

UNIVERZITA KARLOVA

Právnická fakulta

Daniel Medový

Specifika nájmu prostoru sloužícího podnikání

Diplomová práce

Vedoucí diplomové práce: JUDr. Petr Čech, LL.M., Ph.D.

Katedra: Katedra obchodního práva

Datum vypracování práce (uzavření rukopisu): 1. srpna 2024

Prohlašuji, že jsem předkládanou diplomovou práci vypracoval samostatně, že všechny použité zdroje byly řádně uvedeny a že práce nebyla využita k získání jiného nebo stejného titulu.

Dále prohlašuji, že vlastní text této práce včetně poznámek pod čarou má 129 301 znaků včetně mezer.

Daniel Medový

V Praze dne 1. srpna 2024

Rád bych tímto poděkoval vedoucímu mé diplomové práce, JUDr. Petru Čechovi, LL.M., Ph.D., za cenné rady, podněty a vždy vřelý přístup. Dále děkuji své rodině a blízkým za jejich obrovskou podporu a pochopení během celého průběhu psaní.

Obsah

Úvod.....	1
1 Teoretický základ změny okolností.....	4
1.1 <i>Pacta sunt servanda</i> a <i>Rebus sic stantibus</i>	4
1.2 Zahraníční přístupy k institutu změny okolností.....	6
1.3 Změna okolností v občanském zákoníku	7
2 Obecná klauzule <i>rebus sic stantibus</i>.....	9
2.1 Předpoklady aplikace obecné klauzule <i>rebus sic stantibus</i>	10
2.1.1 Změna okolností musí být podstatná.....	11
2.1.2 Příčinná souvislost mezi změnou okolností a vzniklým zvlášť hrubým nepoměrem	11
2.1.3 Změnu okolností nemohla dotčená strana rozumně předpokládat	11
2.1.4 Změnu okolností nemohla dotčená strana rozumně ovlivnit	12
2.1.5 Změna okolností musí být následná, nebo se musí dotčené straně alespoň následně stát známou	13
2.2 Následky aplikace obecné klauzule <i>rebus sic stantibus</i>	13
2.3 Převzetí rizika změny okolností aneb dispozitivnost obecné klauzule	14
3 Výpověď nájmu prostoru sloužícího podnikání z důvodu změny okolností	15
3.1 Použití speciální klauzule na nájem bytu a domu	15
3.2 Použitelnost speciální klauzule na nájem prostoru sloužícího podnikání	17
3.2.1 Pohledy právní teorie	17
3.2.2 Pohled české judikatury	21
3.2.3 Dílčí závěr a jeho (ne)zohlednění ve zbytku práce	24
3.3 Způsob použití speciální klauzule na nájem prostoru sloužícího podnikání dle Nejvyššího soudu.....	25
3.3.1 Shrnutí prvního rozsudku Nejvyššího soudu - sp. zn. 26 Cdo 1811/2018	25
3.3.2 Shrnutí druhého rozsudku Nejvyššího soudu - sp. zn. 26 Cdo 1323/2022	27

3.3.3	Závěry dosavadní tuzemské judikatury	28
4	Speciální klauzule a její použití na nájem prostoru služícího podnikání	30
4.1	Obecně ke speciální klauzuli <i>rebus sic stantibus</i>	30
4.2	Formulace speciální klauzule a inspirační zdroj	30
4.3	Kritéria aplikace speciální klauzule	33
4.4	Relevantní okolnosti.....	37
4.4.1	Vnější a ostatní okolnosti	37
4.4.2	Okolnosti, ze kterých smluvní strany zřejmě vycházely	40
4.5	Kvalifikovanost změny	42
4.6	Předpoklady přebírané z obecné klauzule	44
4.6.1	Nájemce nemohl změnu rozumně předpokládat	45
4.6.2	Nájemce nemohl změnu rozumně ovlivnit.....	47
4.6.3	Následnost	47
	Závěr.....	49
	Seznam použitých zdrojů.....	51

Úvod

Nájem je nepochybně jedním z nejdůležitějších závazků. Opakovaně se s ním v životě setká téměř každý, ať už se jedná o podnikatele či nepodnikatele. Důležitým institutem je jak v případě nepodnikatele, který za pomoci nájmu například zajišťuje svou bytovou potřebu, ale i v případě podnikatele, kdy celou řadu podnikání je potřeba vykonávat v nějakých prostorech. Nájem podnikateli usnadní získání prostoru sloužícího podnikání na trhu od třetích osob, které danými prostory disponují. Nebylo-li by nájmu, musel by se začínající podnikatel, jenž zrovna nevlastní vhodné prostory, zabývat tím, kde sebere peněžní prostředky na koupi nemovitosti, která by mu k výkonu podnikání mohla posloužit. Nehledě na to, že s uzavřením kupní smlouvy na nemovitost bývají zpravidla spojeny vyšší transakční náklady než s uzavíráním nájemní smlouvy.

Nájem jako takový tedy značně ulehčuje podnikatelům vstup na podnikatelské kolbiště, kdy snižuje bariéry vstupu a zároveň poskytuje vlastníkům nemovitostí možnost, jak zpeněžovat své nemovitosti, aniž by byli nuceni převést vlastnické právo na třetí osobu. Řada podnikatelů má na pronájem prostor sloužících podnikání postavené celé své podnikání, ať už se jedná o pronájem logistických parků, kancelářských budov či obchodních center. Přestože by každý, zvláště pak podnikatel, měl dbát na to, aby si nastavil své závazky tak, aby byly funkční a chránily jeho zájmy, nepochybně musí existovat i právní rámec, který poslouží jako základní kámen zdravého ekonomického prostředí, které si dnes bez funkčních nájmu prostor sloužících podnikání nelze představit.

Není tomu tak dávno, co tuzemské soukromé právo prošlo zásadními změnami, když byla odstraněna jeho dvojkolejnost a byl přijat nový občanský zákoník (dále jen „ObčZ“). Zásadní novinkou, kterou s touto změnou zaznamenala (nejen) oblast nájmu prostoru sloužícího podnikání, je zákonná úprava kvalifikované změny okolností. Občanský zákoník výslovně upravil řadu nových klauzulí *rebus sic stantibus*, a to od obecné až po různé zvláštní, přičemž v předešlé úpravě soukromého práva jsme se mohli setkat pouze se zvláštními klauzulemi dopadajícími na smlouvu o smlouvě budoucí či na smlouvu o uložení věci.¹ Jedna z těchto nových zvláštních klauzulí *rebus sic stantibus* je upravena v ustanovení § 2287 ObčZ a nachází

¹ *Důvodová zpráva k NOZ (konsolidovaná verze) ze dne 3. 2. 2012* [online]. 2012, s. 439. [cit. 31.07.2024]. Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>; PILÍK, Václav. In: PILÍK, Václav et al. *Změna okolností ve smluvním právu*. Praha: Wolters Kluwer, 2022, s. 35.

se v pododdíle pojednávajícím o nájmu bytu a nájmu domu.² Daná klauzule zjednodušeně řečeno umožňuje nájemci bytu vypovědět smlouvu pro změnu okolností. Jelikož však úprava zvláštních ustanovení o nájmu prostoru sloužícího podnikání obsahuje odkazovací ustanovení § 2311 ObčZ, které stanoví, že „*Ustanovení o skončení nájmu bytu na dobu určitou se použijí obdobně*“, tak pochopitelně vyvstala otázka, zda se ustanovení § 2287 ObčZ použije také na nájem prostoru sloužícího podnikání.

Aniž bych chtěl v úvodu práce zásadně předbíhat, tak je potřeba již zde konstatovat, že se Nejvyšší soud přiklonil k závěru, že se ustanovení § 2287 ObčZ skutečně použije i na nájem prostoru sloužícího podnikání. To mě přivádí k cílům této práce a rozdělení práce do jednotlivých kapitol.

Prvotním cílem této práce je prozkoumat a objasnit, zda by se měla výpověď podle § 2287 ObčZ skutečně použít na základě odkazovacího ustanovení § 2311 ObčZ i na nájem prostoru sloužícího podnikání. Ať už bude daný závěr jakýkoliv, skutečností je, že Nejvyšší soud dospěl k závěru, že se výpověď podle § 2287 ObčZ má použít i na nájem prostoru sloužícího podnikání, a proto druhým a stěžejním cílem bude prozkoumat a objasnit, jak se má ustanovení § 2287 ObčZ aplikovat na nájem prostoru sloužícího podnikání, tedy zejména objasnit předpoklady aplikace a různá další aplikační specifika dané speciální klauzule u nájmu prostoru sloužícího podnikání.

Ke splnění cíle této práce je tomu je ovšem potřeba dojít postupně. Proto v první kapitole této diplomové práce rozeberu teoretický základ změny okolností. V druhé kapitole se věnuji zejména obecné úpravě změny okolností v občanském zákoníku v podobě obecné klauzule *rebus sic stantibus* a předpokladům její aplikace. V další kapitole se již zaobírám speciální klauzuli *rebus sic stantibus* upravenou v ustanovení § 2287 ObčZ, a to zejména z pohledu, zda se má skutečně aplikovat i na nájem prostoru sloužícího podnikání. Následně rozebírám dosavadní dva judikáty Nejvyššího soudu, které řešily aplikaci speciální klauzule a shrnuji jejich závěry.

Ve čtvrté kapitole, kterou považuji za stěžejní kapitolu této diplomové práce, pak podrobně rozebírám aplikační kritéria speciální klauzule. Vzhledem k tomu, že dané klauzuli dosud

² Vzhledem k významu dané klauzule pro tuto práci budu ke klauzuli *rebus sic stantibus* upravené v ustanovení § 2287 ObčZ referovat jako o klauzuli „speciální“, a to abych ji odlišil od ostatních zvláštních klauzulí upravených v občanském zákoníku, ačkoliv se jedná o synonyma.

nebylo věnováno odbornou veřejností tolik pozornosti, tak dosud zbývá mnoho otázek k zodpovězení.

Hlavní metodou práce bude především analýza. V této diplomové práci budou analyzovány zejména právní předpisy a na ně navazující komentářová literatura. Analyzuji rovněž tuzemskou judikaturu. V určité míře tato práce čerpá i ze zahraniční literatury a judikatury, zejména coby inspirační zdroje pro možnosti výkladu a aplikace § 2287 ObčZ na nájem prostoru sloužícího podnikání.

Nejbližším zahraničním zdrojem, který by mohl posloužit k naplnění cílů této práce je doktrína tzv. *Wegfall der Geschäftsgrundlage* užívaná v Německu, Rakousku a Švýcarsku. Avšak vzhledem k tomu, že nedisponuji dostatečnými znalostmi německého jazyka (zejména odborné právní terminologie), jsem byl nucen pracovat s doktrínou *Wegfall der Geschäftsgrundlage* pouze v omezené míře a soustředit se při naplnění cílů této práce na české a anglické zdroje.

Každá smlouva, která se nakonec uzavře, se při jejím uzavření jeví jako výhodná, v opačném případě by smluvní strana, pro kterou by se smlouva jevila jako nevýhodná, smlouvu nikdy neuzavřela.³

Domnívám se, že dosud tuzemská doktrína nenabízela právníkům příliš útočišť, když chtěli řešit aplikaci ustanovení § 2287 ObčZ na nájmy prostor sloužících podnikání. Mnoho autorů, kteří se zabývají problematikou dopadu změn okolností na smluvní závazky se ve vztahu k ustanovení § 2287 ObčZ věnují přirozeně zejména aplikaci na nájem bytu, přičemž i v tomto případě se jedná o spíše okrajové téma. Aplikaci na nájem prostoru sloužící podnikání je pak povětšinou věnováno jen několik málo slov⁴, případně je tato problematika zcela vynechána⁵. Adresátovi normy příliš nepomůže ani komentářová literatura, protože při jejím čtení čtenáře spíše napadá více otázek, než se mu dostává odpovědí.

Pevně věřím, že tato diplomová práce poslouží čtenáři jako vodítko při určování, v jakých případech lze zvažovat výpověď pro změnu okolností dle ustanovení § 2287 ObčZ ve spojení s ustanovením § 2311 ObčZ.

³ PILÍK, Václav et al. *Změna okolností ve smluvním právu*, s. 17.

⁴ JAMPÍLEK, František. *Clausula rebus sic stantibus v závazkovém právu* [online]. Rigorózní práce. Praha: Univerzita Karlova, Právnická fakulta. 2022, s. 140. [cit. 31.07.2024]. Dostupné z: <https://dspace.cuni.cz/handle/20.500.11956/171724>.

⁵ Viz LAVRUSHIN, Konstantin. *Změny obchodních smluvních závazkových vztahů v důsledku vnějších okolností* [online]. Disertační práce. Brno: Masarykova univerzita, Právnická fakulta. 2017. [cit. 31.07.2024]. Dostupné z: <https://is.muni.cz/th/uhaoz/>; PILÍK, Václav et al. *Změna okolností ve smluvním právu*.

1 Teoretický základ změny okolností

Kanda pregnantně vystihl, že problematika změny okolností spočívá v „*nestálosti objektivních poměrů a stálosti konkrétních právních vztahů*“.⁶ Myšlenka, že je smluvním stranám potřeba umožnit vypovědět či kvalifikovaně modifikovat závazky, u kterých se okolnosti existující při jejich uzavření změnily natolik, že by nebylo spravedlivé nadále trvat na konkrétních právních vztazích, které si smluvní strany ujednaly, má své zárodky již u římských filozofů.⁷

Přestože se této myšlence posléze věnovalo mnoho velikánů nejen právní vědy, jedná se o koncept, který dodnes není jasně ohraničen a v různých jurisdikcích pojal odlišnou podobu.⁸ Kvůli tomu máme dnes široké množství právních řádů, u kterých se můžeme více či méně inspirovat jejich řešením dopadu změny okolností na nájmy prostor sloužících podnikání. Nedávno tuto problematiku navíc opět vynesla na povrch pandemie onemocnění COVID-19 a přísné restriktce zavedené v mnoha zemích včetně České republiky. Tyto restriktce různými způsoby omezovaly jak podnikatele, tak jejich zákazníky a nevyhnutelně měly v některých případech až katastrofální dopad na nájmy prostor sloužících k jejich podnikání.

1.1 *Pacta sunt servanda* a *Rebus sic stantibus*

Zásada *pacta sunt servanda*, v překladu „*Dohody mají (musí) být dodržovány*“⁹, mající své počátky (poněkud překvapivě) až ve středověku, je dnes již nedílnou součástí soukromého práva, bez níž si nelze představit žádný právní řád moderní západní společnosti.¹⁰ Jedná se o pomyslný základní pilíř moderního smluvního práva a ne nadarmo je někdy zásada *pacta sunt*

⁶ KANDA, Antonín. *Vliv změny poměrů na trvání závazku*. Praha: Academia, 1966, s. 5.

⁷ ZIMMERMANN, Reinhard. *The Law of Obligations: Roman Foundations of the Civilian Tradition*. Oxford: University Press, 1996, s. 579.; THIES, Andreas. In: EWOUND HONDIUS a CHRISTOPH GRIGOLEIT. *Unexpected Circumstances in European Contract Law* [online]. Cambridge, UK: Cambridge University Press, 2011, s. 15 [cit. 31.07.2024]. Dostupné z: <https://search.ebscohost.com/login.aspx?direct=true&db=e000xww&AN=361583&lang=cs&site=ehost-live>; MOMBERG URIBE, R. A. *The effect of a change of circumstances on the binding force of contracts: comparative perspectives* [online]. Cambridge: Intersentia, 2011, s. 29–30. [cit. 31.07.2024]. Dostupné z: <https://dspace.library.uu.nl/bitstream/handle/1874/204792/momberg.pdf>.

⁸ Viz např. EWOUND HONDIUS a CHRISTOPH GRIGOLEIT. *Unexpected Circumstances in European Contract Law*, s. 15–32; 55–172.

⁹ SKŘEJPEK, Michal a ŠTURMA, Pavel. In: HENDRYCH, Dušan et al. *Právní slovník* [online]. Praha: C. H. Beck, 2009 [cit. 31.07.2024]. Dostupné z: <https://app-beck-online-cz.ezproxy.is.cuni.cz/bo/document-view.seam?documentId=nnptembqhfwp64zrguxhayldorqv643vz2f643foj3gc3teme&groupIndex=0&rowIndex=1#>.

¹⁰ EWOUND HONDIUS a CHRISTOPH GRIGOLEIT. *Unexpected Circumstances in European Contract Law*, s. 4.; MOMBERG URIBE, R. A. *The effect of a change of circumstances on the binding force of contracts*, s. 6.

servanda považována za „nejvyšší přirozenou právní normu, od které je odvozeno veškeré právo.“¹¹

Občanský zákoník v ustanovení § 3, které jej uvozuje základními zásadami soukromého práva stanovuje, že „daný slib zavazuje a smlouvy mají být plněny“. Zásada *pacta sunt servanda* je pak v občanském zákoníku dále ještě utvrzena tím, že všeobecná ustanovení o závazcích jsou uvozena ustanovením § 1759 ObčZ, pravícím „Smlouva strany zavazuje“.

Přestože lze tedy zásadu *pacta sunt servanda* považovat za stěžejní přirozenoprávní princip, neznamená to, že se jedná o zásadu absolutní. Zájem na závaznosti smluv a jejich dodržování není jediným zájmem, který jako společnost sledujeme. Z toho důvodu vznikly napříč světem různé doktríny zabývající se kvalifikovanou změnou okolností, tedy s případy, kdy se okolnosti uzavření smlouvy změny natolik, že po dotčené straně nelze rozumně či spravedlivě požadovat, aby na základě nezměněného závazku plnila tak, jak bylo původně ujednáno.

Doktrína vypořádávající se s kvalifikovanou změnou okolností, ke které se důvodová zpráva k občanskému zákoníku výslovně hlásí,¹² je klauzule *rebus sic stantibus*, která je postavena na předpokladu, že „každá smlouva je učiněna pod mlčky vyjádřenou výhradou, že budou zachovány poměry, za nichž byla uzavřena“.¹³ Také klauzule *rebus sic stantibus* má svůj původ ve středověku, kdy ji formuloval Tomáš Akvinský.¹⁴

Pacta sunt servanda a *rebus sic stantibus* jsou již tradičně prezentovány jako protiklady¹⁵, kdy jejich cíle se mohou na první pohled jevit jako zcela protichůdné, případně je *rebus sic stantibus* pojímána jako výjimka z principu *pacta sunt servanda*.¹⁶ Za výjimku z principu *pacta sunt servanda* je ostatně obecná klauzule *rebus sic stantibus* upravená v ustanoveních § 1765 a 1766 ObčZ výslovně označena i v ustanovení § 1764 ObčZ.

¹¹ KNAPP, Viktor. *Teorie práva*. Praha: C.H. Beck, 1995, s. 84.

¹² *Důvodová zpráva k NOZ (konsolidovaná verze) ze dne 3. 2. 2012*, s. 507.

¹³ KANDA, Antonín. *Vliv změny poměrů na trvání závazku*, s. 12.

¹⁴ KINCL, Jaromír a SKŘEJPEK, Michal. *Dicta et regulae iuris, aneb, Právnícké mudroslovi latinské*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2012, s. 256.

¹⁵ MOMBERG URIBE, R. A. *The effect of a change of circumstances on the binding force of contracts*, s. 6.

¹⁶ Srovnej např. ZIMMERMANN, Reinhard. *The law of obligations*, s. 579.; ŠILHÁN, Josef. K ust. § 1765. In: HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník V. Závazkové právo. Obecná část (§ 1721–2054)*, 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 223; rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 10. listopadu 2021, sp. zn. 26 Cdo 740/2021; rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 15. ledna 2019, sp. zn. 26 Cdo 1811/2018.

Za nejdůležitější lze však považovat dnes již relativně rozšířený pohled, že mezi zásadou *pacta sunt servanda* a klauzulí *rebus sic stantibus* je komplementární vztah, takže ve skutečnosti nejsou v prostém konfliktu, ale navzájem se doplňují.¹⁷

Ačkoliv oba instituty mají svůj původ ve středověku, je pochopitelné, že klauzuli *rebus sic stantibus* trvalo oproti principu *pacta sunt servanda* o poznání déle, než se etablovala jako pravidelná součást různých právních řádů. Potřeba řešení změn okolností vzrostla nejen s častějším užíváním dlouhodobějších závazků¹⁸, ale všeobecně s čím dál tím větší komplexitou a dynamikou světa.¹⁹

1.2 Zahraniční přístupy k institutu změny okolností

Vedle principu *pacta sunt servanda* mohou doktríny vypořádávající se s kvalifikovanou změnou okolností působit poněkud nestandardně. Přestože většina právních řádů dospěla dříve či později k závěru, že se jedná o institut potřebný a pro funkční závazkové právo zcela zásadní²⁰, tak výsledné právní řešení je značně fragmentované napříč státy. Různé právní řády přijaly či vytvořily různé doktríny, které se sice navzájem ovlivňují, ale rozhodně mezi ně nelze stavět rovnítko. Patti toto částečně vysvětluje tím, že se římským právníkům nepodařilo vytvořit obecnou doktrínu změny okolností.²¹

Proto je výsledkem řada více či méně podobných doktrín. V Itálii mají doktrínu *eccessiva onerosità*, ve Francii *imprévision*, v Německu, Rakousku a Švýcarsku zase *Wegfall der Geschäftsgrundlage*. V angloamerickém právu mají zase *frustration of purpose* či *commercial*

¹⁷ MELZEROVÁ, Lucie. *Vliv změny poměrů na trvání závazků* [online]. Disertační práce. Olomouc: Univerzita Palackého v Olomouci, Právnická fakulta. 2018, s. 100–101. [cit. 31.07.2024]. Dostupné z: <https://theses.cz/id/zwbrdg/>; MOMBORG URIBE, R. A. *The effect of a change of circumstances on the binding force of contracts*, s. 38; ELIÁŠ, Karel. *Clausula rebus sic stantibus (Význam změny okolností pro trvání obligace ex contractu)* [online]. *Obchodněprávní revue*. 2009, č. 6, s. 151-155 [cit. 31.07.2024]. Dostupné z: <https://appbeck-online-cz.ezproxy.is.cuni.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=nrptembqhfwp64s7gzpxgxzrguyq&groupIndex=0&rowIndex=0>.

