. Důsledkem změny okolností předjímané v ust. § 1765 o. z. by navíc musel být zvláště hrubý nepoměr v právech a povinnostech. Tento pojem není právem definován, judikatura se zatím zabývala pojmem hrubý nepoměr, u něhož došla k závěru, že by mělo jít o hranici přibližně do poloviny vzájemných plnění (např. NS ČR 33 Cdo 42/2021). Z toho lze dovodit, že v případě zvláště hrubého nepoměru by mělo pro jednu ze smluvních stran jít o neúměrné zkrácení ještě výraznější, blížící se zřejmě až hranici ekonomické neúnosnosti setrvání ve smluvním vztahu.
27. V případě nájemního vztahu by bylo možno za snížení hodnoty předmětu plnění považovat i snížení využitelnosti předmětu nájmu pro sjednaný účel. Vzhledem ke smluvní úpravě, v níž bylo dodatkové nájemné vázáno na objem obrátu, mohla výše dosahovaných tržeb představovat jeden z použitelných ukazatelů snížení hodnoty předmětu plnění, ale vzhledem k existenci ostatních ekonomických vlivů (snížení nákladů na provoz, výrobu, dopravu, státní podpora, úhrada nájemného jen v jeho základní složce, snížení daňové zátěže a další) ji nelze považovat za kritérium příliš vhodné.
28. Žalobce nicméně vycházel právě z výše tržeb, v žalobě se odvolával právě na pokles tržeb za leden a únor 2021, a třebaže šlo v tomto období o pokles poměrně razantní, tak i bez zohlednění ostatních výše naznačených vlivů jej v takto omezeném časovém rámci nebylo možno považovat za změnu zakládající zvláště hrubý nepoměr, který by odůvodnil potřebu výjimečného opatření podle ust. § 1765 o. z. Navíc ve výzvě k obnovení jednání o smlouvě z 19. 2. 2021 poukazoval na pokles tržeb za rok 2020 a leden 2021, takže výsledky za únor 2021 v zásadě neměly pro rozhodnutí ve věci význam. Pro výsledky za měsíce leden až listopad 2020 pak nemohla být dodržena lhůta podle ust. § 1766 občanského zákoníku, o nich se musel dozvědět dříve než od 19. 12. 2020, včetně výsledků za listopad 2020, které byly pro žalobce evidentně předvídatelné, když na tento měsíc rozhodl o uzavření provozovny.
29. Ostatně žalobce zřejmě sám neměl jasno, jakého poklesu tržeb se chce dovolávat a v jaké výši k němu vlastně došlo. V žalobě při změně petitu tvrdil pokles tržeb za rok 2020 o 44,33 % a v roce 2021 o 37,72 %, ale takovou odchylku od normálu by nebylo možno považovat ani za hrubý nepoměr, natož pak za nepoměr zvláště hrubý. V odvolání se pak dovolával poklesu za

rok 2020 o 40 % a za rok 2021 o 80 %, přičemž za rok 2021 tam požadoval 40% slevu, tedy slevu ještě vyšší, než jaké se domáhal žalobou (35 %).

30. Jakkoliv u žalobce došlo k významnému výpadku v tržbách po delší období, než na jaké poukázal v žalobě, tak šlo stále o výpadek v trvání několika měsíců, který nebyl v relaci s dlouhodobostí nájemního vztahu ani s délkou navrhované smluvní změny. Nejednalo se tedy o dopad do poměrů stran, který by mohl vyvolat zvláště hrubý nepoměr hodnoty plnění, opravňující k trvalé či dlouhodobé změně smlouvy. Navíc v danou dobu již nešlo o neočekávatelnou změnu poměrů, a znovu je potřeba zdůraznit, že zjevně také nešlo o takovou změnu, která byla vyloučena ze smluvního prohlášení účastníků o převzetí nebezpečí změny okolností podle ust. § 1765 o. z.
31. Odvolací soud tedy na rozdíl od soudu prvního stupně dospěl k závěru, že žalobě nebylo možno vyhovět, protože nebyly splněny podmínky pro aplikaci ust. § 1765 o. z., napadený rozsudek změnil podle ust. § 220 o. s. ř. a žalobu zamítl.
32. O nákladech řízení před soudy obou stupňů bylo rozhodnuto podle ust. § 224 odst. 2 a § 142 odst. 1 o. s. ř. tak, že právo na jejich náhradu bylo přiznáno plně úspěšnému žalovanému. Účelně vynaložené náklady na jeho straně v celkové výši 52 552,13 Kč zahrnovaly soudní poplatek za odvolání ve výši 2 000 Kč, odměnu za 12 úkonů právní služby po 2 500 Kč (převzetí a příprava, písemná vyjádření z 21. 5. 2021, 1. 9. 2021, 29. 4. 2022, 7. 3. 2023, 27. 3. 2023 a 18. 5. 2023, odvolání, účast na 3 jednáních před soudem prvního stupně dne 28. 7. 2021, 8. 9. 2021 a 18. 1. 2023 a účast na odvolacím jednání dne 8. 11. 2023), 12 režijních paušálů po 300 Kč, cestovní výdaje za 4 cesty Praha – Plzeň a zpět vždy v celkové vzdálenosti 186 km vykonané automobilem o kombinované spotřebě 8,6 litru benzínu na 100 km, a to za cesty 28. 7. 2021 a 8. 9. 2021 po 1 263,08 Kč a za cesty 18. 1. 2023 a 8. 11. 2023 po 1 626,23 Kč, náhradu za promeškaný čas 24 půlhodin po 100 Kč a DPH 8 773,51 Kč.
33. Odvolací soud nepřiznal žalovanému právo na náhradu nákladů za duplicitně účtovaný úkon za účast na jednání dne 8. 9. 2021, za písemné vyjádření ze dne 30. 9. 2022, doplnění odvolání ze dne 18. 7. 2023, žádost o odročení ze dne 3. 10. 2023 a předložení rozsudku NS ze dne 24. 10. 2023. Účast na jednání dne 8. 9. 2021 byla účtována dvojmo, písemná vyjádření z 30. 9. 2022, 3. 10. 2023 a 25. 10. 2023 neobsahovala podstatnou skutkovou či právní argumentaci a svým obsahem a rozsahem neodpovídala ust. § 11 odst. 1 písm. d) advokátního tarifu, a doplnění odvolání nebylo možno považovat za účelně vynaložený úkon, protože žalovanému nic nebránilo, aby svoje odvolací námitky uvedl najednou v jediném podání.

#### **Poučení:**

Proti tomuto rozsudku je přípustné dovolání, pokud napadený rozsudek závisí na vyřešení otázky hmotného nebo procesního práva, při jejímž řešení se odvolací soud odchýlil od ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu nebo která v rozhodování dovolacího soudu dosud nebyla vyřešena nebo je dovolacím soudem rozhodována rozdílně, anebo pokud má být dovolacím soudem vyřešená právní otázka posouzena jinak. Dovolání se podává do 2 měsíců od doručení rozhodnutí odvolacího soudu účastníkům, a to k Nejvyššímu soudu ČR prostřednictvím soudu, který ve věci rozhodoval v prvním stupni.

Plzeň 8. listopadu 2023

JUDr. Zuzana Krejsová v. r.  
předsedkyně senátu