¹⁸ MOMBORG URIBE, R. A. *The effect of a change of circumstances on the binding force of contracts*, s. 262.

¹⁹ MELZEROVÁ, Lucie. *Vliv změny poměrů na trvání závazků*, s. 99.

²⁰ EWOLD HONDIUS a CHRISTOPH GRIGOLEIT. *Unexpected Circumstances in European Contract Law*, s. 5.

²¹ PATTI, Francesco Paolo. *Causa and Unexpected Circumstances*. In: *Causa contractus – Auf der Suche nach den Bedingungen der Wirksamkeit des vertraglichen Willens / Alla ricerca delle condizioni di efficacia della volontà contrattuale / À la recherche des conditions de l'efficacité de la volonté contractuelle* [online]. Tübingen, 2022, s. 519 [cit. 31.07.2024]. Dostupné z: <https://ssrn.com/abstract=4292154>.

*impracticability*²² a takto by se dalo pokračovat i dále. Tyto doktríny se vytvářely po dlouhou dobu a v průběhu se přirozeně navzájem ovlivňovaly.²³

Kromě těchto národních doktrín máme k dispozici i řadu propracovaných soft law dokumentů, mezi které mimo jiné patří Zásady UNIDROIT, ze kterých lze pochopitelně vycházet nejvíce, vzhledem k tomu že jejich čl. 6.2.1 až 6.2.3. byly z větší části převzaty při formulaci obecné klauzule *rebus sic stantibus* v občanském zákoníku.²⁴ Domnívám se však, že v těchto dokumentech se při výkladu speciální klauzule lze inspirovat pouze velmi omezeně. O dost širší využití poskytnou při bližším zkoumání a výkladu obecné klauzule, jakožto obecné úpravy změny okolností.

V každém případě je zřejmé, že vzhledem k univerzálnosti dané problematiky se lze v mnohém inspirovat zahraničními právními řády, jejich judikaturou a literaturou. V nedávné době tuto skutečnost posunula výrazně do popředí potřeba řešení následků pandemie COVID-19, je tomu tak však i při jiných událostech, které jsou svou povahou univerzálního charakteru. Vedle toho je ovšem potřeba přisvědčit Šilhánovi, že nelze přeceňovat přímou použitelnost jakýchkoliv závěrů, ke kterému dospěli v zahraničí, bez bližšího zkoumání jednotlivých doktrín.²⁵ Obecně jsem s postupným bádáním spíše dospěl k závěru, že při výkladu speciální klauzule *rebus sic stantibus* upravené v ustanovení § 2287 ObčZ jsou závěry ke kterým se dospělo v zahraničí spíše v menším rozsahu.

1.3 Změna okolností v občanském zákoníku

Občanský zákoník upravuje tři druhy klauzulí *rebus sic stantibus*, kterými jsou (i) obecná klauzule *rebus sic stantibus* upravená v ustanovení § 1765 – 1766 ObčZ, která dopadá téměř na všechny závazky, (ii) kvaziobecná klauzule *rebus sic stantibus* upravená v ustanovení § 2000 ObčZ, která směřuje na šňěrovací smlouvy²⁶ (tj. na smlouvy uzavřené na velmi dlouhou dobu určitou – na dobu delší deseti let nebo na dobu života člověka) a (iii) zvláštní (či speciální)

²² ŠILHÁN, Josef. K ust. § 1765. In: HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník V. Závazkové právo. Obecná část (§ 1721–2054)*, s. 225.

²³ PILÍK, Václav. In: PILÍK, Václav et al. *Změna okolností ve smluvním právu*, s. 25–26.

²⁴ *Důvodová zpráva k NOZ (konsolidovaná verze) ze dne 3. 2. 2012*, s. 439.

²⁵ ŠILHÁN, Josef. K ust. § 1765. In: HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník V. Závazkové právo. Obecná část (§ 1721–2054)*, s. 225.

²⁶ *Důvodová zpráva k NOZ (konsolidovaná verze) ze dne 3. 2. 2012*, s. 467.

klauzule *rebus sic stantibus* upravené napříč úpravou závazků z právních jednání v občanském zákoníku směřující na konkrétní smluvní typ.²⁷

Ve vztahu k nájmu prostoru sloužícího podnikání lze zvažovat aplikaci všech druhů klauzulí, jelikož přichází v úvahu aplikace obecné, kvaziobecné i speciální klauzule.²⁸ V této práci se však zaměřím zejména na aplikaci speciální klauzule na nájem prostoru sloužícího podnikání.

Dvořák²⁹ dělí jednotlivé klauzule také podle toho, zda (i) spadá zásah do kompetence soudu, (ii) jedná se o oprávnění strany nebo (iii) povinnost zaniká ze zákona.³⁰ Do třetí kategorie pak spadá pouze zvláštní klauzule směřující na smlouvu o smlouvě budoucí upravená v ustanovení 1788 odst. 2 ObčZ. Jedná se tedy zejména o střet kompetence soudu a oprávnění strany.

²⁷ PILÍK, Václav. In: PILÍK, Václav et al. *Změna okolností ve smluvním právu*, s. 34.; PILÍK, Václav. In: ŠTENGLOVÁ, Ivana et al. *Základy občanského práva hmotného. Závazkové právo. I.* Praha: Leges, 2023, s. 184.

²⁸ LAVRUSHIN, Konstantin. *Změna okolností v NOZ: systematický pohled. Rekodifikace a praxe* [online]. Wolters Kluwer ČR, a. s., 2013, roč. 1, č. 8 [cit. 31.07.2024]. Dostupné z: <https://www.aspi.cz/products/lawText/7/45954/1/2>.

²⁹ DVOŘÁK, Bohumil. K ust. § 1764. In: PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol. *Občanský zákoník: komentář* [online]. 2. vydání (2. aktualizace). Praha: C. H. Beck, 2023, marg. č. 5-8. [cit. 31.07.2024]. Dostupné z: <https://app-beck-online-cz.ezproxy.is.cuni.cz/bo/document-view.seam?documentId=nnptembsgnpw2nrql4zc443cl4zdamjsl44dsx3qmyytonrv#>.

³⁰ Klauzule dopadající na nájem prostoru sloužícího podnikání spadají do prvních dvou těchto kategorií, jelikož obecná a kvaziobecná klauzule spadají do kompetence soudu a speciální klauzule upravená v ustanovení § 2287 ObčZ umožňuje nájemci vypovědět nájem.

2 Obecná klauzule *rebus sic stantibus*

Ačkoliv tato diplomová práce bude pojednávat zejména o speciální klauzuli *rebus sic stantibus* dopadající na nájem prostoru sloužícího podnikání, je potřeba si nejprve představit obecnou klauzuli, která dopadá na veškeré závazky, vyjma závazků odvážných. To je nutné zejména z toho důvodu, že výklad speciální klauzule je ovlivněn obecnou klauzulí, jakožto obecnou úpravou změny okolností.

Obecná klauzule *rebus sic stantibus* upravená v ustanoveních § 1765 a 1766 ObčZ je prvním kodifikovaným obecným řešením změny okolností na našem území. Do přijetí občanského zákoníku naše civilní právo znalo pouze zvláštní klauzule *rebus sic stantibus*³¹, přestože již prvorepubliková judikatura dovozovala, že by se i bez kodifikované obecné klauzule *rebus sic stantibus* měla tato doktrína uplatnit na všechny úplatné smlouvy.³²

Obecná klauzule *rebus sic stantibus* je společně s bezprostředně předcházejícím ustanovením § 1764 ObčZ zastřešena pod společným nadpisem označeným „Změna okolností“. Ustanovení § 1764 ObčZ zde však spíše funguje jako zdůraznění zásady *pacta sunt servanda* uvozující obecnou klauzuli *rebus sic stantibus*, když stanovuje, že změna okolností, která vyvstala po uzavření smlouvy a která ztěžuje plnění podle smlouvy ještě nemění nic na tom, že má být plněno v souladu se smlouvou, a to za předpokladu, že nejsou naplněny předpoklady pro použití obecné klauzule.

Na rozdíl od Německa či Francie, které v 21. století kodifikovaly obecnou úpravu kvalifikované změny okolností, se u nás tak stalo bez delší diskuze v rámci odborné veřejnosti. V obou těchto zemích navíc kodifikaci předcházela reflexe kvalifikované změny okolností v judikatuře. Nejen z tohoto důvodu považuje Jampílek kodifikaci obecné klauzule *rebus sic stantibus* v občanském zákoníku za poněkud zvláštní krok a domnívá se, že se klauzule v novém občanském zákoníku objevila pouze proto, že se jí Eliáš, jakožto hlavní autor předlohy občanského zákoníku, věnoval v rámci svého akademického bádání.³³

Nelze opomenout ani to, že kodifikace obecné klauzule bez předchozí dlouhodobé odborné debaty a zároveň reálné zkušenosti s kvalifikovanou změnou okolností komplikuje i aplikaci zvláštních klauzulí *rebus sic stantibus*. Částečné překlenutí této absence lze spatřovat v tom, že

³¹ PILÍK, Václav. In: PILÍK, Václav et al. *Změna okolností ve smluvním právu*, s. 33.

³² Rozhodnutí Nejvyššího soudu Československé republiky ze dne 17. května 1922, sp. zn. Rv I 407/22 (Vážný 1680).

³³ JAMPÍLEK, František. *Clausula rebus sic stantibus v závazkovém právu*, s. 60–62.

jsme místo vlastního svébytného návrhu obecné klauzule přejali úpravu z čl. 6.2.1. až 6.2.3. principů mezinárodních obchodních smluv UNIDROIT.³⁴

Domnívám se, že pokud by formulace obecné doktríny kvalifikované změny okolností byla přenechána judikatuře na základě obecných principů soukromého práva, stimulovalo by to intenzivnější odbornou debatu a mohlo by to vést k přiléhavějšímu obecnému řešení.

2.1 Předpoklady aplikace obecné klauzule *rebus sic stantibus*

Obecná klauzule *rebus sic stantibus* je nejpodrobnější ze všech klauzulí. Podrobně vyjmenovává předpoklady své aplikace, jak názorně zobrazuje následující výňatek z ustanovení § 1765 odst. 1 ObčZ:

„Dojde-li ke změně okolností [1] tak podstatné, že změna založí v právech a povinnostech stran zvláště hrubý nepoměr znevýhodněním jedné z nich buď [1a] neúměrným zvýšením nákladů plnění, anebo [1b] neúměrným snížením hodnoty předmětu plnění, má dotčená strana právo domáhat se vůči druhé straně obnovení jednání o smlouvě, prokáže-li, že změnu nemohla rozumně [2] předpokládat ani [3] ovlivnit a že [4a] skutečnost nastala až po uzavření smlouvy, anebo [4b] se dotčené straně stala až po uzavření smlouvy známou. [...]“

Pro aplikaci obecné klauzule musí být tedy splněny tyto předpoklady, aby změnu okolností bylo možné považovat za kvalifikovanou. Jak jsem již vyobrazil výše, tyto předpoklady lze dovodit jazykovým výkladem ustanovení § 1765 odst. 1 ObčZ. Cílem této kapitoly není vyčerpávajícím způsobem rozebrat obecnou klauzuli a podmínky její aplikace, ale spíše čtenáře seznámit s nezbytným základem pro další zkoumání speciální klauzule *rebus sic stantibus* a jejího dopadu na nájem prostoru sloužícího podnikání.

Je také důležité zmínit, že změna okolností je obvykle spojena pouze se změnou vnějších faktorů. Takto o ni pravidelně pojednává teorie³⁵, přičemž stejný názor zastal i Nejvyšší soud ve svém nedávném rozhodnutí sp. zn. 28 Cdo 2989/2022.³⁶ Tomuto hledisku se, vzhledem k jeho zásadnímu přesahu, ovšem budu ve větším detailu věnovat až v oddíle 4.4.1 této práce v souvislosti s výkladem speciální klauzule *rebus sic stantibus* upravené v § 2287 ObčZ.

³⁴ Důvodová zpráva k NOZ (konsolidovaná verze) ze dne 3. 2. 2012, s. 439.

³⁵ LAVRUSHIN, Konstantin. *Změny obchodních smluvních závazkových vztahů v důsledku vnějších okolností*, s. 14; ŠILHÁN, Josef. K ust. § 1765. In: HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník V. Závazkové právo. Obecná část (§ 1721–2054)*, s. 223–225.

³⁶ Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 1. února 2023, sp. zn. 28 Cdo 2989/2022.

2.1.1 Změna okolností musí být podstatná

Podstatnost změny okolností dle obecné klauzule je shledávána v tom, že tato změna okolností založí mezi stranami zvlášť hrubý nepoměr, a to buď (a) „*neúměrným zvýšením nákladů plnění*“ anebo (b) „*neúměrným snížením hodnoty předmětu plnění*“.

Podstatnost změny tedy nespočívá v události samé, příp. v jejím společenském významu či rozsahu, ale v tom, jakým způsobem se promítne do práv a povinností dotčené strany.³⁷ Jako názorný příklad si lze představit pandemii COVID-19, která byla nepochybně společensky významná a celosvětově rozsáhlá, ovšem aniž by se zkoumal dopad na práva a povinnosti v rámci daného závazku, tak nelze o její podstatnosti v kontextu obecné klauzule mluvit. Jinými slovy lze říci, že pro splnění kritéria „podstatnosti“ musí být změna okolností podstatná v konkrétním případě pro práva a povinnosti stran závazku. Nestačí tedy, že je určitá událost celospolečensky významná.

Za zmínku určitě stojí i to, že se zákonodárce rozhodl podstatnost změny okolností spojit se zvlášť hrubým nepoměrem, takže vyžaduje pro kvalifikovanou změnu okolností intenzivnější nepoměr než u lichvy či neúměrného zkrácení.³⁸

2.1.2 Příčinná souvislost mezi změnou okolností a vzniklým zvlášť hrubým nepoměrem

Požadavek příčinné souvislosti je fakticky součástí předešlé podmínky podstatnosti, jelikož by změna okolností ve světle obecné klauzule nemohla být podstatná, pokud by nezakládala zvlášť hrubý nepoměr v právech a povinnostech dotčené strany.³⁹ Pro přehlednost a pro zdůraznění této podmínky jsem se ji však rozhodl uvést zvlášť. Dotčená strana tak musí tvrdit a prokázat, že vzniklý zvlášť hrubý nepoměr mezi právy a povinnostmi byl způsoben právě změnou okolností.⁴⁰

2.1.3 Změnu okolností nemohla dotčená strana rozumně předpokládat

³⁷ DVOŘÁK, Bohumil. K ust. § 1765. In: PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol. *Občanský zákoník: komentář*. 2. vydání (2. aktualizace). marg. č. 1; ŠILHÁN, Josef. K ust. § 1765. In: HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník V. Závazkové právo. Obecná část (§ 1721–2054)*, s. 226.

³⁸ PELIKÁNOVÁ, Irena, PELIKÁN, Robert. K ust. § 1764. In: ŠVESTKA, Jiří, DVOŘÁK, Jan, FIALA, Josef a kol. *Občanský zákoník: Komentář. Svazek V (§ 1721-2520)* [právní stav ke dni 1.7.2021]. [online]. Praha: Wolters Kluwer. [cit. 31.07.2024]. ISSN 2336-517X. Dostupné z: https://www.aspi.cz/products/lawText/13/11409/1/2#c_69838.

³⁹ Obdobně viz ŠILHÁN, Josef. K ust. § 1765. In: HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník V. Závazkové právo. Obecná část (§ 1721–2054)*, s. 232.

⁴⁰ *Ibidem*; DVOŘÁK, Bohumil. K ust. § 1765. In: PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol. *Občanský zákoník: komentář*. 2. vydání (2. aktualizace). marg. č. 2.

Relevantní je pouze taková změna okolností, kterou dotčená strana nemohla rozumně předpokládat. Změna okolností, kterou dotčená strana mohla rozumně předpokládat a ve smlouvě si ji řádně neošetřila, spadá do její sféry rizika. V takovém případě se dotčená strana nemůže dovolávat kvalifikované změny okolností. Dělbá rizik je standardní funkcí kontraktace a doktríny řešící změnu okolností by měly dopadat pouze na změnu okolností, kterou nešlo rozumně předpokládat. Pokud toto riziko nechce smluvní strana nést, tak ho musí ve smlouvě či jinak ošetřit (např. pojištěním).⁴¹

Za okolnosti, které měla dotčená strana rozumně předpokládat, lze považovat zejména běžná rizika vývoje smluvního vztahu, což u podnikatele budou zejména rizika spadající pod podnikatelské riziko.⁴²

Pilík toto kritérium spojuje s tím, že „dotčená strana nemohla předpokládat, že se určitá okolnost může změnit nebo jak se může změnit“.⁴³ Domnívám se, že v tomto případě je potřeba mu dát za pravdu, přičemž druhé z těchto hledisek dle mého názoru směřuje mimo jiné na změnu okolností, kterou dotčená strana sice mohla předpokládat, nemohla již však rozumně předpokládat intenzitu či rozsah této změny⁴⁴ (typicky se bude jednat o kontrast standardního kolísání tržní ceny a hyperinflace⁴⁵). Ačkoliv tedy toto hledisko není v obecné klauzuli promítnuto výslovně, jsem přesvědčen, že je k němu potřeba dojít výkladem a pod nadepsané kritérium jej subsumovat.

Hledisko rozumnosti je potřeba sledovat ve vztahu k dotčené straně, kdy od každého lze očekávat „rozum průměrného člověka i schopnost užívat jej s běžnou péčí a opatrností“ podle ustanovení § 4 odst. 1 ObčZ a od profesionála lze očekávat, „že je schopen jednat se znalostí a pečlivostí, která je s jeho povoláním nebo stavem spojena“ podle ustanovení § 5 odst. 1 ObčZ.⁴⁶

2.1.4 Změnu okolností nemohla dotčená strana rozumně ovlivnit

⁴¹ ŠILHÁN, Josef. K ust. § 1765. In: HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník V. Závazkové právo. Obecná část (§ 1721–2054)*, s. 228.

⁴² PILÍK, Václav. In: PILÍK, Václav et al. *Změna okolností ve smluvním právu*, s. 38.

⁴³ *Ibid.*

⁴⁴ Shodné hledisko je například výslovně promítnuto v čl. III. – 1:110 odst. 3 písm. (b) Návrhu společného referenčního rámce, přičemž k témuž dospěla i italská a argentinská judikatura. Blíže viz MOMBORG URIBE, R. A. *The effect of a change of circumstances on the binding force of contracts*, s. 203–204.

⁴⁵ Ke shodnému závěru dospěla například italská judikatura ve vztahu ke své doktríně *eccessiva onerosità*. *Ibidem*, s. 76–77.

⁴⁶ ŠILHÁN, Josef. K ust. § 1765. In: HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník V. Závazkové právo. Obecná část (§ 1721–2054)*, s. 227.

Změna okolností nemusí být zcela neovlivnitelná, neměla by být ovlivnitelná pouze dotčenou stranou, přičemž i na toto kritérium je potřeba hledět skrze hledisko rozumnosti. Rozumnost je ve vztahu k ovlivnitelnosti potřeba sledovat i v tom, zda by náklad na dané ovlivnění byl v rozumném poměru k ovlivnění, které by vynaložení tohoto nákladu přineslo. Tedy zpravidla nelze dotčené straně namítat, že mohla změnu okolností ovlivnit, ale neučinila tak, pokud by na ovlivnění musela vynaložit neúměrný náklad.

Do daného kritéria pak lze dle Šilhána začlenit i to, že se nesmí jednat o změnu okolností, která by nastala na základě jednání dotčené strany.⁴⁷ Tomuto kritériu se však věnuji samostatně v podkapitole 2.4 této diplomové práce.

2.1.5 Změna okolností musí být následná, nebo se musí dotčené straně alespoň následně stát známou

Ačkoliv by se na základě jazykového výkladu obecné klauzule mohlo zdát, že obě varianty, tedy (i) skutečně následná změna okolností a (ii) změna okolností před uzavřením smlouvy, se kterou byla dotčená strana pouze následně seznámena, si jsou rovny, v odborné veřejnosti panuje shoda na tom, že by druhá alternativa měla být spíše výjimečná a měla by se posuzovat přísněji.⁴⁸

V případě, že změna okolností nastane až po uzavření smlouvy, tak lze bez dalšího tuto podmínku mít za splněnou. Pokud však změna okolností nastala již před uzavřením smlouvy a až následně byla straně vyjevena (tedy ve skutečnosti se o změnu okolností *stricto sensu* vůbec nejedná), je potřeba zkoumat, zda dotčená strana neměla danou skutečnost znát a zda případně tato nevědomost nemá jít k její tíži.⁴⁹

2.2 Následky aplikace obecné klauzule *rebus sic stantibus*

Straně dotčené změnou okolností vzniká na základě obecné klauzule právo domáhat se obnovení jednání o smlouvě. Dané právo ovšem není spojené se související povinností druhé smluvní strany. K tomu, aby se dotčená strana mohla pokusit obnovit jednání o smlouvě,

⁴⁷ ŠILHÁN, Josef. K ust. § 1765. In: HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník V. Závazkové právo. Obecná část (§ 1721–2054)*, s. 228.

⁴⁸ Srov. např. *ibidem*, s. 226–227; DVOŘÁK, Bohumil. K ust. § 1765. In: PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol. *Občanský zákoník: komentář*. 2. vydání (2. aktualizace). marg. č. 5; PILÍK, Václav. In: PILÍK, Václav et al. *Změna okolností ve smluvním právu*, s. 38–39.

⁴⁹ *Ibid.*, s. 39.

nepotřebuje obecnou klauzuli. Význam tohoto práva spočívá spíše v tom, že jeho včasné využití je předpokladem následné ingerence soudu do smlouvy.

Až v případě, že se strany v přiměřené lhůtě nedohodnou, vznikne v souladu s ustanovením § 1766 odst. 1 ObčZ každé ze stran právo domáhat se zásahu ze strany soudu, který smlouvu může změnit či zrušit, aniž by byl vázán návrhem stran.

Přestože zákon sám explicitně neupřednostňuje ani jednu z variant, Šilhán⁵⁰ i Pilík⁵¹ dovozují, že modifikace smlouvy by měla mít zásadně přednost před její terminací. K preferenci adaptace smlouvy před její terminací v rámci obecné úpravy kvalifikované změny okolností dospěli například i ve Španělsku⁵² či Německu⁵³.

2.3 Převzetí rizika změny okolností aneb dispozitivnost obecné klauzule

Obecná klauzule umožňuje v ustanovení § 1765 odst. 2 ObčZ stranám převzít na sebe nebezpečí změny okolností. Pokud tak strany učiní, práva z obecné klauzule jim ani v případě kvalifikované změny okolností nevzniknou. Jedná se o výslovný projev dispozitivnosti obecné úpravy změny okolností.⁵⁴ Převzetí rizika může být provedeno jednostranně, typicky však bývá provedeno přímo v těle smlouvy, které se změna okolností týká.

⁵⁰ ŠILHÁN, Josef. K ust. § 1766. In: HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník V. Závazkové právo. Obecná část (§ 1721–2054)*, s. 236–237.

⁵¹ PILÍK, Václav. In: PILÍK, Václav et al. *Změna okolností ve smluvním právu*, s. 40–41.

⁵² GÓMEZ-LIGÜERRE, Carlos a Rosa MILÀ-RAFEL. Residential and Commercial Leases Amidst the Coronavirus Crisis: The Spanish Case in Context. In: HONDIUS, Ewoud et al., *Coronavirus and the Law in Europe*. Intersentia, 2021, s. 925.

⁵³ V Německu je preference dokonce explicitní, kdy ji lze vyčíst přímo ze znění § 313 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB).

⁵⁴ PELIKÁNOVÁ, Irena, PELIKÁN, Robert. K ust. § 1765. In: ŠVESTKA, Jiří, DVOŘÁK, Jan, FIALA, Josef a kol. *Občanský zákoník: Komentář. Svazek V (§ 1721-2520)* [právní stav ke dni 1.7.2021].

3 Výpověď nájmu prostoru sloužícího podnikání z důvodu změny okolností

Dosud jsem představil změnu okolností obecně (včetně různých zahraničních doktrín) a obecnou klauzuli *rebus sic stantibus*. V této kapitole se již budu věnovat speciální klauzuli *rebus sic stantibus*, která je pro tuto práci stěžejní a která je upravena v ustanovení § 2287 ObčZ a nachází se v části čtvrté (relativní majetková práva), hlavě II (závazky z právních jednání), díle 2 (přenechání věci do vlastnictví jiného), oddíle 3 (nájem), pododdíle 2 (zvláštní ustanovení o nájmu bytu a nájmu domu) a která stanoví, že „Nájemce může vypovědět nájem na dobu určitou, změni-li se okolnosti, z nichž strany při vzniku závazku ze smlouvy o nájmu zřejmě vycházely, do té míry, že po nájemci nelze rozumně požadovat, aby v nájmu pokračoval.“

V práci zaměřené na specifika nájmu prostoru sloužícího podnikání zřejmě může působit překvapivě, že by se měla přikládat relevance ustanovení, které je upraveno v pododdíle týkajícím se nájmu bytu a domu. Ovšem v souvislosti s tématem této diplomové práce nám do problematiky vstoupí odkazovací ustanovení § 2311 ObčZ, které se nachází pouze o pododdíl dále, kde jsou upraveny zvláštní ustanovení o nájmu prostoru sloužícího podnikání a které stanovuje, že „Ustanovení o skončení nájmu bytu na dobu určitou se použijí obdobně.“ Výklad odkazovacího ustanovení je pro tuto práci naprosto klíčový.

K odkazovacímu ustanovení § 2311 ObčZ důvodová zpráva pouze konstatuje, že „Není důvod, aby se prostor v tomto případě posoudil zásadně jinak než byt.“⁵⁵ Pokud ale uvážíme, že by odkazovací ustanovení mohlo zapříčinit obdobné použití speciální klauzule i na nájem prostoru sloužícího podnikání, tak lze podle mého názoru velmi rychle nalézt dobré důvody, aby se v daném případě posoudil prostor sloužící podnikání jinak než byt. Tyto důvody jsou zmíněny převážně v podkapitolách 3.1 a 3.2 této práce.

3.1 Použití speciální klauzule na nájem bytu a domu

Důvodová zpráva se ke speciální klauzuli vyjadřuje jen krátce. Zmiňuje zejména, že se jedná o „výraz výhrady *clausula rebus sic stantibus* obsažené v podstatě v každé smlouvě dlouhodobého charakteru“⁵⁶. Nadto důvodová zpráva uvádí jako příklad, kdy lze daný výpovědní důvod pro změnu okolností použít, situaci, kdy si nájemce bytu najde práci v lokalitě, kam by se mu z dosavadního předmětu nájmu obtížně dojíždělo.⁵⁷

⁵⁵ Důvodová zpráva k NOZ (konsolidovaná verze) ze dne 3. 2. 2012, s. 510.

⁵⁶ *Ibidem*, s. 507.

⁵⁷ *Ibidem*, s. 507.

Již na první pohled je zřejmé, že takto formulovaný příklad nastavuje pomyslnou laťku toho, co již nelze po nájemci rozumně požadovat poněkud nízko. Zvláště pak připomeneme-li si kumulativní podmínky spojené s obecnou klauzulí, které jsem představil v předešlé kapitole.

Bez ohledu na to, že daný příklad směřuje na nájem bytu a domu, ve kterém je potřeba na nájemce hledět prismatem ochrany slabší smluvní strany⁵⁸, tak se přesto domnívám, že pokud nedoplníme daný příklad o další kontext, který by mohl pomoci ospravedlnit využití klauzule *rebus sic stantibus*, jakožto doktrínu reagující na výjimečné a těžko předvídatelné změny okolností⁵⁹, tak nelze samotnou skutečnost, že nájemce našel práci příliš daleko od pronajatého bytu, považovat za okolnost ospravedlňující výpověď pro změnu okolností.⁶⁰

Podle Bajury a Salače jsou dalšími příklady představující změnu okolností ospravedlňující využití speciální klauzule „uzavření manželství a s tím související přestěhování do jiné obce, pořízení si vlastního bydlení nebo tíživá sociální situace, do které se nájemce po vzniku nájmu dostane (např. rozchod s partnerem, který přispíval na placení nájemného, ztráta zaměstnání apod.)“.⁶¹ Jedná se o jeden z mála dohledatelných případů, kdy se tuzemští autoři pustili do představování příkladů využití speciální klauzule na nájem bytu a domu. Jsem však přesvědčen, že bez bližšího kontextu je tyto příklady třeba zařadit do roviny běžného rizika nájemce, a to i v případech, kdy je na nájemce potřeba hledět jako na slabší smluvní stranu.

Za zvlášť nepřiléhavý pak považuji jejich argument tím, že by nájemce neměl strádat na úkor pronajímatele, který si bytem pouze „vylepšuje životní úroveň“.⁶² Mimo jiné tento argument vůbec nezohledňuje, že vlastnictví nemovitosti nemusí být pouze přílepením, ale také jediným příjmem pronajímatele. Jak ovšem popisuji dále v kapitole 4, domnívám se, že nájemce nemůže v rámci vyhodnocování oprávněnosti výpovědi dle speciální klauzule ještě vyhodnocovat to, v jakém stavu je pronajímatel.

⁵⁸ KOLÁŘ, Rostislav. In: PILÍK, Václav et al. *Změna okolností ve smluvním právu*, s. 62.; MLÝNKOVÁ, Jana. *Slabší smluvní strana v právu upravujícím nájem bytu a její ochrana* [online]. Disertační práce. Brno: Masarykova univerzita, Právnická fakulta. 2023, s. 64. [cit. 31.07.2024]. Dostupné z: <https://is.muni.cz/th/xbog5/>.

⁵⁹ Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 15. ledna 2019, sp. zn. 26 Cdo 1811/2018.

⁶⁰ K obdobnému závěru dospěl také JAMPÍLEK, František. *Clausula rebus sic stantibus v závazkovém právu*, s. 138.

⁶¹ BAJURA, Jan, SALAČ, Josef. K ust. § 2287. In: ŠVESTKA, Jirí, DVORÁK, Jan, FIALA, Josef a kol. *Občanský zákoník: Komentář. Svazek V (§ 1721-2520)* [právní stav ke dni 1.7.2021].

⁶² *Ibid.*

Kabelková a Selucká naopak dovozují, že by se i při aplikaci speciální klauzule na nájem bytu měla zohledňovat obecná úprava změny okolností.⁶³ V každém případě je zřejmé, že existují tendence vykládat speciální klauzuli při jejím dopadu na nájem bytu poněkud jemněji, než je tomu v případě obecné klauzule.

3.2 Použitelnost speciální klauzule na nájem prostoru sloužícího podnikání

3.2.1 Pohledy právní teorie

Úpravu odkazovacího ustanovení § 2311 ObčZ lze v první řadě označit za velmi nešťastnou. Po přijetí občanského zákoníku panovala shoda primárně na tom, že způsobuje interpretační potíže.⁶⁴

Když Bezouška začátkem roku 2018 shrnul do té doby publikované názory na to, jaká pravidla z úpravy nájmu bytu se na základě odkazovacího ustanovení použijí na nájem prostoru sloužícího podnikání, tak mezi devíti autory, kteří se touto otázkou zabývali, sedm z nich zastávalo názor, že aplikace odkazovacího ustanovení zapříčiní, že se speciální klauzule směřující na nájem bytu upravená v ustanovení § 2287 ObčZ použije i na nájem prostoru sloužícího podnikání.⁶⁵

Hulmák dovozoval, že se na základě odkazovacího ustanovení použijí pouze ta ustanovení nájmu bytu, která směřují pouze na skončení nájmu bytu uzavřeného na dobu určitou (tedy na ustanovení § 2285 a 2287 ObčZ).⁶⁶ Dejlová dovozovala, že se budou aplikovat pouze ta ustanovení, která dopadají výlučně na nájem bytu a nájem domu (tedy ustanovení § 2287 a 2288

⁶³ KABELKOVÁ, Eva, SELUCKÁ, Markéta. K ust. § 2287. In: HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014)*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 456; KABELKOVÁ, Eva. K ust. § 2287. In: KABELKOVÁ, Eva, DEJLOVÁ, Hana. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 330.

⁶⁴ MLYNÁŘ, Vojtěch. K ust. § 2311. In: PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol. *Občanský zákoník: komentář* [online]. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2017, marg. č. 1. [cit. 31.07.2024]. Dostupné z: https://app-beck-online-cz.ezproxy.is.cuni.cz/bo/document-view.seam?documentId=nnptembsgfpw2njqfzwxwzsgaytexzyhfpaxzrsgmytc&groupIndex=5&rowIndex=0&relationType=reference&referenceType=passive&referenceName=zakladnipredpis_ko&originalDocumentId=onrf6mrqgez6obzfygmmrtgeys2ma&showLowerSectionsRelations=false&activeFacets=33150&sortType=sorted-score&firstPage=0¤tPage=0; DEJLOVÁ, Hana. K ust. § 2311. In: KABELKOVÁ, Eva, DEJLOVÁ, Hana. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku*, s. 403; HULMÁK, Milan. K ust. § 2311. In: HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014)*, s. 513.

⁶⁵ BEZOUŠKA, Petr. *Nájem v novém soukromém právu (zejména nájem bytu): aktuální otázky*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2018, s. 64–65.

⁶⁶ HULMÁK, Milan. K ust. § 2311. In: HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014)*, s. 513.

ObčZ).⁶⁷ Mlynář dovozoval, že systematicky přichází v úvahu pouze obdobné užití ustanovení § 2285 až 2296 ObčZ, spadající pod nadpis skončení nájmu, a z nich výhradně ty, které se použijí pouze na nájem bytu na dobu určitou (shodně s Hulmákem⁶⁸ tedy dovozoval použití § 2285 a 2287 ObčZ).⁶⁹ Ostatní autoři, kteří byli pro obdobné použití ustanovení § 2287 ObčZ na nájem prostoru sloužícího podnikání nepředstavili radikálně odlišné názory, resp. názory, které by zásadním způsobem dopadaly na další výklad.⁷⁰

Jediný ze srovnávaných autorů, který zastával názor, že se ustanovení § 2287 ObčZ na základě odkazovacího ustanovení nepoužije, byl Bajura, ke kterému se ve svém srovnávacím komentáři připojil i Bezouška.⁷¹ Za zmínku rozhodně stojí, že Mlynář v novějších vydáních komentáře již výslovně souhlasí s názorem Bezoušky, a to, přestože Nejvyšší soud již dospěl k opačnému závěru.⁷²

Bajura svůj názor vystavěl na systematickém zařazení ustanovení § 2311 ObčZ, které následuje až za úpravou specifických výpovědních důvodu pro nájem prostoru sloužícího podnikání uzavřeného na dobu určitou. Dospěl tedy k závěru, že vzhledem k samostatné úpravě výpovědi v ustanoveních § 2308 a 2309 ObčZ se má § 2311 ObčZ aplikovat pouze na jiné způsoby skončení nájmu prostor sloužícího podnikání, než je výpověď, a tedy že se na ustanovení § 2287 ObčZ nevztáhne.⁷³ Ostatně to odpovídá i závěrům Bajury a Salače, kteří, jak jsem poznamenal výše, vykládají ustanovení § 2287 relativně extenzivně⁷⁴, a to v míře, která je pro nájem prostoru sloužícího podnikání zjevně nepřipustná.

Bezouška⁷⁵ k tomuto závěru o neuzítí ustanovení § 2287 ObčZ na nájem prostoru sloužícího podnikání dospěl zejména historickým a teleologickým výkladem. Původní znění

⁶⁷ DEJLOVÁ, Hana. K ust. § 2311. In: KABELKOVÁ, Eva, DEJLOVÁ, Hana. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku*, s. 403–404.

⁶⁸ HULMÁK, Milan. K ust. § 2311. In: HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014)*, s. 513.

⁶⁹ MLYNÁŘ, Vojtěch. K ust. § 2311. In: PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol. *Občanský zákoník: komentář*. 1. vydání. marg. č. 3–6.

⁷⁰ Blíže viz BEZOUŠKA, Petr. *Nájem v novém soukromém právu (zejména nájem bytu)*, s. 64–65.

⁷¹ *Ibid.*

⁷² Naposledy zopakováno v MLYNÁŘ, Vojtěch. K ust. § 2311. In: PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol. *Občanský zákoník: komentář*. 2. vydání (2. aktualizace). marg. č. 1.

⁷³ BAJURA, Jan. K ust. § 2311. In: ŠVESTKA, Jiří, DVORÁK, Jan, FIALA, Josef a kol. *Občanský zákoník: Komentář. Svazek V (§ 1721-2520)* [právní stav ke dni 1.1.2014]. [online]. Praha: Wolters Kluwer. [cit. 31.07.2024]. ISSN 2336-517X. Dostupné z: https://www.aspi.cz/products/lawText/13/11409/1/2#pa_2311.

⁷⁴ BAJURA, Jan, SALAČ, Josef. K ust. § 2287. In: ŠVESTKA, Jiří, DVORÁK, Jan, FIALA, Josef a kol. *Občanský zákoník: Komentář. Svazek V (§ 1721-2520)* [právní stav ke dni 1.7.2021].

⁷⁵ BEZOUŠKA, Petr. *Nájem v novém soukromém právu (zejména nájem bytu)*, s. 66–67.

odkazovacího ustanovení (tj. § 1983) v návrhu občanského zákoníku z roku 2005⁷⁶ odkazovalo přímo na dvě ustanovení (§ 1949 a 1950), která víceméně odpovídala dnešnímu ustanovení § 2285 ObčZ upravující obnovení nájmu bytu po jeho skončení.⁷⁷ Následující verze návrhu z roku 2007⁷⁸ již obsahovala dnešní formulaci ustanovení § 2311 ObčZ (v § 2016), ovšem s dovětkem „*doba, která nájemci stačí pro pokračování nájmu, však činí jeden měsíc*“, který indikoval zřejmý záměr zákonodárce nadále odkazovat pouze na ustanovení upravující obnovení nájmu po jeho skončení (§ 1990 a 1991), ovšem se zkrácenou dobou potřebnou k dosažení konkludentního prodloužení smlouvy.⁷⁹ Tento dovětek byl odstraněn až v návrhu z dubna 2011⁸⁰ (§ 2265), a to na základě zásadní připomínky⁸¹ sekce pro lidská práva Úřadu vlády České republiky, čímž odkazovací ustanovení nabylo dnešní podoby.⁸² Je zřejmé, že cílem zákonodárce bylo doplnit úpravu nájmu prostoru sloužícího podnikání o pravidlo o obnově nájmu upravené v ustanovení § 2285 ObčZ, aniž by ho musel opisovat, ovšem nezvolil k tomu vhodný způsob.⁸³

Vyloučení aplikace ustanovení § 2287 ObčZ Bezouška dovozuje také z důvodu úpravy specifického případu změny okolností v § 2308 písm. a) ObčZ, jehož by nebylo vůbec třeba, pokud by se ustanovení § 2287 ObčZ mělo aplikovat na nájem prostoru sloužícího podnikání. Nadto by dle Bezoušky byl zcela neodůvodnitelně zvýhodněn nájemce, jelikož by pronajímateli takový výpovědní důvod nepřislušel.⁸⁴ Pro toto odlišné zacházení s pronajímatelem lze jen obtížně hledat spravedlivý důvod, když na rozdíl od nájmu bytu ani jedna ze stran nefiguruje ve výchozím postavení slabší smluvní strany.⁸⁵

Souhlasím s tím, že v úpravě nájmu prostoru sloužícího podnikání již není místo pro ustanovení, která na rozdíl od úpravy nájmu bytu a domu presumují slabší smluvní postavení nájemce⁸⁶,

⁷⁶ *Návrh občanského zákoníku a důvodové zprávy z roku 2005* [online]. 2005, s. 703. [cit. 31.07.2024]. Dostupné z: http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/OZ_verze_2005.pdf.

⁷⁷ BEZOUŠKA, Petr. *Nájem v novém soukromém právu (zejména nájem bytu)*, s. 66.

⁷⁸ *Návrh občanského zákoníku a důvodové zprávy z roku 2007* [online]. 2007, s. 720. [cit. 31.07.2024]. Dostupné z: http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/OZ_s_DZ_verze_2007.06.03.pdf

⁷⁹ BEZOUŠKA, Petr. *Nájem v novém soukromém právu (zejména nájem bytu)*, s. 66.

⁸⁰ *Návrh občanského zákoníku s obsahem z dubna 2011* [online]. 2011, s. 418. [cit. 31.07.2024]. Dostupné z: http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/OZ_Navrh_zakona_s_obsahem_11042011.pdf.

⁸¹ *Připomínky sekce pro lidská práva Úřadu vlády České republiky (připomínkové místo: zmocněnec vlády pro lidská práva) k materiálu: Nový občanský zákoník ze dne 25. ledna 2011; č. j. 00004/11-SLP* [online]. str. 29. [cit. 31.07.2024]. Dostupné z: <https://odok.cz/portal/services/download/attachment/RACK8DFLC69N>.

⁸² BEZOUŠKA, Petr. *Nájem v novém soukromém právu (zejména nájem bytu)*, s. 66.

⁸³ *Ibid.*

⁸⁴ *Ibid.*, s. 67.

⁸⁵ *Ibid.*

⁸⁶ Shodně ibidem; MLYNÁŘ, Vojtěch. K ust. § 2311. In: PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol. *Občanský zákoník: komentář*. 2. vydání (2. aktualizace). marg. č. 1.

zvláště když vezmeme v potaz to, že na straně nájemce bude v nájmu prostoru vždy podnikatel, zatímco v pozici pronajímatele může být kdokoliv⁸⁷, tedy i slabší smluvní strana ve smyslu zákonné domněnky upravené v ustanovení § 433 ObčZ. Při obdobném použití speciální klauzule na nájem prostoru sloužícího podnikání bychom tedy paradoxně mohli aplikovat pravidlo vytvořené na ochranu slabší smluvní strany právě vůči slabší smluvní straně.

V případě nájmu prostoru sloužícího podnikání bude zpravidla hlavním cílem nájemce i pronajímatele generování příjmu, tudíž zde není jeden ze zájmu privilegované povahy, které by bylo vhodné chránit na úkor druhé smluvní strany. Je tedy možné plně souhlasit s Bezouškou, že přiznání výpovědi pro změnu okolností pouze nájemci nelze považovat za spravedlivé řešení.⁸⁸ V případě nájmu bytu lze daný rozdíl považovat ještě za pochopitelný, ačkoliv zcela určitě ne nezbytný, v případě nájmu prostoru sloužícího podnikání je již ovšem zjevně nespravedlivý.

Jsem přesvědčen, že pokud by bylo cílem zákonodárce, aby i v případě zákonné úpravy nájmu prostoru sloužícího podnikání existovala možnost vypovědět nájem pro změnu okolností, upravil by toto pravidlo samostatně pro obě smluvní strany a přiznal tak možnost dát výpověď pro změnu okolností také pronajímateli.

K tomu si dovoluji dále podotknout, že ustanovení § 2287 ObčZ se do návrhu občanského zákoníku dostalo až na základě pozměňovacích návrhů Ústavně právního výboru Poslanecké sněmovny České republiky z října 2011 (jako § 2261a).⁸⁹ Je tedy zřejmé, že za přeformulováním odkazovacího ustanovení nestál zájem historického zákonodárce na tom, aby se speciální klauzule použila na nájem prostoru sloužícího podnikání, jelikož dnešní podobu (tj. bez dovětku odkazujícího na obnovení nájmu) nabylo odkazovací ustanovení již v dubnovém návrhu občanského zákoníku z roku 2011⁹⁰, a to v důsledku zásadní připomínky sekce pro lidská práva Úřadu vlády České republiky k lednovému návrhu z roku 2011.⁹¹

⁸⁷ Často bude v pozici pronajímatele pouze osoba vykonávající správu vlastního majetku. S rostoucím množstvím pronajímáných nemovitostí se ovšem správa vlastního majetku může proměnit v podnikání. Přesné hranice toho, kdy se pronajímání stává podnikáním nejsou judikaturou ani naukou dosud pořádně vytyčeny. K tomu blíže viz MLÝNKOVÁ, Jana. *Slabší smluvní strana v právu upravujícím nájem bytu a její ochrana*, s. 70–75.

⁸⁸ BEZOUŠKA, Petr. *Nájem v novém soukromém právu (zejména nájem bytu)*, s. 67.

⁸⁹ *Sněmovní tisk 362/2 - Usnesení ústavně právního výboru z 33. schůze dne 10. a 11. října 2011*. [online] Poslanecká sněmovna Parlamentu České republiky, VI. volební období. 2011, s. 41–42. [cit. 31.07.2024]. Dostupné z: <https://www.psp.cz/sqw/text/tiskt.sqw?o=6&ct=362&ct1=2>.

⁹⁰ *Návrh občanského zákoníku s obsahem z dubna 2011*, s. 418.

⁹¹ *Připomínky sekce pro lidská práva Úřadu vlády České republiky (připomínkové místo: zmocněnec vlády pro lidská práva) k materiálu: Nový občanský zákoník ze dne 25. ledna 2011; č. j. 00004/11-SLP*, str. 29.

Marek Benda, jakožto tehdejší místopředseda a zpravodaj Ústavně právního výboru, se při představování pozměňovacích návrhů v Poslanecké sněmovně České republiky k navrhovanému doplnění speciální klauzule do návrhu občanského zákoníku nijak nevyjádřil.⁹² Ani z jednotlivých zápisů Ústavně právního výboru z doby projednávání návrhu občanského zákoníku⁹³ nelze vyčíst záměr zákonodárce aplikovat ustanovení § 2287 ObčZ na nájem prostoru sloužícího podnikání.

3.2.2 Pohled české judikatury

Po přijetí občanského zákoníku netrvalo dlouho, než se daná výkladová otázka dostala až k Nejvyššímu soudu. Ve svém rozsudku sp. zn. 26 Cdo 1811/2018 se Nejvyšší soud přiklonil k názoru, že na základě ustanovení § 2311 ObčZ lze použít výpověď pro změnu okolností dle ustanovení § 2287 ObčZ na nájem prostoru sloužícího podnikání.⁹⁴ K tomuto svému názoru ovšem neposkytl žádné argumenty a s opačnými názory prezentovanými v odborné literatuře, které jsem již předestřel výše, se nijak nepokusil vypořádat. V předmětném rozsudku tak Nejvyšší soud pouze konstatoval, že odvolací soud „*dospěl ke správnému právnímu závěru, že na základě tohoto ustanovení je možné použít specifický výpovědní důvod uvedený v § 2287 o. z. i pro skončení nájmu prostoru sloužícího k podnikání sjednaného na dobu určitou.*“⁹⁵

Přestože v době publikace daného rozsudku Nejvyššího soudu převládal mezi odbornou veřejností názor, že se na základě odkazovacího ustanovení použije ustanovení § 2287 ObčZ také na nájem prostoru sloužícího podnikání⁹⁶, jak jsem již popsal výše, nepovažuji za vhodné, aby se u takto zásadního rozhodnutí Nejvyšší soud obešel bez jakéhokoliv odůvodnění. Zvláště pak z toho důvodu, že považuji argumenty proti obdobnému použití ustanovení § 2287 ObčZ na nájem prostoru sloužícího podnikání předestřené Bezouškou⁹⁷ jako natolik přesvědčivé, že jejich naprosté opomenutí působí ze strany Nejvyššího soudu poněkud nedbale.

Prostý odkaz na závěr odvolacího soudu bez příslušného zopakování či zpřesnění stěžejních argumentů pro daný závěr považuji u přelomového rozsudku o relativně abstraktní normě, jejíž

⁹² Stenografický zápis 25. schůze Poslanecké sněmovny České republiky ze dne 25. října 2011 [online]. [cit. 31.07.2024]. Dostupné z: <https://www.psp.cz/eknih/2010ps/stenprot/025schuz/s025015.htm>.

⁹³ Zápisy z jednání Ústavně právního výboru Poslanecké sněmovny České republiky v období projednávání (od 8. června do 21. října 2011) [online]. Dostupné z: <https://psp.cz/sqw/hp.sqw?k=4005&ido=960&o=6&kk=4&td=3&n=2>.

⁹⁴ Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 15. ledna 2019, sp. zn. 26 Cdo 1811/2018.

⁹⁵ *Ibid.*

⁹⁶ BEZOUŠKA, Petr. *Nájem v novém soukromém právu (zejména nájem bytu)*, s. 64–65.

⁹⁷ *Ibidem*, s. 66–67.

výklad přísluší z velké části právě Nejvyššímu soudu⁹⁸, za velice nešťastný, jelikož to způsobuje, že adresát právní normy nemůže bez relativně nadměrného úsilí zjistit, v čem spočívá argumentace, na niž Nejvyšší soud staví svůj závěr, pokud se argumenty skrývají v nezveřejněných rozsudcích. Z toho důvodu jsem si zažádal v souladu se zákonem č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, o poskytnutí příslušného rozhodnutí odvolacího soudu.⁹⁹ Po zjištění, že odvolací soud z větší části pouze odkazuje na argumentaci soudu prvostupňového, jsem si následně zažádal i o něj.¹⁰⁰

V prvé řadě považuji za vhodné poukázat na to, že rozsudky prvostupňového i odvolacího soudu byly vyhotoveny v roce 2017, tedy ještě předtím, než Bezouška zveřejnil svůj názor v září 2018, proto jej přirozeně ani nemohly reflektovat.

Ačkoliv se Nejvyšší soud ve svém rozhodnutí odkazuje na správný závěr odvolacího soudu, ten ve svém rozsudku pouze odkazuje na argumentaci soudu prvního stupně. Podle odvolacího soudu totiž prvostupňový soud podrobně zmínil různé teoretické názory, přičemž odvolací soud následně pouze doslovně převzal část jeho argumentace.¹⁰¹ Proto se budu dále věnovat pouze argumentaci prvostupňového soudu.

Prvostupňový soud ve svém rozhodnutí nejdříve v plném rozsahu doslovně přejal komentářové příspěvky Bajury¹⁰² a Hulmáka¹⁰³ (v druhém případě vyjma jeho poslední věty, která ovšem pojednává o tom, že odkazovací ustanovení nedopadne na ustanovení § 2288 ObčZ).¹⁰⁴ Přičemž se přiklonil k názoru Hulmáka, který již byl představen výše.

Za pomoci jazykového výkladu soud prvního stupně nejdříve dovodil, že se ustanovení § 2311 ObčZ použije pouze na ustanovení, která cílí výhradně na nájem bytu uzavřený na dobu určitou. Považoval za pochopitelné, že nájemce legitimně očekával, že tento výpovědní důvod lze užít, jelikož právě do této kategorie ustanovení § 2287 ObčZ spadá. Bajurův systematický výklad považoval za odporující ustanovení § 2 odst. 2 ObčZ, které stanoví, že „*Zákonnému ustanovení*

⁹⁸ PILÍK, Václav. In: PILÍK, Václav et al. *Změna okolností ve smluvním právu*, s. 179.

⁹⁹ Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 12. prosince 2017, č. j. 47 Co 192/2017-226. Dostupný z: <https://justice.cz/documents/d/krajsky-soud-v-hradci-kralove/priloha-k-si-636-2024-47-co-192-2017>.

¹⁰⁰ Rozsudek Okresního soudu v Trutnově ze dne 6. června 2017, č. j. 9 C 207/2016-182. Dostupný z: <https://infodeska.justice.cz/soubor.aspx?souborid=8740729>.

¹⁰¹ Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 12. prosince 2017, č. j. 47 Co 192/2017-226.

¹⁰² BAJURA, Jan. K ust. § 2311. In: ŠVESTKA, Jirí, DVORÁK, Jan, FIALA, Josef a kol. *Občanský zákoník: Komentář. Svazek V (§ 1721-2520)* [právní stav ke dni 1.1.2014].

¹⁰³ HULMÁK, Milan. K ust. § 2311. In: HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014)*, s. 513.

¹⁰⁴ Rozsudek Okresního soudu v Trutnově ze dne 6. června 2017, č. j. 9 C 207/2016-182.

*nelze přikládat jiný význam, než jaký plyne z vlastního smyslu slov v jejich vzájemné souvislosti a z jasného úmyslu zákonodárce; nikdo se však nesmí dovolávat slov právního předpisu proti jeho smyslu.*¹⁰⁵

V neposlední řadě prvostupňový soud přesvědčilo, že ustanovení § 2287 ObčZ má obecnější charakter než výpovědní důvody upravené v ustanovení § 2308 ObčZ. Na základě těchto poznatků dospěl k závěru, že úmyslem zákonodárce bylo, aby se ustanovení § 2287 ObčZ obdobně použilo i na nájem prostoru sloužícího podnikání, a že jeho výklad ustanovení § 2311 ObčZ není v rozporu s jeho smyslem podle ustanovení § 2 odst. 2 ObčZ.¹⁰⁶

Rozhodnutí prvostupňového soudu sice považuji za nesprávné, ovšem pochopitelné. Pakliže se prvostupňový soud nechtěl vydávat do vod, do kterých se do té doby nevydala pořádně ani právní teorie, tak mu lze jen těžko vyčítat jeho závěry. Nejvyšší soud již byl ovšem v jiném postavení, když v průběhu dovolacího řízení již byl Bezouškův komentář k dispozici.¹⁰⁷

Domnívám se, že v souladu s názorem prvostupňového soudu by Bajurova systematická interpretace sama o sobě skutečně nepostačila k závěru, že se ustanovení § 2287 ObčZ na základě odkazovacího ustanovení nepoužije na nájem prostoru sloužícího podnikání. Připojíme-li k ní ale také argumenty Bezoušky, nelze dle mého názoru již na závěru o obdobné aplikaci setrvat. Dle mého názoru je tak potřeba dospět k závěru, že smyslem ustanovení § 2311 ObčZ zřejmě není, aby se ustanovení § 2287 ObčZ obdobně použilo na nájem prostoru sloužícího podnikání, jelikož argumenty proti obdobné aplikaci ustanovení § 2287 ObčZ již zcela zjevně převažují.

Ostatně lze i pochopit, že Nejvyšší soud tyto argumenty nerefletoval ve svém prvním rozsudku ohledně použití speciální klauzule na nájem prostoru sloužícího podnikání, jelikož rozhodl jenom několik málo měsíců po tom, co vyšel Bezouškův srovnávací komentář. Měl tak ovšem provést ve svém následujícím a prozatím jediném dalším rozsudku aplikace speciální klauzule na nájem prostoru sloužícího podnikání, kterým je rozhodnutí sp. zn. 26 Cdo 1323/2022, ve kterém ovšem Nejvyšší soud pouze s odkazem na své první rozhodnutí sp. zn. 26 Cdo 1811/2018 konstatoval, že výpověď podle § 2287 ObčZ lze použít na základě § 2311 ObčZ i na nájem prostoru sloužícího podnikání.¹⁰⁸

¹⁰⁵ *Ibid.*

¹⁰⁶ *Ibid.*

¹⁰⁷ Bezouškův komentář vyšel v září 2018.

¹⁰⁸ Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 12. dubna 2023, sp. zn. 26 Cdo 1323/2022.

3.2.3 Dílčí závěr a jeho (ne)zohlednění ve zbytku práce

V souladu s tím, co bylo uvedeno výše v této podkapitole, nelze uzavřít jinak než že za kombinace systematického, historického a teleologického výkladu je potřeba dospět k závěru, že se ustanovení § 2287 ObčZ na základě odkazovacího ustanovení § 2311 ObčZ na nájem prostoru sloužícího podnikání nepoužije.¹⁰⁹ Jsem přesvědčen, že se nejedná o výklad, který by byl zřejmě proti jazykovému výkladu odkazovacího ustanovení¹¹⁰, a tak by tento výklad, šetřící historické cíle zákonodárce, stejně jako smysl odkazovacího ustanovení a systematiku zákona, měl obstát.

Budu se zájmem vyhlížet, zda se někdy dočkáme revize dosavadního závěru Nejvyššího soudu. Domnívám se, že pro tento krok bude mít v budoucnu ještě řadu příležitostí, zvláště vzhledem k tomu, že se dosud Nejvyšší soud vyhnul předestření rozhodujících argumentů pro svůj dosavadní závěr. Pokud by zákonodárce skutečně zamýšlel umožnit v rámci nájmu prostoru sloužícího podnikání vypovědět nájem kvůli kvalifikované změně okolností, příslušel by tento výpovědní důvod nájemci i pronajímateli.¹¹¹ Na rozdíl od nájmu bytu zde neexistuje žádný spravedlivý důvod pro opačný závěr. *De lege ferenda* by jistě stálo za zvážení, zda daný výpovědní důvod přiznat i pronajímateli, či zda obdobné použití ustanovení § 2287 ObčZ na nájem prostoru sloužícího podnikání zcela vyloučit.

V rámci zbytku práce ovšem tento svůj názor již nebudu dále zásadním způsobem reflektovat, a to i s ohledem na to, že neočekávám, že by Nejvyšší soud od svého již dvakrát aplikovaného postoje v brzké době ustoupil, a budu tedy vycházet z předpokladu, ke kterému dospěl i Okresní soud v Trutnově, který byl první a poslední instancí, která se alespoň odůvodněně zabývala tím, zda se ustanovení § 2287 ObčZ bude na základě ustanovení § 2311 ObčZ aplikovat na nájem prostoru sloužícího podnikání, tedy z toho, že cílem zákonodárce bylo umožnit obdobné použití výpovědi pro změnu okolností na nájem prostoru sloužícího podnikání uzavřený na dobu určitou.¹¹²

¹⁰⁹ Ke shodnému závěru dochází také BEZOUŠKA, Petr. *Nájem v novém soukromém právu (zejména nájem bytu)*, s. 65–67; MLYNÁŘ, Vojtěch. K ust. § 2311. In: PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol. *Občanský zákoník: komentář*. 2. vydání (2. aktualizace). marg. č. 1.

¹¹⁰ GERLOCH, Aleš. *Teorie práva*. 8. aktualizované vydání. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2021, s. 149.

¹¹¹ BEZOUŠKA, Petr. *Nájem v novém soukromém právu (zejména nájem bytu)*, s. 67.

¹¹² Rozsudek Okresního soudu v Trutnově ze dne 6. června 2017, č. j. 9 C 207/2016-182.

3.3 Způsob použití speciální klauzule na nájem prostoru sloužícího podnikání dle Nejvyššího soudu

3.3.1 Shrnutí prvního rozsudku Nejvyššího soudu - sp. zn. 26 Cdo 1811/2018

Jak již bylo zmíněno výše, doposud Nejvyšší soud rozhodoval dvě dovolání související s výpovědí nájmu prostoru sloužícího podnikání pro změnu okolností ve smyslu ustanovení § 2287 ObčZ. Vzhledem k tomu, že jsem se již danému rozhodnutí Nejvyššího soudu a příslušným rozhodnutím prvostupňového a odvolacího soudu věnoval z hlediska toho, zda se má ustanovení § 2287 ObčZ na základě ustanovení § 2311 ObčZ použít i na nájem prostoru sloužícího podnikání, tak zde této problematice již nebude věnována žádná pozornost. Přesto bych chtěl čtenáře upozornit na to, aby měl na paměti, že analyzované rozhodnutí Nejvyššího soudu je prvním rozhodnutím Nejvyššího soudu, které aplikaci potvrdilo, přičemž tuto aplikaci dovozoval taktéž prvostupňový i odvolací soud.

V analyzovaném rozsudku sp. zn. 26 Cdo 1811/2018¹¹³ uzavřela žalovaná (nájemce) s žalobcem (pronajímatelem) nájemní smlouvu na dobu určitou na prostor sloužící podnikání v průmyslovém areálu. Ujednaným účelem tohoto nájmu bylo provozování velkokapacitní jídelny. V tomto průmyslovém areálu mělo pronajaté prostory několik dalších podnikatelů, jejichž zaměstnanci byli cílovými zákazníky žalované, pro které měla jídelna fungovat jako zaměstnanecká jídelna.

Žalovaná vypověděla nájemní smlouvu pro změnu okolností ve smyslu ustanovení § 2287 ObčZ s odůvodněním, že (i) pronajímatel od ní vyžadoval zaměstnanecké stravování, (ii) prostory byly uzpůsobeny zaměstnaneckému stravování, (iii) očekávala, že jídelna bude po celou dobu nájmu navštěvována stovkami zaměstnanců ostatních nájemců průmyslového areálu, avšak (iv) ostatní nájemci vypověděli smlouvy o stravování nebo nabídli svým zaměstnancům jiné způsoby stravování, zejména ve formě stravenek.

Odvolací soud považoval danou výpověď za neoprávněnou. Neměl za prokázané, že by se žalobce zavázal zajišťovat nájemci zákazníky, pouze jej v předmluvním jednání informoval o počtu zaměstnanců v areálu a aktuálních cenách provozovatele dosavadního stravovacího zařízení v areálu. Žalobce posléze ještě informoval ostatní nájemce areálu o tom, že bude žalovaná poskytovat stravovací služby. Odvolací soud měl za to, že zajištění a zasmluvnění

¹¹³ Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 15. ledna 2019, sp. zn. 26 Cdo 1811/2018.

strávníků bylo již na žalované, jako provozovateli daného stravovacího zařízení. Dále odvolací soud vnímal zavedení stravenek jako běžnou a lehce předvídatelnou praxi zaměstnavatelů, která nemůže být důvodem pro výpověď pro změnu okolností. Ostatně i předchozí provozovatel jídelny v areálu umožňoval zákazníkům platit stravenkami. Odvolací soud uzavřel tím, že si sama žalovaná měla zvážit míru podnikatelského rizika a zajistit si dostatečný počet strávníků.

Žalovaná proti rozhodnutí odvolacího soudu podala dovolání. Žalovaná měla za to, že odvolací soud ustanovení § 2287 ObčZ fakticky vyprázdnil, když nastalou změnu okolností odvolací soud označil jako spadající do podnikatelského rizika, za které si žalovaná odpovídá sama. Žalovaná v dovolání argumentovala tím, že při kontraktaci vycházela z toho, že v areálu byla jídelna provozována po desítky let a legitimně očekávala, že tomu tak bude i nadále.

Nejvyšší soud považoval zde řešenou otázku jako otázku dosud nevyřešenou dovolacím soudem, a to, *„zda změnou okolností ve smyslu § 2287 o. z., pro niž nelze po nájemci rozumně požadovat, aby v nájmu pokračoval, je i skutečnost, že jeho podnikání v těchto prostorách nebylo tak úspěšné, jak předpokládal při uzavření smlouvy o nájmu“*.

Nejvyšší soud konstatoval, že ustanovení § 2287 ObčZ, jakožto výjimka z obecné zásady *pacta sunt servanda*, je potřeba vykládat restriktivně, tedy připustit jeho použití pouze na podstatné okolnosti, které zároveň nemohl nájemce v době uzavření smlouvy předvídat. Jako určující shledal vymezení změny okolností ve výpovědi ze strany nájemce.

Nejvyšší soud se ztotožnil se shora předestřenými argumenty odvolacího soudu, zejména pak neshledával zavedení stravenek a pokles počtu zákazníků žalované jako změnu okolností pro níž by nešlo rozumně požadovat, aby v nájmu pokračovala. Co se týče stravenek, tak jejich relevanci vylučovala jak skutečnost, že je přijímal již předešlý provozovatel jídelny, tak to, že se jedná o tradiční zaměstnanecký benefit, který by pro podnikatele v daném odvětví jenom těžko mohl být nepředvídatelný.

Nejvyšší soud se také zaměřil na argument žalované, že se *„mělo jednat o projekt zaměstnanecké jídelny, která bude (jako doposud) navštěvovaná stovkami zaměstnanců z areálu“*, kterým mohla naznačovat převzetí části rizika ze strany žalobce. K tomuto předpokladu se ovšem Nejvyšší soud postavil nekompromisně, kdy konstatoval, že žalovaná *„Zjevně zaměňuje objektivně existující okolnosti (poměry, situaci) a předpoklady, jež si na základě těchto okolností vytvořila.“*

Nejvyšší soud dodal, že riziko, že jednotliví nájemci neuzavřou s žalovanou smlouvy, resp. že k žalované přestanou docházet jejich zaměstnanci, spadá do podnikatelského rizika žalované, jakožto provozovatelky dané jídelny. Nejvyšší soud zdůraznil, že ustanovení § 2287 ObčZ nechrání nájemce proti podnikatelskému riziku, jež Nejvyšší soud popsal tak, že „*byť právními předpisy nedefinované, je obecně chápáno jako riziko, že se skutečně dosažené výsledky budou lišit od těch, které podnikatel původně předpokládal*“.

3.3.2 Shrnutí druhého rozsudku Nejvyššího soudu - sp. zn. 26 Cdo 1323/2022

Druhý z dosavadních rozsudků Nejvyššího soudu¹¹⁴ ohledně ustanovení § 2287 ObčZ z velké části pouze opakuje závěry z předešlého rozsudku. Přesto však považuji za důležité se mu alespoň krátce věnovat, vzhledem k dosavadnímu minimálnímu množství použitelné tuzemské judikatury i vzhledem k dosud značně omezené debatě odborné veřejnosti na téma aplikace ustanovení § 2287 ObčZ na nájem prostoru sloužícího podnikání.

V analyzovaném rozsudku byla předmětem nájmu parkovací plocha sloužící podnikání žalované (nájemkyně), která koncem března 2020 doručila žalobkyni (pronajímatelce) výpověď podle ustanovení § 2287 ObčZ ve spojení s ustanovením § 2311 ObčZ. Jako důvod výpovědi žalovaná uvedla vypuknutí koronaviru a související restriktivní opatření vlády České republiky, které ji přinutily zavřít své provozovny, takže pro prostory sloužící podnikání nemá využití, nemůže řádně podnikat a s ohledem na její nízké příjmy neočekává v brzké době zlepšení.

Soud prvního stupně považoval výpověď za neoprávněnou, a vyhověl tak žalobkyni tím, že určil neplatnost výpovědi. Tento závěr odůvodnil zejména tím, že pro výpověď podle ustanovení § 2287 ObčZ nestačí pouhá neočekávatelná událost v podobě vypuknutí pandemie koronaviru, ale je potřeba prokázat, jaký konkrétní dopad tato událost měla na příjmy žalované. Výpovědní důvod vymezený žalovanou tak prvostupňový soud nepovažoval za dostatečně určitý.

Odvolací soud však následně zaujal opačný názor a považoval výše uvedené vymezení výpovědi žalovanou za dostatečně určité. Proti rozhodnutí odvolacího soudu podala žalobkyně dovolání, ve kterém se vymezila zejména vůči tomu, že odvolací soud „*nezkoumal a nezjišťoval konkrétní dopad dočasných opatření vlády přijatých v souvislosti s pandemií koronaviru do poměrů nájemce ke dni výpovědi*“.

¹¹⁴ Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 12. dubna 2023, sp. zn. 26 Cdo 1323/2022.

Nejvyšší soud konstatoval, že přestože lze epidemii považovat za jev způsobující právně relevantní změnu okolností, není tomu tak v každém případě. Vždy je třeba zkoumat dopad změny okolností na konkrétní nájemní vztah v souladu s tím, co ve výpovědi vymezil nájemce, což se v daném řízení nestalo. Dále Nejvyšší soud konstatoval, že pro podobné situace byla zákonodárcem představena plošná opatření, díky nimž mohl nájemce dosáhnout slevy na nájemném či odložení jeho splatnosti. Aniž by to Nejvyšší soud výslovně uvedl, lze předpokládat že tím poukazyval na jeden z výslovných předpokladů obecné klauzule, a to, že nájemce nemohl změnu okolností rozumně ovlivnit.

Za relevantní Nejvyšší soud dále považoval, že v řízení nebyla vůbec zkoumána tvrzení a navržené důkazy žalobkyně, že žalovaná mohla nadále vykonávat svou podnikatelskou činnost, přestože musela zavřít své provozovny. V tomto ohledu převzal odvolací soud za skutečnost odůvodnění výpovědi žalované, aniž by jej žalovaná v průběhu řízení nějak dokazovala, ačkoliv žalobkyně předkládala důkazy o opaku. Podle Nejvyššího soudu je potřeba vždy zkoumat, zda byl výpovědní důvod skutečně naplněn ke dni podání výpovědi, a to podle vymezení výpovědi ze strany nájemce. Vzhledem k tomu, že nebylo řádně zkoumáno naplnění výpovědního důvodu tak, jak jej vymezil nájemce, tak Nejvyšší soud rozhodnutí odvolacího soudu zrušil a vrátil mu věc k dalšímu řízení.

3.3.3 Závěry dosavadní tuzemské judikatury

První rozsudek Nejvyššího soudu poskytuje následující obecné výkladové závěry ve vztahu ke speciální klauzuli *rebus sic stantibus* upravené v ustanovení § 2287 ObčZ:

- a) Speciální klauzule *rebus sic stantibus* by se měla vykládat restriktivně, tedy je přípustné ji použít pouze v reakci na změnu podstatných okolností a pouze pokud tuto změnu nájemce nemohl při uzavírání nájmu předvídat.
- b) Je nutné rozlišovat mezi objektivně existujícími skutečnostmi a předpoklady, které si na jejich základě smluvní strana vytvoří.
- c) Speciální klauzule *rebus sic stantibus* nechrání nájemce před podnikatelským rizikem.
- d) Speciální klauzule *rebus sic stantibus* má umožnit nájemcům, aby „reagovali na výjimečné a nepředvídané situace“.
- e) Nájemce by měl dbát řádného vymezení výpovědi v souladu s ustanovením § 2310 ObčZ, zejména pak ve vztahu k tomu, jak se změnily okolnosti objektivně existující při uzavření smlouvy.

Druhý rozsudek Nejvyššího soudu z velké části pouze zopakoval závěry prvního rozsudku. S odkazem na Šilhána¹¹⁵ uvedl, že epidemii koronaviru lze obecně považovat za změnu okolností, neboť byla nepředvídatelná. Bez podrobného zkoumání jejího dopadu na konkrétní nájemní vztah ve světle toho, jak daný dopad vymezil nájemce ve své výpovědi, však nelze bez dalšího dospět k závěru, že by výpověď podle speciální klauzule byla oprávněná.

V tomto rozsudku se Nejvyšší soud výrazněji nevyjádřil k tomu, jakým způsobem vykládat ustanovení § 2287 ObčZ při jeho použití na nájem prostoru sloužícího podnikání. Spíše zdůraznil, jaké aspekty by se měly při přezkumu výpovědi soudem zkoumat. Nájemce by tedy měl precizně vymezit důvody své výpovědi a být připraven na jejich podrobné zkoumání v průběhu soudního řízení, zejména na to, zda se skutečně okolnosti změnil tak, jak ve výpovědi vymezil, a dále být připraven prokázat tvrzený dopad změn okolností.

Nejvyšší soud dále naznačil, že je potřeba hledět i na to, zda nájemce neměl k dispozici k ovlivnění dopadu změny okolností i jiné prostředky, jako například možnost dosáhnout slevy na nájemném či odložení splatnosti nájemného.

¹¹⁵ ŠILHÁN, Josef. K ust. § 1765. In: HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník V. Závazkové právo. Obecná část* (§ 1721–2054), s. 226.

4 Speciální klauzule a její použití na nájem prostoru sloužícího podnikání

4.1 Obecně ke speciální klauzuli *rebus sic stantibus*

Jak jsem již rozebral výše, Nejvyšší soud dospěl k závěru, že se speciální klauzule upravená v ustanovení § 2287 ObčZ, která umožňuje nájemci vypovědět nájem uzavřený na dobu určitou, použije na základě ustanovení § 2311 ObčZ i na nájem prostoru sloužícího podnikání. Tím před námi vyvstává zcela zásadní otázka, jakým způsobem se tato speciální klauzule použije.

V případě speciální klauzule je tato otázka o poznání složitější než u klauzule obecné, která svému adresátovi pozitivisticky předkládá řadu kritérií, jež je při její aplikaci třeba vzít v potaz. Nadto k ní již dnes máme k dispozici značné množství tuzemské odborné literatury a lze se při jejím výkladu i lépe inspirovat v obecných doktrínách změn okolností, které se v zahraničí formovaly po desetiletí.

Obecná klauzule je podrobnější, co se týče výslovných předpokladů její aplikace, stejně tak i ve formulaci požadavku specifického následku v podobě vzniku zvlášť hrubého nepoměru mezi právy a povinnostmi smluvních stran.¹¹⁶ Naproti tomu hypotéza speciální klauzule neobsahuje ani požadavek zvlášť hrubého nepoměru mezi právy a povinnostmi smluvních stran, nepředkládá explicitní kritéria upravené v obecné klauzuli a nabízí se tedy otázka, zda tak bylo učiněno s cílem rozvolnit režim speciální klauzule, nebo tomu tak nebylo a mělo by se i při výkladu speciální klauzule vycházet z kritérií předestřených klauzulí obecnou.

4.2 Formulace speciální klauzule a inspirační zdroj

V souvislosti s minimalistickou hypotézou speciální klauzule upravené v ustanovení § 2287 ObčZ je třeba upozornit, že totožnou formulaci se zákonodárce rozhodl použít i v případě dalších klauzulí *rebus sic stantibus*. Konkrétně jde o kvaziobecnou klauzuli dopadající na smlouvy uzavřené na velmi dlouhou dobu (tzv. šněrovací smlouvy) upravenou v ustanovení § 2000 ObčZ a zvláštní klauzuli dopadající na smlouvu o smlouvě budoucí upravenou v ustanovení § 1788 odst. 2 ObčZ.¹¹⁷

¹¹⁶ Obdobně JAMPÍLEK, František. *Clausula rebus sic stantibus v závazkovém právu*, s. 131–132.

¹¹⁷ Shodně např. LAVRUSHIN, Konstantin. *Změna okolností v NOZ: systematický pohled*.

Zákonodárce se při formulaci těchto klauzulí zřejmě inspirovali v předchozí úpravě zvláštní klauzule pro smlouvu o smlouvě budoucí¹¹⁸ upravené v ustanovení § 292 odst. 5 zákona č. 513/1991 Sb., obchodního zákoníku¹¹⁹, která taktéž obsahuje totožnou koncepci změny relevantních okolností a kvalifikovanosti změny.

Vzhledem ke dvojkolejnosti staré úpravy závazkového práva měl i zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, obdobnou úpravu pro smlouvu o smlouvě budoucí, který ve svém ustanovení § 50a odst. 3¹²⁰ ovšem stanovil jako rozhodující hledisko to, co „nelze spravedlivě požadovat“. Věcný rozdíl zde ovšem nebyl.¹²¹ Ačkoliv tedy zákonná úprava od hlediska spravedlnosti upustila, Nejvyšší soud jej ve svých rozhodnutích užívá dodnes, a to zřejmě zcela zaměnitelně právě s hlediskem rozumnosti.¹²²

Lze si povšimnout, že kromě totožné koncepce kvalifikovanosti změny okolností se všechny tyto klauzule vyznačují svým směřováním na závazky, ve kterých hraje významnou roli aspekt času.¹²³ Kvaziobecná klauzule upravená v ustanovení § 2000 ObčZ směřuje na smlouvy uzavřené na velice dlouhou dobu. Zvláštní klauzule upravená v ustanovení § 1788 odst. 2 ObčZ směřující na smlouvu o smlouvě budoucí zase zohledňuje to, že hlavní smlouva má být uzavřena až v budoucnu a speciální klauzule upravená v ustanovení § 2287 ObčZ směřuje na nájem bytu či prostoru sloužícího podnikání uzavírané na dobu určitou, které se budou taktéž zpravidla vyznačovat svou dlouhodobostí. Zvýšenou náchylnost ke změně okolností u dlouhodobých nájmu bytu ve svém komentáři k ustanovení § 2287 ObčZ zdůrazňují i Kabelková a Selucká.¹²⁴ Právě u dlouhodobých závazků lze nejlépe sledovat kontrast relativní stálosti závazku oproti relativní nestálosti okolností¹²⁵, který tvoří jádro problematiky změny okolností a který jsem již zmiňoval úvodem této práce.

¹¹⁸ PILÍK, Václav. In: PILÍK, Václav et al. *Změna okolností ve smluvním právu*, s. 49.

¹¹⁹ „Závazek uzavřít budoucí smlouvu nebo doplnit chybějící obsah smlouvy též zaniká, jestliže okolnosti, z nichž strany zřejmě vycházely při vzniku tohoto závazku se do té míry změnily, že nelze na zavázané straně rozumně požadovat, aby smlouvu uzavřela. K zániku však dochází, jen když zavázaná strana tuto změnu okolností oznámila bez zbytečného odkladu oprávněné straně.“

¹²⁰ „Tento závazek zaniká, pokud okolnosti, ze kterých účastníci při vzniku závazku vycházeli, se do té míry změnily, že nelze spravedlivě požadovat, aby smlouva byla uzavřena.“

¹²¹ *Ibid.*

¹²² Srov. rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 15. ledna 2019, sp. zn. 26 Cdo 1811/2018; rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 12. dubna 2023, sp. zn. 26 Cdo 1323/2022.

¹²³ Ostatně tomu tak je ve všech případech zvláštních klauzulí, kde zákonodárce vnímal za vhodné upravit kvalifikovanou změnu okolností odlišným či konkrétnějším způsobem, než je tomu v klauzuli obecné. To ovšem neznamená, že tak zákonodárce učinil u všech závazků, u kterých by to přicházelo v úvahu.

¹²⁴ KABELKOVÁ, Eva, SELUCKÁ, Markéta. § 2287. In: HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014)*, s. 455.

¹²⁵ KANDA, Antonín. *Vliv změny poměrů na trvání závazku*, s. 5.

Ačkoliv nájem bytu i nájem prostoru sloužícího podnikání může být uzavřen i na relativně krátkou dobu, nejedná se o případy, které by speciální klauzule měla řešit, a to mimo jiné i vzhledem k tomu, že kvalifikovaná změna okolností ve smyslu speciální klauzule „pouze“ opravňuje nájemce nájem vypovědět, což je posléze spojeno s plynutím výpovědní doby, která činí tři měsíce.¹²⁶ U nájmu prostoru sloužícího podnikání tomu tak bude na základě § 2311 ObčZ. V případě nájmu bytu pak na základě analogického uplatnění § 2231 odst. 1 ObčZ.¹²⁷

To souhlasí i s poznatkem Pelikánové, že „*čím je delší doba, na niž se smlouva uzavírá, tím více relevance přiznává zákonodárce změně hospodářských poměrů.*“¹²⁸ Zatímco obecná klauzule směřuje na všechny závazky, kterým může být například i koupě, která má být vypořádána bez zbytečného odkladu či v řádu několika dní nebo týdnů. V takových případech nelze dotčené straně přiznat takové dobrozdání, jako v případě dlouhodobých smluv, kde je o poznání složitější předpokládat změny, které mohou časem nastat.

Lze tedy považovat za rozumné, že zákonodárce ve všech třech případech dospěl k obdobné specifikaci kvalifikovanosti změny okolností v podobě toho, co po dotčené straně nelze rozumně požadovat, pokud v daných případech shledával větší náchylnost vůči změně okolností a v omezeném rozsahu i potřebu silnější ochrany dotčené strany. Šilhán ve svém komentáři k ustanovení § 2000 ObčZ konstatuje, že se jedná o klauzuli *rebus sic stantibus* v privilegovaném režimu pro dlouhodobé závazky.¹²⁹

Tento Šilhánův poznatek je dle mého názoru potřeba přiměřeně vztáhnout právě i na ustanovení § 2287 ObčZ při jeho aplikaci na nájem prostoru sloužícího podnikání. Přesto je však potřeba poznamenat, že vzhledem k profesionalitě nájemce je potřeba na tuto privilegovanost hledět restriktivně. Ačkoliv předmětné klauzule tedy všechny pracují s hlediskem toho, co po dotčené straně nelze rozumně požadovat, bude toto kritérium zpravidla u nájmu prostoru sloužícího podnikání složité naplnit. Zvláště hrubý nepoměr v právech a povinnostech, jak je stanoven

¹²⁶ V případě nájmu prostoru sloužícího podnikání pak lze konstatovat, že právě jeho úprava v § 2302 až 2315 ObčZ, směřuje zejména na dlouhodobý nájem. Ustanovení, které by směřovalo výhradně na krátkodobý nájem prostoru sloužícího podnikání se v dané speciální úpravě nenachází vůbec, přičemž jako ustanovení směřující zejména na dlouhodobý nájem lze charakterizovat většinu z nich.

¹²⁷ Expertní skupina Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti. *Výkladové stanovisko č. 21 KANCL ze dne 3. března 2014 - k výpovědní době při vypovězení nájmu bytu a nájmu dobu nájemcem z důvodu uvedeného v § 2287 OZ* [online]. 2014. [cit. 31.07.2024]. Dostupné z: http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Stanovisko_21.pdf.

¹²⁸ PELIKÁNOVÁ, Irena. Determinace smluvního vztahu nezávislá na vůli stran [online]. *Právní obzor*. 2023, roč. 106, č. 5, s. 402. [cit. 31.07.2024]. Dostupné z: <https://www.pravnyobzor.sk/52023/po52023-pelikanova-determinace-smluvniho-vztahu-nezavisla-na-vuli-stran.pdf>.

¹²⁹ ŠILHÁN, Josef. K ust. § 2000. In: HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník V. Závazkové právo. Obecná část (§ 1721–2054)*, s. 1184.

v obecné klauzuli, nebude jediným možným následkem jako tomu je v případě obecné klauzule, ale co se týče intenzity jiných možných dopadů budeme dosahovat v zásadě podobné výše. V tom lze zajisté přisvědčit i již předkládanému závěru Nejvyššího soudu, že by se speciální klauzule měla vykládat restriktivně.¹³⁰

Přesto se domnívám, že by v daných případech byla obecná klauzule, jež směřuje na závazky z celého spektra obligačního práva, příliš rigidní a zbytečně by omezovala dosažení rozumného či spravedlivého výsledku.

S ohledem na výše uvedené jsem přesvědčen, že ačkoliv otázce výkladu ustanovení § 2287 ObčZ nebylo teorií dosud věnováno tolik pozornosti, zejména pak jeho použití na nájem prostoru sloužícího podnikání na základě ustanovení § 2311 ObčZ, můžeme si v mnohém vypomoci závěry, ke kterým teorie dospěla ve vztahu k ustanovením § 1788 odst. 2 a § 2000 ObčZ.

4.3 Kritéria aplikace speciální klauzule

Je důležité upozornit, že u odborné veřejnosti nepanuje naprostá shoda ohledně toho, zda výše zmíněné klauzule upravují kvalifikovanou změnu okolností vlastním způsobem, nebo zda je i při jejich aplikaci potřeba sledovat kritéria předestřena obecnou klauzulí, případně která z nich.

Co se týká kvaziobecné klauzule upravené v ustanovení § 2000 ObčZ, lze se setkat s různými názory. Bányaiová považuje kritéria předestřená obecnou klauzulí oproti klauzuli kvaziobecné za podstatně přísnější.¹³¹ Šilhán považuje kvaziobecnou klauzuli za širší, než je obecná klauzule, uplatní se podle něj tedy i při změnách okolností, na které by obecná klauzule nedopadla, přičemž ani kritérium hrubého nepoměru se podle něj v daném případě nepoužije.¹³² Výtiskův výklad ke kvaziobecné klauzuli taktéž nasvědčuje tomu, že ji chápe jako svébytnou úpravu, která nepodléhá zcela totožným podmínkám aplikace jako obecná klauzule.¹³³ Lavrushin v kontextu kvaziobecné klauzule presumuje podmnožinový vztah zvláště hrubého nepoměru a toho, co po dotčené straně již nelze rozumně požadovat. Dovozuje, že prvé je

¹³⁰ Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 15. ledna 2019, sp. zn. 26 Cdo 1811/2018.

¹³¹ BĀNYAIOVÁ, Alena. K ust. § 2000. In: ŠVESTKA, Jiří, DVORÁK, Jan, FIALA, Josef a kol. *Občanský zákoník: Komentář. Svazek V (§ 1721-2520)* [právní stav ke dni 1.7.2021].

¹³² ŠILHÁN, Josef. K ust. § 2000. In: HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník V. Závazkové právo. Obecná část (§ 1721–2054)*, s. 1183–1184.

¹³³ VÝTISK, Michal. K ust. § 2000. In: PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol. *Občanský zákoník: komentář. 2. vydání (2. aktualizace)*. marg. č. 5.

podmnožinou druhého, přičemž vychází z toho, že druhé z těchto kritérií dopadne na větší množství případů, ačkoliv nevylučuje, že je tento jeho předpoklad mylný.¹³⁴ Jinými slovy má za to, že kritérium, kdy „nelze rozumně požadovat pokračování v závazku“, je širší a zahrnuje v sobě i případ zvlášť hrubého nepoměru práv a povinností. Tento svůj závěr pak zjevně vztahuje i k ustanovením § 1788 odst. 2¹³⁵ a 2287¹³⁶ ObčZ.

Při výkladu zvláštní klauzule směřující na závazek ze smlouvy o smlouvě budoucí upravené v ustanovení § 1788 odst. 2 ObčZ pak většina autorů dospěla k obdobným závěrům o tom, že daná zvláštní klauzule upravuje změnu okolností svébytným způsobem.

Pelikánová zaujala postoj, že se „Kvalitativně (...) jedná o odlišnou skutkovou podstatu“ oproti klauzuli obecné.¹³⁷ Společně s Pelikánem pak považují kritérium rozumného požadavku za „odlišné a mírnější oproti obecné úpravě klauzule *rebus sic stantibus* v § 1765.“ Spojují ho s tím, že se nepoužije požadavku zvlášť hrubého nepoměru vyžadovaného v obecné klauzuli, přičemž jako svébytné hledisko intenzity zjevně shledávají právě to, co po dotčené straně již nelze rozumně požadovat.¹³⁸

Taktéž Hulmák shledává intenzitu požadovanou ve zvláštní klauzuli právě v tom, co po dotčené straně již nelze rozumně požadovat. Konstatuje, že zákon nestanoví žádné specifické požadavky kvalifikované změny okolností jako v případě obecné klauzule, dovozuje však obdobnou aplikaci požadavků, na kterých klauzule *rebus sic stantibus* ze své povahy výjimečného instrumentu stojí, tedy kritérií nepředvídatelnosti a neodvratitelnosti.¹³⁹

Jampílek přiznává zvláštní klauzuli vlastní hledisko kvality a intenzity dopadu, považuje ji za benevolentnější, než je obecná klauzule, ale podobně jako Hulmák dovozuje stejné předpoklady jako u obecné klauzule¹⁴⁰, ačkoliv v dané klauzuli nejsou výslovně uvedeny. Svě závěry pak

¹³⁴ LAVRUSHIN, Konstantin. *Změny obchodních smluvních závazkových vztahů v důsledku vnějších okolností*, s. 109–110.

¹³⁵ *Ibidem*, s. 125–126.

¹³⁶ *Ibidem*, s. 127.

¹³⁷ PELIKÁNOVÁ, Irena. Některé otázky smluvního práva ve světle NOZ [online]. *Sborník Karlovarské právnické dny*. 2013, č. 21, s. 471–495 [cit. 31.07.2024]. Dostupné z: <https://app-beck-online-cz.ezproxy.is.cuni.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=nrptembrgnpww4del4zdcx3tl42domi&groupIndex=0&rowIndex=0>.

¹³⁸ PELIKÁNOVÁ, Irena, PELIKÁN, Robert. K ust. § 1788. In: ŠVESTKA, Jiří, DVOŘÁK, Jan, FIALA, Josef a kol. *Občanský zákoník: Komentář. Svazek V (§ 1721–2520)* [právní stav ke dni 1.7.2021].

¹³⁹ HULMÁK, Milan. K ust. § 1788. In: HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník V. Závazkové právo. Obecná část (§ 1721–2054)*, s. 292–293.

¹⁴⁰ JAMPÍLEK, František. *Clausula rebus sic stantibus v závazkovém právu*, s. 131–132.

evidentně vztahuje i na kvaziobecnou klauzuli¹⁴¹ a speciální klauzuli upravenou v ustanovení § 2287 ObčZ.¹⁴²

Jak již bylo uvedeno výše, ke speciální klauzuli upravené v ustanovení § 2287 ObčZ, respektive k ustanovení § 2311 ObčZ ve vztahu ke speciální klauzuli toho teorie neříká mnoho. Lavrushin dovozuje rozdíl mezi kritériem zvláště hrubého nepoměru a kritériem rozumného požadavku.¹⁴³ Kabelková a Selucká speciální klauzuli zřejmě považují za svébytnou úpravu, která se má ovšem uplatňovat se zohledněním obecné úpravy změny okolností v ustanoveních § 1764 až 1766 ObčZ.¹⁴⁴ Mlynář podává k výkladu odkazovacího ustanovení upraveného v § 2311 ObčZ, že účelem daného ustanovení zřejmě nebyla zvýšená ochrana nájemce.¹⁴⁵

Pilík naopak považuje vymezení kvality změny okolností v obecné klauzuli za její principiální vymezení, které je potřeba vztáhnout i na ostatní klauzule, pokud z jejich znění není zcela zřejmé odchýlení od obecné klauzule. Takové odchýlení podle něj však zvláštní klauzule dopadající na smlouvu o smlouvě budoucí postrádá.¹⁴⁶ Společně s Petrem pak zastávají obdobný názor i ve vztahu ke kvaziobecné klauzuli, ke které uvádí, že „*Pokud jde o kvalitu a intenzitu změny okolností, lze vycházet z generální klauzule § 1765 odst. 1 obč. zák.*“. Ovšem připouští blíže nespecifikované zohlednění dlouhodobosti závazků, na něž kvaziobecná klauzule míří.¹⁴⁷ Tyto jejich závěry pak lze zřejmě vztáhnout i na speciální klauzuli upravenou v ustanovení § 2287 ObčZ, přestože to sami autoři výslovně neuvádějí.

Co je z jejich strany myšleno kvalitou a intenzitou bohužel jednoznačně nepodávají. Za kvalitu lze dle mého názoru považovat předpoklady, že změnu nebylo možné rozumně předpokládat a zároveň rozumně ovlivnit. S tím lze veskrze souhlasit, jak rozebírám dále.

Intenzitou je zřejmě myšlena právě intenzita dopadu změny okolností na dotčenou stranu, tedy založení zvláště hrubého nepoměru znevýhodněním dotčené strany, a to „*neúměrným zvýšením nákladů plnění*“, nebo „*neúměrným snížením hodnoty předmětu plnění*“.¹⁴⁸ S tím ovšem

¹⁴¹ *Ibid.*, s. 135.

¹⁴² *Ibid.*, s. 137–140.

¹⁴³ LAVRUSHIN, Konstantin V. Změna okolností - algoritmus pro soudce. *Rekodifikace & praxe*. 2015, roč. 3, č. 4, s. 8–16. ISSN 1805-6822. Dostupné také z: <https://www.aspi.cz/products/lawText/7/52582/1/2>.

¹⁴⁴ KABELKOVÁ, Eva, SELUCKÁ, Markéta. § 2287. In: HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014)*, s. 455–456; KABELKOVÁ, Eva. K ust. § 2287. In: KABELKOVÁ, Eva, DEJLOVÁ, Hana. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku*, s. 330.

¹⁴⁵ MLYNÁŘ, Vojtěch. K ust. § 2311. In: PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol. *Občanský zákoník*. 2. vydání (2. aktualizace), marg. č. 1.

¹⁴⁶ PILÍK, Václav. In: PILÍK, Václav et al. *Změna okolností ve smluvním právu*, s. 48.

¹⁴⁷ PILÍK, Václav, PETR, Bohuslav. In: *Ibidem*, s. 44.

¹⁴⁸ Tedy tak, jak intenzitu stanovuje ust. § 1765 odst. 1 ObčZ pro obecnou klauzuli *rebus sic stantibus*.

v případě speciální klauzule není možné souhlasit. Zákodárce zde zjevně určil jiné hledisko založené na tom, co po nájemci již nelze rozumně požadovat, přičemž založení zvlášť hrubého nepoměru znevýhodněním nájemce zajisté bude jedním z možných důvodů naplnění tohoto hlediska, ale rozhodně na něj nelze speciální klauzuli limitovat.¹⁴⁹

Jelikož se jedná o otázku zcela zásadní pro výklad ustanovení § 2287 ObčZ ve spojení s ustanovením § 2311 ObčZ, dovolil jsem si výše zpracovat různé názory prezentované v teorii relativně podrobně. Z výše podaného pak dovozují, že kritérium toho, že „po nájemci nelze rozumně požadovat, aby v nájmu pokračoval“, které nacházíme ve speciální klauzuli, je odlišné od kritéria způsobení zvlášť hrubého nepoměru v právech a povinnostech mezi stranami, které upravuje obecná klauzule.¹⁵⁰

Také na speciální klauzuli je ovšem potřeba hledět prismatem obecné klauzule, ale ne co se týče následku, ale spíše typových předpokladů¹⁵¹, které pro ucelený výklad rozebírám níže. V souladu s výše podanými názory nelze podle mého názoru dospět k závěru, že by při aplikaci speciální klauzule vyžadován vznik zvlášť hrubého nepoměru v právech a povinnostech, jako tomu je u obecné klauzule. Speciální klauzule, stejně jako výše rozebírané kvaziobecná a zvláštní klauzule, má vlastní svébytnou úpravu intenzity, resp. dopadu do práv a povinností, která spočívá v tom, co po dotčené straně již nelze rozumně požadovat.

V případě, že bychom požadavek zvlášť hrubého nepoměru upravený v obecné klauzuli aplikovali i na předmětné klauzule, tak by například úprava kvaziobecné klauzule postrádala zjevný smysl, jelikož bychom oběma klauzulemi dosahovali téměř stejného výsledku a v obou případech by ke kvalifikovanému následku byla potřeba ingerence soudu.

Pokud tedy připustíme, že zákonodárce myslel spojením „co nelze rozumně požadovat“ poněkud svébytnou úpravu změny okolností, a ne pouhý způsob, jak v plném rozsahu odkázat na obecnou klauzuli s kvalifikovaným následkem, tak nám vyvstává otázka, jak tuto relativně svébytnou úpravu vykládat. Zákonem předložená kritéria speciální klauzule nám podávají, že

¹⁴⁹ Obdobně ke zvláštní klauzuli upravené v ust. 1788 odst. 1 ObčZ např. JAMPÍLEK, František. *Clausula rebus sic stantibus v závazkovém právu*, s. 131.; LAVRUSHIN, Konstantin. *Změny obchodních smluvních závazkových vztahů v důsledku vnějších okolností*, s. 125–126.; Ve vztahu ke kvaziobecné klauzuli upravené v ust. 2000 ObčZ např. *ibidem*, s. 109–110.

¹⁵⁰ Shodně ke zvláštní klauzuli dopadající na smlouvu o smlouvě budoucí např. PELIKÁNOVÁ, Irena, PELIKÁN, Robert. K ust. § 1788. In: ŠVESTKA, Jiří, DVOŘÁK, Jan, FIALA, Josef a kol. *Občanský zákoník: Komentář. Svazek V (§ 1721-2520)* [právní stav ke dni 1.7.2021].

¹⁵¹ Shodně ke zvláštní klauzuli dopadající na smlouvu o smlouvě budoucí např. JAMPÍLEK, František. *Clausula rebus sic stantibus v závazkovém právu*, s. 132.

ji lze užít, pokud (i) se změnilы relevantní okolnosti a zároveň (ii) tato změna relevantních okolností dosahuje kvalifikované míry. Těmto dvěma kritériím se věnuji níže.

4.4 Relevantní okolnosti

Za relevantní okolnosti je dle znění speciální klauzule potřeba považovat ty okolnosti, ze kterých strany při uzavírání smlouvy zřejmě vycházely. S otázkou relevantních okolností se nám v první řadě objevuje otázka, jaké „typy“ okolností vůbec mohou naplnit toto kritérium relevance. Nejdříve se tedy zaměřím na to, z jakých okolností vlastně strany mohou pro účely aplikace speciální klauzule vycházet. Jak chápat kritérium okolností, ze kterých strany zřejmě vycházely, rozeberu až následně.

4.4.1 Vnější a ostatní okolnosti

Typicky je otázka změny okolností spojována pouze se změnou vnějších okolností, a to až do takové míry, že se o dané problematice hovoří jako o „změně vnějších okolností“.¹⁵² Děje se tak i u naší obecné klauzule, ačkoliv v ní tento předpoklad není výslovně uveden.¹⁵³

Tento závěr přejal taktéž Nejvyšší soud, který ho dále rozvedl ve svém rozsudku sp. zn. 28 Cdo 2989/2022, a to následovně „*Podmínkou práva domáhat se obnovení jednání o smlouvě, případně změny smluvního závazku rozhodnutím soudu (§ 1765 odst. 1 a § 1766 odst. 1 o. z.), je tedy mimo jiné skutečnost, že nepoměr v právech a povinnostech smluvních stran byl zapříčiněn (způsoben) podstatnou, smluvci nepředvídatelnou a neovlivnitelnou, změnou okolností vyvolanou vnějšími (na smluvcích nezávislými) faktory; příkladmo působením přírodních sil, vlivem nemoci, zdravotního poškození či úmrtí, selhání techniky nebo škodní události způsobené třetí osobou, anebo změnou legislativy, společenských či politických poměrů nebo obecných poměrů hospodářských a ekonomických (výrazné zvýšení míry inflace, narušení dodavatelsko – odběratelských vztahů apod.)*“¹⁵⁴

Nabízí se tedy zřejmá otázka, zda i speciální klauzule má být limitována pouze na změny okolností vnější povahy. Jsem přesvědčen, že i v tomto hledisku je nezbytné v případě speciální klauzule provést určitou korekci oproti klauzuli obecné.

¹⁵² Viz např. LAVRUSHIN, Konstantin. *Změny obchodních smluvních závazkových vztahů v důsledku vnějších okolností*, s. 14.

¹⁵³ JAMPÍLEK, František. *Clausula rebus sic stantibus v závazkovém právu*, s. 78.; ŠILHÁN, Josef. K ust. § 1765. In: HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník V. Závazkové právo. Obecná část (§ 1721–2054)*, s. 223–225; PILÍK, Václav. In: PILÍK, Václav et al. *Změna okolností ve smluvním právu*, s. 37.

¹⁵⁴ Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 1. února 2023, sp. zn. 28 Cdo 2989/2022.

Již v kontextu předešlé úpravy civilního práva Eliáš konstatoval, že „*se změnou okolností po vzniku závazku počítá soukromé právo v různých souvislostech a pojímá je v různém rozsahu*“.¹⁵⁵ Ani v aktuální úpravě civilního práva nelze vnímat okruh relevantních okolností jednotně, ať už se jedná o vyšší moc, obecnou klauzuli, speciální klauzuli či různé klauzule ostatní. Eliáš dovozoval, že relevantní změnu okolností v případě smlouvy o smlouvě budoucí může naplnit i „*skutečnost, která se straně přičítá*“, přičemž obecně dovozoval dopad na širší okruh případů, než tomu bylo v tehdejší limitované zákonné úpravě související se změnou okolností.¹⁵⁶ Domnívám se, že v zásadě ke stejnému závěru je potřeba dospět i v případě změny okolností upravené v ustanovení § 2287 ObčZ.

Ačkoliv různí autoři často definují změnu okolností pouze ve vztahu k vnějším okolnostem, často již nevysvětlují, v čem spočívá tato jejich vnější charakteristika.¹⁵⁷

Nejvyšší soud ve výše zmíněném rozsudku sp. zn. 28 Cdo 2989/2022 za vnější faktory považoval ty, které jsou na smluvních stranách nezávislé.¹⁵⁸ Handlír v kontextu pojednání o vyšší moci vymezuje vnější okolnosti mj. tím způsobem, že se jedná o okolnosti nemající svůj původ ve smluvním vztahu, resp. v jednání smluvních stran.¹⁵⁹ Z tohoto negativního vymezení lze jednoduše odvodit i druhou kategorii, kterou lze označit jako „vnitřní okolnosti“, kterou tedy zjevně lze vymezit jako okolnost mající svůj původ *inter partes*. Změna vnitřních okolností tedy bude změna okolností mající svůj původ v závazkovém vztahu, resp. v konání či nekonání stran závazku.

Lze konstatovat, že omezení na vnější okolnosti v rámci obecné klauzule lze zcela jistě pochopit, vzhledem k tomu, že se jedná o všeobecné „narušení“ principu *pacta sunt servanda*. Jsem ovšem přesvědčen, že vzhledem k formulaci a smyslu speciální klauzule nelze být při její aplikaci takto striktní. Jampílek v kontextu limitace obecné klauzule právě na změnu vnějších okolností konstatuje, že „*pokud by se nejednalo o vnější okolnosti, jednalo by se o případy typu porušení smlouvy či změny vnitřních (subjektivních) preferencí stran – jinými slovy si účastníci svůj závazek dodatečně rozmyslí a nemají o něj již zájem, nebo chtějí něco jiného, než bylo*

¹⁵⁵ ELIÁŠ, Karel. *Clausula rebus sic stantibus (Význam změny okolností pro trvání obligace ex contractu)*, s. 151–155.

¹⁵⁶ *Ibid.*

¹⁵⁷ Viz např. ŠILHÁN, Josef. K ust. § 1765. In: HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník V. Závazkové právo. Obecná část (§ 1721–2054)*.

¹⁵⁸ Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 1. února 2023, sp. zn. 28 Cdo 2989/2022.

¹⁵⁹ HANDLÍŘ, Jan. *Vnější okolnosti a smluvní vztahy* [online]. Rigorózní práce. Brno: Masarykova univerzita, Právnická fakulta, 2013, s. 14–20. [cit. 31.07.2024]. Dostupné z: <https://is.muni.cz/th/q8o9m/>.

původně sjednáno – což je jistě také změna, ale tato není schopna objektivně vyvolat onen zvlášť hrubý nepoměr. ¹⁶⁰

Právě uvedené závěry považuji za přílišné zjednodušení dané problematiky a neztotožňuji se s nimi. Dle výše uvedeného vymezení musíme mezi vnitřní okolnosti počítat i takové okolnosti, kterým je podle mého názoru potřeba dát ve speciální klauzuli relevanci. Do této kategorie budou jistě patřit porušení smlouvy ze strany pronajímatele, ale i jakékoliv jiné změny okolností přičitatelné pronajímateli, které se mohou projevit veskrze jakýmkoliv jeho konáním či nekonáním. Pokud bychom tuto kategorii vyloučili jako celek, museli bychom dospět k závěru, že změna okolností, která by byla přičitatelná pronajímateli, ať už by se jednalo o porušení smlouvy či ne, by nemohla způsobit relevantní změnu okolností, a tedy i umožnit aplikaci speciální klauzule.

Limitovat změnu okolností v podobě, v níž je upravená ve speciální klauzuli, pouze na změnu vnějších okolností by tak dle mého názoru nebylo rozumné. *Argumentum ad absurdum* bychom se dostali do situace, kdy by nájemce měl právo vypovědět smlouvu pro změnu okolností, pokud by změnu okolností způsobil vnější faktor (např. válečný konflikt), který strany nemohly rozumně ovlivnit. Pokud by však obdobná změna okolností byla přičitatelná pronajímateli a její rozumné ovlivnění ze strany pronajímatele by tak mohlo přicházet v úvahu, nájemce by právo vypovědět nájem pro změnu okolností neměl.¹⁶¹

Je potřeba konstatovat, že i změna některých vnitřních okolností bude způsobitá naplnit předpoklad, že ji nájemce nemohl rozumně předpokládat. V kontextu speciální klauzule podle mě neexistuje rozumný důvod, pro který by se vnitřním okolnostem měla upírat relevance, a tedy i způsobilost založit možnost nájem vypovědět. Je potřeba zdůraznit, že i v tomto případě budou vyloučeny ty změny okolností, které budou spadat do sféry rizika nájemce. Limitace na okolnosti přičitatelné pronajímateli se mi jeví jako rozumná, ale nevyklučuji, že z oblasti vnitřních okolností bude potřeba přiznat relevanci i jiným změnám okolností.

V neposlední řadě pro tento závěr lze poznamenat, že limitaci pouze na vnější okolnosti neobsahuje ani samotná speciální klauzule. Současně je však třeba zmínit, že explicitní limitace

¹⁶⁰ JAMPÍLEK, František. *Clausula rebus sic stantibus v závazkovém právu*, s. 78.

¹⁶¹ Zvláště pak v případě porušení povinností pronajímatele, které nemusí dosáhnout takové intenzity, aby nájemce oprávněno vypovědět nájem podle ustanovení § 2308 písm. c) ObčZ, což v principu ovšem neznamená, že by toto porušení nemohlo zapříčinit takovou změnu okolností, aby se po nájemci nedalo nadále rozumně požadovat, aby v nájmu setrval.

na vnější okolnosti není upravena ani v klauzuli obecné.¹⁶² Důvodová zpráva k obecné klauzuli pouze uvádí, že „Pravidelně půjde o důsledky následného působení náhodných vlivů z vnějšku.“¹⁶³ K tomu, že by obecná klauzule měla být limitována pouze na změny vnějších okolností, pak dochází Nejvyšší soud¹⁶⁴, potažmo část teorie.¹⁶⁵

Důvodem k opačnému závěru, tedy že by vnitřním okolnostem neměla být přikládána relevance, by mohla být úvaha, že by si smluvní strany měly ošetřit všechny tyto potenciální změny vnitřních okolností ve smlouvě. Takový požadavek by však byl stejně nespravedlivý, jako kdybychom po nich chtěli, aby si smluvně ošetřily veškeré myslitelné změny vnějších okolností. Podle mého názoru je proto nezbytné, aby speciální klauzule dopadala i na ty změny okolností, které jsou přičitatelné pronajímateli.¹⁶⁶

Také Šilhán, který obecnou klauzuli spojuje pouze se změnou vnějších okolností v případě kvaziobecné klauzule, zřejmě připouští, že by mohla dopadat i na změny jiných než vnějších okolností.¹⁶⁷

4.4.2 Okolnosti, ze kterých smluvní strany zřejmě vycházely

Dovodil jsem již, že nás typově budou zajímat nejen změny vnějších okolností, ale minimálně také změny okolností přičitatelné pronajímateli. Speciální klauzule však stanovuje, že relevantní budou pouze změny těch okolností, ze kterých strany při uzavírání nájemní smlouvy zřejmě vycházely, přičemž při změně jiných okolností by speciální klauzule použita být nemohla. Teorie této formulaci v předešlé úpravě zvláštní klauzule směřující na smlouvu o smlouvě budoucí nepřikládala příliš pozornosti¹⁶⁸, a to i vzhledem k tomu, že na rozdíl od dneška, nebyla upravená v tuzemské úpravě žádná obecná klauzule a neexistoval tedy ani žádný formulační kontrast mezi úpravou obecnou a zvláštní. Lavrushin této specifické formulaci ani

¹⁶² Explicitní limitaci na vnější okolnosti obsahuje pouze zvláštní klauzule *rebus sic stantibus* směřující na zájezd upravená v ustanovení § 2531 ObčZ.

¹⁶³ Důvodová zpráva k NOZ (konsolidovaná verze) ze dne 3. 2. 2012, s. 440.

¹⁶⁴ Viz např. Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 1. února 2023, sp. zn. 28 Cdo 2989/2022.

¹⁶⁵ Viz např. JAMPÍLEK, František. *Clausula rebus sic stantibus v závazkovém právu*, s. 78; ŠILHÁN, Josef. K ust. § 1765. In: HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník V. Závazkové právo. Obecná část (§ 1721–2054)*, s. 225.

¹⁶⁶ Opačně v relaci ke zvláštní klauzuli upravené v ustanovení § 1788 odst. 2 ObčZ PILÍK, Václav. In: PILÍK, Václav et al. *Změna okolností ve smluvním právu*, s. 48.

¹⁶⁷ ŠILHÁN, Josef. K ust. § 2000. In: HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník V. Závazkové právo. Obecná část (§ 1721–2054)*, s. 1184.

¹⁶⁸ Viz např. TOMSA, Miloš. K ust. § 292. In: ŠTENGLOVÁ, Ivana, PLÍVA, Stanislav, TOMSA, Miloš a kol. *Obchodní zákoník*. 13. vydání. Praha: C. H. Beck, 2010, s. 943–944; KOVAŘÍK, Zdeněk. K ust. § 292. In: POKORNÁ, Jarmila, KOVAŘÍK, Zdeněk, ČÁP, Zdeněk a kol. *Obchodní zákoník: Komentář* [online]. Praha: Wolters Kluwer ČR, a. s., 2009. [cit. 31.07.2024] ISSN 2336-517X. Dostupné z: https://www.aspi.cz/products/lawText/13/15000/1/2#pa_292.

v nové úpravě civilního práva nepřiznává zásadní význam a dovozuje, že i v případě užití obecné klauzule jsou výchozím bodem právě ty okolnosti, ze kterých strany vycházely.¹⁶⁹ Většina následujících autorů ovšem hledisku, že z okolností strany zřejmě vycházely, význam přikládá.

V kontextu zvláštní klauzule dopadající na závazek ze smlouvy o smlouvě budoucí Vančurová zastává názor, že „je nutné, aby ze situace (...) bylo zřejmé, že konkrétní okolnost měla na rozhodování smluvních stran vliv.“¹⁷⁰ Hulmák zase konstatuje, že „Skutečnost, že určité okolnosti měly význam pro rozhodování smluvní strany, musí být z procesu uzavření smlouvy zjevná.“¹⁷¹ V kontextu kvaziobecné klauzule k obdobným závěrům dochází například také Výtisk¹⁷² a Šilhán.¹⁷³

Vančurová s Hulmákem se také shodují na tom, že okolnosti, z nichž strany zřejmě vycházely, lze poznat z kontrakčního procesu či ze samotné smlouvy. Oba pak přikládají relevanci také širším okolnostem, kterými mohou být různé všeobecně známe okolnosti.¹⁷⁴

Zvláště u okolností obecnějšího rázu se nabízí otázka, jak může nájemce prokazovat, že z dané okolnosti strany zřejmě vycházely. Různé objektivně existující okolnosti zpravidla v průběhu kontrakčního procesu vůbec nevystanou; není totiž žádný důvod o nich výslovně jednat, jelikož z nich zpravidla budou strany vycházet mlčky. Ačkoliv tedy Vančurová i Hulmák přiznávají relevanci všeobecně známým okolnostem, již není zřejmé, jak by se vypořádali s tím, že často u těchto okolností nebude možné prokázat, že z nich strany subjektivně vycházely.

Jak tedy vykládat požadavek, že strany z okolností zřejmě vycházely? Dle mého názoru je při posuzování změny okolností dle speciální klauzule potřeba hledět jak na subjektivní, tak na objektivní zřejmost změny okolností.

¹⁶⁹ LAVRUSHIN, Konstantin. *Změny obchodních smluvních závazkových vztahů v důsledku vnějších okolností*, s. 125.

¹⁷⁰ VANČUROVÁ, Kateřina. K ust. § 1788. In: PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol. *Občanský zákoník: komentář*. 2. vydání (2. aktualizace). marg. č. 4.

¹⁷¹ HULMÁK, Milan. K ust. § 1788. In: HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník V. Závazkové právo. Obecná část (§ 1721–2054)*, s. 292.

¹⁷² VÝTISK, Michal. K ust. § 2000. In: PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol. *Občanský zákoník: komentář*. 2. vydání (2. aktualizace). marg. č. 5.

¹⁷³ ŠILHÁN, Josef. K ust. § 2000. In: HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník V. Závazkové právo. Obecná část (§ 1721–2054)*, s. 1184.

¹⁷⁴ VANČUROVÁ, Kateřina. § 1788. In: PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol. *Občanský zákoník: komentář*. 2. vydání (2. aktualizace). marg. č. 4; HULMÁK, Milan. K ust. § 1788. In: HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník V. Závazkové právo. Obecná část (§ 1721–2054)*, s. 292.

Domnívám se, že kritérium „okolnosti, z nichž strany při vzniku závazku ze smlouvy o nájmu zřejmě vycházely“ je potřeba vykládat tak, že zahrnuje dvě kategorie, a to (i) okolnosti subjektivně zřejmé (tzv. explicitně zřejmé mezi stranami při vzniku závazku) a (ii) okolnosti objektivně zřejmé (tzv. okolnosti, ze kterých by zřejmě vycházely rozumné osoby ve stejném postavení).

U objektivních okolností by byl požadavek na prokázání toho, že strany z dané okolnosti vycházely v praxi často nesplnitelný. Důvodem je, že omezení na subjektivní zřejmost by nepřiměřeně limitovala relevantní okruh okolností, ze kterých strany při uzavírání smlouvy vycházely, jelikož významná část těchto okolností nebude z kontraktačního procesu ani z formulace smlouvy patrná. Proto bude nutné při posuzování okolností, z nichž strany při vzniku závazku vycházely, brát v úvahu také postavení stran.

Stejně jako u řady předpokladů aplikace klauzule *rebus sic stantibus* je třeba to, z čeho strany vycházely, posoudit prismatem rozumnosti ve smyslu § 4 odst. 1 ObčZ, respektive 5 odst. 1 ObčZ¹⁷⁵, tedy nejen z čeho strany v daném postavení zřejmě vycházely, ale také z jakých okolností rozumné strany v daném postavení zřejmě měly vycházet. Určitou inspiraci při výkladu tohoto předpokladu lze podle mého názoru hledat také v ustanovení § 4 odst. 2 ObčZ. V opačném případě bychom vylučovali z relevantních změn ty, které sice nebyly výslovně zmíněny v průběhu kontraktačního procesu, ale ze kterých strany zřejmě musely vycházet, pokud uzavřely předmětnou nájemní smlouvu. Takový závěr by dle mého názoru nebylo možné považovat za správný.¹⁷⁶

4.5 Kvalifikovanost změny

Jak jsem již opakovaně zmínil výše, v případě obecné klauzule je potřebná intenzita stanovena v ustanovení § 1765 odst. 1 ObčZ tak, 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*“. Tento výslovný požadavek obecné klauzule speciální klauzule nepřebírá a nelze jej na ni ani vztáhnout. Speciální klauzule upravuje

¹⁷⁵ Shodně JAMPÍLEK, František. *Clausula rebus sic stantibus v závazkovém právu*, s. 131.

¹⁷⁶ K opačnému závěru dospěl PILÍK, Václav. In: PILÍK, Václav et al. *Změna okolností ve smluvním právu*, s. 49.

intenzitu dopadu změny okolností svým vlastním způsobem, a to tak, že se okolnosti musí změnit „do té míry, že po nájemci nelze rozumně požadovat, aby v nájmu pokračoval“.¹⁷⁷

Ačkoliv se v obou případech jedná o relativně abstraktní hypotézy, jejichž výklad je z velké části svěřen soudu, je hledisko abstraktnosti ve speciální klauzuli ještě zvláště. To je dle mého názoru ostatně i důvod, proč se v případě speciální klauzule nešlo cestou relativně pozitivistické úpravy obecné klauzule. Právě proto, aby bylo zřejmé, že při aplikaci speciální klauzule se na pomyslném vrcholu nachází to, co po nájemci již nelze rozumně požadovat. V případě aplikace speciální klauzule je tak potřeba jednotlivé předpoklady její aplikace proti sobě poměřovat ještě více, aby bylo dosaženo rozumného a spravedlivého výsledku pro nájemce. Pokud tedy některý předpoklad (např. podstatnost) dosahuje extrémního rozsahu, tak je možné některé jiné předpoklad částečně upozadit (např. to, že nájemce nemohl danou změnu rozumně předpokládat).

Velice výstižně dané kritérium vystihla Vančurová v kontextu zvláštní klauzule dopadající na smlouvu o smlouvě budoucí tak, že „zavázaná strana by s vědomím nastalých podmínek na sebe povinnost budoucí smlouvu uzavřít nikdy nepřijala.“¹⁷⁸ Shodně lze dle mého názoru dané kritérium vykládat i v případě speciální klauzule, tedy tak, že by nájemce s vědomím změněných podmínek nájmní smlouvu nikdy neuzavřel.

Nabízí se otázka, zda by hledisko „rozumného požadavku“ mělo zohledňovat také postavení pronajímatele.¹⁷⁹ Vzhledem k tomu, že je speciální klauzulí do rukou nájemce vloženo právo smlouvu vypovědět, tak se v zásadě domnívám, že tomu tak nebude. V rámci práva dát výpověď bude na nájemci posoudit, co po něm lze a co po něm nelze rozumně požadovat. Jak jsem již uvedl výše, bude se zajisté muset podívat na to, z čeho při uzavírání smlouvy strany zřejmě vycházely, tedy jak na okolnosti subjektivně zřejmé, tak na okolnosti objektivně zřejmé. Nelze však po nájemci požadovat, aby v daném případě do tohoto posouzení vkládal své úvahy o aktuální finanční či jiné situaci pronajímatele.

¹⁷⁷ Shodně k ostatním klauzulím postaveným na rozumném požadavku např. LAVRUSHIN, Konstantin. *Změny obchodních smluvních závazkových vztahů v důsledku vnějších okolností*, s. 125.; ŠILHÁN, Josef. K ust. § 2000. In: HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník V. Závazkové právo. Obecná část (§ 1721–2054)*, s. 1184; Opačně PILÍK, Václav, PETR, Bohuslav. In: PILÍK, Václav et al. *Změna okolností ve smluvním právu*, s. 44.

¹⁷⁸ VANČUROVÁ, Kateřina. § 1788. In: PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol. *Občanský zákoník: komentář*. 2. vydání (2. aktualizace). marg. č. 5. Shodně KOVAŘÍK, Zdeněk. K ust. § 292. In: POKORNÁ, Jarmila, KOVAŘÍK, Zdeněk, ČÁP, Zdeněk a kol. *Obchodní zákoník: Komentář*.

¹⁷⁹ Například zda má být zohledňováno externí financování nemovitosti či všeobecně známa finanční situace pronajímatele.

4.6 Předpoklady přebírané z obecné klauzule

Nejvyšší soud ve svém rozsudku sp. zn. 26 Cdo 1323/2022 konstatoval, že speciální klauzule „*míří především na případy, kdy jsou nájemci nuceni reagovat na výjimečné a nepředvídatelné situace, kdy by bylo zjevně nespravedlivé požadovat po nich, aby nadále setrvali ve smluvních vztazích, které byly uzavřeny za zcela odlišných okolností, a aby nadále plnili závazky z těchto vztahů vyplývajících.*“¹⁸⁰ Tím Nejvyšší soud poukázal na první předpoklad aplikace obecné klauzule, který je potřeba vztáhnout i na aplikaci speciální klauzule. Jedná se o předpoklad, který jsem popsal v oddíle 2.1.3 této práce a Nejvyšší soud jej zde zjednodušeně označil jako nepředvídatelnost.

Druhým předpokladem, který již Nejvyšší soud ve svých dosavadních rozsudcích ohledně speciální klauzule výslovně nezmiňuje, ale který na ni bude taktéž potřeba aplikovat, je, že nájemce nemohl změnu okolností rozumně ovlivnit.¹⁸¹

K tomu v kontextu zvláštní klauzule směřující na smlouvu o smlouvě budoucí dospěli také Hulmák¹⁸², Jampílek¹⁸³ a Vančurová.¹⁸⁴ V zásadě se i na speciální klauzuli v plném rozsahu uplatní argumentace Hulmáka, že v případě „předvídatelných“ změn si je dotčená strana měla ošetřit ve smlouvě a nelze ji tak přiznat ochranu kvalifikované změny okolností a v případě, že dotčená strana mohla změnu okolností odvrátit, tak ji nelze přiznat ochranu, pokud tak neučinila.¹⁸⁵

Kabelková a Selucká ve svém komentáři k ustanovení § 2287 ObčZ konstatují, že by i při aplikaci speciální klauzule měla být zohledněna obecná úprava změny okolností v ustanovení § 1764 až 1766 ObčZ, avšak tuto svou úvahu blíže nerozvádějí.¹⁸⁶ Vzhledem k tomu, že kladou

¹⁸⁰ Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 12. dubna 2023, sp. zn. 26 Cdo 1323/2022.

¹⁸¹ Avšak i na tento předpoklad dle mého názoru Nejvyšší soud v rozsudku sp. zn. 26 Cdo 1323/2022 poukazoval, když v souvislosti s tvrzenou změnou okolností způsobenou epidemií koronaviru konstatoval, že „*v podnikatelských vztazích se předpokládala spíše s ohledem na dočasnost přijatých omezujících opatření např. dohoda o slevě z nájemného či odložení jeho splatnosti.*“ Soud tím zjevně naznačoval, že ačkoliv nájemce nemohl odvrátit epidemii samotnou, měl k dispozici možnosti, jak ovlivnit její dopad na svá práva a povinnosti.

¹⁸² HULMÁK, Milan. K ust. § 1788. In: HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník V. Závazkové právo. Obecná část (§ 1721–2054)*, s. 293.

¹⁸³ JAMPÍLEK, František. *Clausula rebus sic stantibus v závazkovém právu*, s. 132.

¹⁸⁴ VANČUROVÁ, Kateřina. K ust. § 1788. In: PETROV, Jan, VYTISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol. *Občanský zákoník: komentář. 2. vydání (2. aktualizace)*. marg. č. 8–9.

¹⁸⁵ HULMÁK, Milan. K ust. § 1788. In: HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník V. Závazkové právo. Obecná část (§ 1721–2054)*, s. 293.

¹⁸⁶ KABELKOVÁ, Eva, SELUCKÁ, Markéta. § 2287. In: HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014)*, s. 456; KABELKOVÁ, Eva. K ust. § 2287. In: KABELKOVÁ, Eva, DEJLOVÁ, Hana. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku*, s. 330.

důraz i na ustanovení § 1764 ObčZ, tak lze zřejmě předpokládat, že by i těmto předpokladům přiznaly význam při aplikaci speciální klauzule.

4.6.1 Nájemce nemohl změnu rozumně předpokládat

Nejvyšší soud tedy uvedl, že by změna okolností ve smyslu § 2287 ObčZ měla být nepředvídatelná. S tímto pojmem často pracuje i teorie, ale podíváme-li se na znění obecné klauzule, tak nutně dojdeme k závěru, že obecná úprava změny okolností se skutečnou nepředvídatelností neworkuje. Skutečným předpokladem aplikace obecné klauzule upraveným v ustanovení § 1765 odst. 1 ObčZ totiž je, že strana prokáže, že „*změnu nemohla rozumně předpokládat*“.

Ačkoliv Nejvyšší soud ve svém rozhodnutí sp. zn. 26 Cdo 1811/2018 pracuje s pojmem nepředvídatelnost (stejně jako s ním pravidelně pracuje i teorie¹⁸⁷), není jeho požadavkem, aby se nájemce při procesu uzavírání nájmu prostoru sloužícího podnikání stal kromě podnikatele také jasnovidcem. Tento předpoklad má jasnou logiku, a to, pokud mohl nájemce při uzavírání nájemní smlouvy určitou změnu okolností rozumně předpokládat, měl si ji ve smlouvě také ošetřit.¹⁸⁸ Pokud tak nájemce neučinil, nemůže se posléze dovolávat kvalifikované změny okolností podle žádné klauzule, jelikož klauzule nesměřují k ochraně před změnami okolností, které mohl nájemce rozumně předpokládat.¹⁸⁹

Zjednodušené označení daného požadavku jako „nepředvídatelnosti“, lze pak v zásadě považovat za tradiční pojetí daného předpokladu, kdy zákonodárce zjevně od tohoto nedosažitelného předpokladu chtěl ustoupit, a proto v ustanovení § 1765 odst. 1 ObčZ použil požadavku, že strana „*změnu nemohla rozumně předpokládat*“, který je již na první pohled mírnější a splnitelnější než nepředvídatelnost *stricto sensu*. S požadavkem nepředvídatelnosti se lze setkat i v jiných zahraničních doktrínách změny okolností, kde s ním ovšem mnohdy pracují až doslovně a pravidelně se právě na nesplnitelnost „nepředvídatelnosti“ snáší kritika.¹⁹⁰

¹⁸⁷ Viz např. ŠILHÁN, Josef. K ust. § 1765. In: HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník V. Závazkové právo. Obecná část (§ 1721–2054)*, s. 227–228; DVOŘÁK, Bohumil. § 1765. In: PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol. *Občanský zákoník: komentář*. 2. vydání (2. aktualizace). marg. č. 6.

¹⁸⁸ HULMÁK, Milan. K ust. § 1788. In: HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník V. Závazkové právo. Obecná část (§ 1721–2054)*, s. 293.

¹⁸⁹ *Ibid.*

¹⁹⁰ Srovnej např. PRANCE, Norman R. Commercial Impracticability: A Textual and Economic Analysis of Section 2-615 of the Uniform Commercial Code. *Indiana Law Review*. 1986, roč. 19, č. 2, s. 474.; DORALT, Walter. Wegfall der Geschäftsgrundlage. *Juristische Blätter*. 2020, roč. 142, č. 8, s. 499–500.

I vzhledem k tomu, že lze v úpravě ustanovení § 2287 ObčZ sledovat určitou privilegovanost, jak jsem dovozoval výše, nebylo by rozumné, aby byl na speciální klauzuli kladen striktnější požadavek nepředvídatelnosti *stricto sensu*, oproti kritériu obecné klauzule, která připouští relevanci i u změny okolností, kterou nemohla dotčená strana „pouze“ rozumně předpokládat.

Pokud bychom hledisko nepředvídatelnosti *stricto sensu* aplikovali na příklad uvedený v důvodové zprávě k ustanovení § 2287 ObčZ¹⁹¹, tedy že nájemce bytu si našel práci v jiném místě, kam by se mu z pronajatého bytu těžko dojíždělo, pouze těžko by mohl tento příklad obstát v konfrontaci právě s požadavkem nepředvídatelnosti. Pokud na tento příklad budeme hledět tak, že nájemce nemohl rozumně předpokládat, že práci nalezne až tak daleko, že by dojíždění z aktuálního bydliště nedávalo rozum, tak se nám již alespoň otevírá prostor pro to posuzovat ostatní okolnosti daného případu, tedy například, zda skutečně vynaložil dostatečné úsilí při hledání zaměstnání v dojezdové vzdálenosti, z jakého důvodu končí v dosavadní práci a zda skončení nemohl nějak ovlivnit.

Na daný předpoklad lze tedy spíše hledět jako na to, co nájemce nepředpokládal a při uzavírání nájemní smlouvy ani rozumně předpokládat nemusel, případně v těch nejjasnějších případech ani nemohl.

Vzhledem k tomu, že ani naše obecná klauzule s kritériem nepředvídatelnosti nepracuje, tak předpokládám, že je jen otázkou času, než Nejvyšší soud toto své zjednodušení upřesní. Názory, že se daný předpoklad uplatní v souladu s jeho formulací v obecné klauzuli, lze nalézt i v literatuře pojednávající o zvláštní klauzuli upravené v § 1788 odst. 2 ObčZ¹⁹² a kvaziobecné klauzuli upravené v ustanovení § 2000¹⁹³ ObčZ. Lavrushin pak výslovně považuje úpravu „předvídatelnosti“ v obecné klauzuli za generální, která dopadne i na všechny ostatní klauzule.¹⁹⁴ Jsem přesvědčen, že k totožnému závěru je potřeba dospět i v případě speciální klauzule upravené v § 2287 ObčZ.

Co se týče bližšího výkladu samotného předpokladu, lze tedy odkázat právě na výklad k obecné klauzuli v oddíle 2.1.3 této práce.

¹⁹¹ Důvodová zpráva k NOZ (konsolidovaná verze) ze dne 3. 2. 2012, s. 507.

¹⁹² JAMPÍLEK, František. *Clausula rebus sic stantibus v závazkovém právu*, s. 132;

¹⁹³ ŠILHÁN, Josef. K ust. § 2000. In: HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník V. Závazkové právo. Obecná část (§ 1721–2054)*, s. 1184; VÝTISK, Michal. § 2000. In: PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol. *Občanský zákoník: komentář*. 2. vydání (2. aktualizace). marg. č. 5.

¹⁹⁴ LAVRUSHIN, Konstantin. *Změna okolností v NOZ*.

4.6.2 Nájemce nemohl změnu rozumně ovlivnit

V případě druhého předpokladu přejímaného z obecné klauzule je jeho teoretické zjednodušení o poznání přílehavější, když je zpravidla zjednodušeně označován jako neovlivnitelnost či neodvratitelnost.¹⁹⁵ Přesto i zde lze konstatovat, že samotný předpoklad, jak je upraven v obecné klauzuli, je stejně jako u předešlého předpokladu mírnější.

Také tento předpoklad aplikace obecné klauzule je potřeba vztáhnout i na speciální klauzuli. Pokud nájemce může změnu rozumně ovlivnit (či odvrátit) a neučiní tak, nelze mu následně přiznat ochranu ze strany klauzule.

Také v tomto případě lze v plném rozsahu na výklad k obecné klauzuli, který je k danému předpokladu v oddíle 2.1.4 této práce.

4.6.3 Následnost

Otázka, na níž odpověď již není tak zjevná, je, zda i v případě speciální klauzule lze přiznat relevanci změně okolností, která nastala již před uzavřením smlouvy, ale až následně se stala dotčené straně známou, jako tomu je výslovně v případě obecné klauzule v ustanovení § 1765 odst. 1 ObčZ.

V kontextu zvláštní klauzule dopadající na smlouvu o smlouvě budoucí převládá v teorii názor, že ačkoliv to není ve zvláštní klauzuli uvedeno výslovně, je potřeba přikládat relevanci i změně okolností, která vyšla až následně najevo.¹⁹⁶ U zvláštní klauzule tento závěr také již nepřímo potvrdil Nejvyšší soud ve svém rozhodnutí sp. zn. 33 Cdo 1762/2022.¹⁹⁷ V případě kvaziobecné klauzule pak tato otázka není příliš řešena a lze nalézt pouze Výtiskův názor, že ke změně musí dojít až po uzavření smlouvy, aniž by tento svůj názor něčím podpíral.¹⁹⁸

Domnívám se však, že převládnou argumenty pro aplikaci speciální klauzule i na skutečnosti, jež se sice staly před uzavřením smlouvy, ale dotčená strana je s nimi až následně seznámena. Pokud bych vycházel z izolovaného znění speciální klauzule, zřejmě by se k danému závěru nedalo dospět. Pokud ale speciální klauzuli vykládáme s vědomím obecné úpravy změny

¹⁹⁵ ŠILHÁN, Josef. K ust. § 1765. In: HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník V. Závazkové právo. Obecná část (§ 1721–2054)*, s. 228.

¹⁹⁶ PILÍK, Václav. In: PILÍK, Václav et al. *Změna okolností ve smluvním právu*, s. 48–49; VANČUROVÁ, Kateřina. § 1788. In: PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol. *Občanský zákoník: komentář*. 2. vydání (2. aktualizace). marg. č. 4.

¹⁹⁷ Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 29. listopadu 2022, sp. zn. 33 Cdo 1762/2022.

¹⁹⁸ VÝTISK, Michal. K ust. § 2000. In: PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol. *Občanský zákoník*. 2. vydání (2. aktualizace), marg. č. 5.

okolností, je zřejmé, že formulaci „*změní-li se okolnosti, z nichž strany při vzniku závazku ze smlouvy o nájmu zřejmě vycházely*“ lze vztáhnout nejen na změnu okolností *stricto sensu*, ale i na situace, kdy strany vycházely z nepravdivých okolností. Následné vyjevení pravdivých okolností lze pak považovat za změnu okolností, z nichž strany zřejmě vycházely. Strany totiž mohou zajisté vycházet i z okolností, které nejsou pravdivé, přičemž následné vyjevení skutečnosti lze považovat za změnu okolností, z nichž strany zřejmě vycházely.

Důvodem, proč nepřikládat následně vyjeveným okolnostem relevanci, by mohla být skutečnost, že má speciální klauzule oproti obecné klauzuli kvalifikovaný následek, kdy může při jejím správném použití skončit vždy pouze výpovědí. Proti tomu ovšem lze postavit skutečnost, že většina teorie se shoduje na tom, že v případě zvláštní klauzule dopadající na smlouvu o smlouvě budoucí se těmto okolnostem relevance přizná. Přičemž právě tato zvláštní klauzule má ještě tvrdší dopad než klauzule speciální dle § 2287 ObčZ, jelikož povinnost uzavřít budoucí smlouvu při jejím naplnění zaniká bez dalšího. Stejně jako v případě obecné klauzule však na změny pouze následně vyjevené bude potřeba hledět striktněji a náležitě posoudit, zda nájemce neměl o dané skutečnosti vědět.

Závěr

V této práci jsem si vytyčil dva cíle.

Prvotním cílem bylo prozkoumat a objasnit, zda se speciální klauzule *rebus sic stantibus* upravená v ustanovení § 2287 ObčZ má na základě odkazovacího ustanovení § 2311 ObčZ skutečně použít i na nájem prostoru sloužícího podnikání.

Při zkoumání toho, zda lze dát Nejvyššímu soudu za pravdu a speciální klauzule *rebus sic stantibus* se má skutečně použít i na nájem prostoru sloužícího podnikání jsem však jednoznačně dospěl k opačnému závěru, tedy že se speciální klauzule na nájem prostoru sloužícího podnikání použít nemá.

K tomu jsem dospěl s velkým přispěním Bezoušky a Bajury za pomoci systematického, historického a teleologického výkladu. Cílem zákonodárce zjevně nebylo dosáhnout obdobné aplikace speciální klauzule na nájem prostoru sloužícího podnikání. Stalo se tak zřejmě pouze souhrou nešťastných náhod v průběhu legislativního procesu.

Avšak vzhledem k tomu, že Nejvyšší soud dospěl k závěru, že speciální klauzule dle § 2287 ObčZ se má použít i na nájem prostoru sloužícího podnikání, tak bylo nezbytné zkoumat, jak se má speciální klauzule použít na nájem prostoru sloužícího podnikání. Proto druhým a zároveň stěžejním cílem bylo prozkoumat a objasnit, jak se má speciální klauzule upravená v ustanovení § 2287 ObčZ aplikovat na nájem prostoru sloužícího podnikání, tedy zejména objasnit předpoklady aplikace a různá další aplikační specifika.

U aplikace speciální klauzule je v první řadě vhodné vyhodnotit, zda se změnila relevantní okolnosti, následně pak, zda se změnila kvalifikovaně. Speciální klauzule za relevantní okolnosti považuje „*okolnosti, z nichž strany při vzniku závazku ze smlouvy o nájmu zřejmě vycházely*“. Hledisko kvalifikovanosti změny pak lze shledávat v intenzitě změny, která musí dosáhnout takové míry, že „*po nájemci nelze rozumně požadovat, aby v nájmu pokračoval*“.

Na rozdíl od typického přístupu ke změně okolností jsem dospěl k závěru, že speciální klauzuli lze využít i v případech, kdy se změní jiné než vnější okolnosti, tedy okolnosti vnitřní, mající svůj původ *inter partes*. Samozřejmě v rámci této skupiny nelze přiznat relevanci změně okolností, kterou způsobil sám nájemce, nebo v případě, že je mu změna okolností přičitatelná. V rámci této skupiny je potřeba dle mého názoru umožnit nájemci použít výpověď pro změnu okolností zejména v případě, že je změna okolností přičitatelná pronajímateli, tedy zejména když vznikla v důsledku jeho činnosti či nečinnosti.

Dále jsem dospěl k tomu, že „*okolnosti, z nichž strany při vzniku závazku (...) zřejmě vycházely*“ je potřeba vykládat tak, že se do dané kategorie zahrnou okolnosti, které jsou subjektivně zřejmé (tedy ty, ze kterých strany explicitně vycházely v době vzniku závazku), ale i objektivně zřejmé (tedy ty, ze kterých by zřejmě vycházela rozumná osoba ve stejném postavení). Objektivní zřejmost je potřeba zohlednit zvláště kvůli tomu, že se bude jednat o okolnosti, ze kterých zpravidla strany skutečně budou vycházet, bylo by ovšem takřka nemožné danou skutečnost následně prokazovat, jelikož z těchto okolností budou strany zpravidla vycházet mlčky.

Pokud změna okolností bude vyhodnocena jako relevantní, lze přistoupit ke zkoumání, zda bude změna kvalifikovaná. U speciální klauzule se na rozdíl od obecné klauzule nevyžaduje hrubý nepoměr v právech a povinnostech, ale změna okolností do té míry že, „*po nájemci nelze rozumně požadovat, aby v nájmu pokračoval*“. Toto hledisko je o poznání abstraktnější, než hledisko hrubého nepoměru v právech a povinnostech, které určuje potřebnou intenzitu dopadu při aplikaci obecné klauzule. Kritérium rozumnosti lze vnímat při aplikaci na nájem prostoru sloužícího podnikání jako širší množinu, než je tomu v případě hrubého nepoměru v právech a povinnostech. Větší abstraktnost v sobě obsahuje zvýšenou potřebu poměřovat jednotlivé předpoklady aplikace (např. čím větší je negativní dopad změny okolností na pokračování nájemce v nájmu, tím mírněji lze sledovat hledisko toho, co nájemce při uzavírání nájemní smlouvy nemohl rozumně předpokládat).

To mě přivádí právě k předpokladům, které si je potřeba vypůjčit v obecné klauzuli. Těmito předpoklady jsou, že nájemce nemohl změnu okolností rozumně předpokládat a zároveň rozumně ovlivnit. První z daných předpokladů pak rozhodně nelze zjednodušovat na „nepředvídatelnost“.

Jak potvrdil Nejvyšší soud, speciální klauzuli nelze použít na změnu okolností, která by spadala do běžného kontrakčního rizika stran. V případě nájemce prostoru sloužícího podnikání jím budou zejména (běžná) podnikatelská rizika.

Seznam použitých zdrojů

Seznam použité literatury

- BEZOUŠKA, Petr. *Nájem v novém soukromém právu (zejména nájem bytu): aktuální otázky*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2018. Srovnávací komentář (Wolters Kluwer).
- DORALT, Walter. Wegfall der Geschäftsgrundlage. *Juristische Blätter*. 2020, roč. 142, č. 8, s. 491–501.
- ELIÁŠ, Karel. Clausula rebus sic stantibus (Význam změny okolností pro trvání obligace ex contractu) [online]. *Obchodněprávní revue*. 2009, č. 6, s. 151-155 [cit. 31.07.2024]. Dostupné z: <https://app-beck-online-cz.ezproxy.is.cuni.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=nrptembqhf64s7gzpxgxzrguyq&groupIndex=0&rowIndex=0>
- EWOUND HONDIUS a CHRISTOPH GRIGOLEIT. *Unexpected Circumstances in European Contract Law* [online]. Cambridge, UK: Cambridge University Press, 2011 [cit. 31.07.2024]. Dostupné z: <https://search.ebscohost.com/login.aspx?direct=true&db=e000xww&AN=361583&lang=cs&site=ehost-live>.
- GERLOCH, Aleš. *Teorie práva*. 8. aktualizované vydání. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2021.
- GÓMEZ-LIGÜERRE, Carlos a Rosa MILÀ-RAFEL. Residential and Commercial Leases Amidst the Coronavirus Crisis: The Spanish Case in Context. In: HONDIUS, Ewoud et al., *Coronavirus and the Law in Europe*. Intersentia, 2021, s. 911–932.
- HANDLÍŘ, Jan. *Vnější okolnosti a smluvní vztahy* [online]. Rigorózní práce. Brno: Masarykova univerzita, Právnická fakulta. 2013. [cit. 31.07.2024]. Dostupné z: <https://is.muni.cz/th/q8o9m/>.
- HENDRYCH, Dušan et al. *Právníký slovník* [online]. 3. podstatně rozš. vyd. vyd. Praha: C. H. Beck, 2009 [cit. 31.07.2024]. ISBN 978-80-7400-059-1. Dostupné z: <https://app-beck-online-cz.ezproxy.is.cuni.cz/bo/document-view.seam?documentId=nnptembqhf64zrguxhayldorqv643vzn2f643foj3gc3teme&groupIndex=0&rowIndex=1#>.
- HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník V. Závazkové právo. Obecná část (§ 1721–2054)*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014.
- HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014)*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014.
- JAMPÍLEK, František. *Clausula rebus sic stantibus v závazkovém právu* [online]. Rigorózní práce. Praha: Univerzita Karlova, Právnická fakulta. 2022. [cit. 31.07.2024]. Dostupné z: <https://dspace.cuni.cz/handle/20.500.11956/171724>.
- KABELKOVÁ, Eva, DEJLOVÁ, Hana. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013.
- KANDA, Antonín. *Vliv změny poměrů na trvání závazku*. 1. vydání. Praha: Academia, 1966.
- KINCL, Jaromír a SKŘEJPEK, Michal. *Dicta et regulae iuris, aneb, Právníké mudroslovi latinské*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2012.
- KNAPP, Viktor. *Teorie práva*. Praha: C.H. Beck, 1995.
- LAVRUSHIN, Konstantin. Změna okolností v NOZ: systematický pohled. *Rekodifikace a praxe* [online]. Wolters Kluwer ČR, a. s., 2013, roč. 1, č. 8 [cit. 31.07.2024]. ISSN 1805-6822. Dostupné z: <https://www.aspi.cz/products/lawText/7/45954/1/2>.

- LAVRUSHIN, Konstantin. *Změny obchodních smluvních závazkových vztahů v důsledku vnějších okolností* [online]. Disertační práce. Brno: Masarykova univerzita, Právnická fakulta. 2017. [cit. 31.07.2024]. Dostupné z: <https://is.muni.cz/th/uhaoz/>.
- MELZEROVÁ, Lucie. *Vliv změny poměrů na trvání závazků* [online]. Disertační práce. Olomouc: Univerzita Palackého v Olomouci, Právnická fakulta. 2018. [cit. 31.07.2024]. Dostupné z: <https://theses.cz/id/zwbrdg/>.
- MLÝNKOVÁ, Jana. *Slabší smluvní strana v právu upravujícím nájem bytu a její ochrana* [online]. Disertační práce. Brno: Masarykova univerzita, Právnická fakulta. 2023. [cit. 31.07.2024]. Dostupné z: <https://is.muni.cz/th/xbog5/>.
- MOMBERG URIBE, R. A. *The effect of a change of circumstances on the binding force of contracts: comparative perspectives* [online]. Cambridge: Intersentia, 2011. [cit. 31.07.2024]. Dostupné z: <https://dspace.library.uu.nl/bitstream/handle/1874/204792/momberg.pdf>.
- PATTI, Francesco Paolo. Causa and Unexpected Circumstances. In: *Causa contractus – Auf der Suche nach den Bedingungen der Wirksamkeit des vertraglichen Willens / Alla ricerca delle condizioni di efficacia della volontà contrattuale / À la recherche des conditions de l'efficacité de la volonté contractuelle* [online]. Tübingen, 2022, s. 517–530 [cit. 31.07.2024]. Dostupné z: <https://ssrn.com/abstract=4292154>.
- PELIKÁNOVÁ, Irena. Determinace smluvního vztahu nezávislá na vůli stran [online]. *Právní obzor*. 2023, roč. 106, č. 5, s. 392–415. [cit. 31.07.2024]. Dostupné z: <https://www.pravnyobzor.sk/52023/po52023-pelikanova-determinace-smluvniho-vztahu-nezavisla-na-vuli-stran.pdf>.
- PELIKÁNOVÁ, Irena. Některé otázky smluvního práva ve světle NOZ [online]. *Sborník Karlovarské právnické dny*. 2013, č. 21, s. 471–495 [cit. 31.07.2024]. Dostupné z: <https://app-beck-online-cz.ezproxy.is.cuni.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=nrptembrgnpww4del4zdex3tl42domi&groupIndex=0&rowIndex=0>.
- PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol. *Občanský zákoník: komentář* [online]. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2017. [cit. 31.07.2024]. Dostupné z: https://app-beck-online-cz.ezproxy.is.cuni.cz/bo/document-view.seam?documentId=nnptembsgfpw2njqfzzwexzsgaytexzyhfpxazrsgmytc&groupIndex=5&rowIndex=0&relationType=reference&referenceType=passive&referenceName=zakladnipedpis_ko&originalDocumentId=onrf6mrqgezff6obzfygmmrtgeys2ma&showLowerSectionsRelations=false&activeFacets=33150&sortType=sorted-score&firstPage=0¤tPage=0.
- PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol. *Občanský zákoník: komentář* [online]. 2. vydání (2. aktualizace). Praha: C. H. Beck, 2023 [cit. 31.07.2024]. Dostupné z: <https://app-beck-online-cz.ezproxy.is.cuni.cz/bo/document-view.seam?documentId=nnptembsgnpw2nrql4zc443cl4zdamjsl44dsx3qmyytonrv#>.
- PILÍK, Václav et al. *Změna okolností ve smluvním právu*. Praha: Wolters Kluwer, 2022.
- POKORNÁ, Jarmila, KOVAŘÍK, Zdeněk, ČÁP, Zdeněk a kol. *Obchodní zákoník: Komentář* [online]. Praha: Wolters Kluwer ČR, a. s., 2009. [cit. 31.07.2024] ISSN 2336-517X. Dostupné z: https://www.aspi.cz/products/lawText/13/15000/1/2#pa_292.
- PRANCE, Norman R. Commercial Impracticability: A Textual and Economic Analysis of Section 2-615 of the Uniform Commercial Code. *Indiana Law Review*. 1986, roč. 19, č. 2, s. 457–496.

ŠTENGLOVÁ, Ivana et al. *Základy občanského práva hmotného. Závazkové právo*. Praha: Leges, 2023.

ŠTENGLOVÁ, Ivana, PLÍVA, Stanislav, TOMSA, Miloš a kol. *Obchodní zákoník*. 13. vydání. Praha: C. H. Beck, 2010.

ŠVESTKA, Jiří, DVOŘÁK, Jan, FIALA, Josef a kol. *Občanský zákoník: Komentář. Svazek V (§ 1721-2520)* [právní stav ke dni 1.1.2014]. [online]. Praha: Wolters Kluwer. [cit. 31.07.2024]. ISSN 2336-517X. Dostupné z: https://www.aspi.cz/products/lawText/13/11409/1/2#pa_2311.

ŠVESTKA, Jiří, DVOŘÁK, Jan, FIALA, Josef a kol. *Občanský zákoník: Komentář. Svazek V (§ 1721-2520)* [právní stav ke dni 1.7.2021]. [online]. Praha: Wolters Kluwer. [cit. 31.07.2024]. ISSN 2336 517X. Dostupné z: https://www.aspi.cz/products/lawText/13/11409/1/2#c_69838.

ZIMMERMANN, Reinhard. *The Law of Obligations: Roman Foundations of the Civilian Tradition*. Oxford: University Press, 1996.

Seznam použitých internetových zdrojů

Návrh občanského zákoníku a důvodové zprávy z roku 2005 [online]. 2005. [cit. 31.07.2024]. Dostupné z: http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/OZ_verze_2005.pdf.

Návrh občanského zákoníku a důvodové zprávy z roku 2007 [online]. 2007. [cit. 31.07.2024]. Dostupné z: http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/OZ_s_DZ_verze_2007.06.03.pdf.

Návrh občanského zákoníku s obsahem z dubna 2011 [online]. 2011. [cit. 31.07.2024]. Dostupné z: http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/OZ_Navrh_zakona_s_obsahem_11042011.pdf.

Připomínky sekce pro lidská práva Úřadu vlády České republiky (připomínkové místo: zmocněnec vlády pro lidská práva) k materiálu: Nový občanský zákoník ze dne 25. ledna 2011; č. j. 00004/11-SLP [online]. [cit. 31.07.2024]. Dostupné z: <https://odok.cz/portal/services/download/attachment/RACK8DFLC69N>.

Sněmovní tisk 362/2 - Usnesení ústavně právního výboru z 33. schůze dne 10. a 11. října 2011. [online] Poslanecká sněmovna Parlamentu České republiky, VI. volební období. 2011. [cit. 31.07.2024]. Dostupné z: <https://www.psp.cz/sqw/text/tiskt.sqw?o=6&ct=362&ct1=2>.

Seznam použitých právních předpisů

zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů

zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 16. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 240) geändert worden ist [online]. [cit. 31.07.2024] Dostupný z: <https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/BJNR001950896.html>.

Seznam použité judikatury

Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 12. prosince 2017, č. j. 47 Co 192/2017-226. Dostupný z: <https://justice.cz/documents/d/krajsky-soud-v-hradci-kralove/priloha-k-si-636-2024-47-co-192-2017>.

Rozhodnutí Nejvyššího soudu Československé republiky ze dne 17. května 1922, sp. zn. Rv I 407/22 (Vážný 1680). Dostupný z: <https://app-beck-online-cz.ezproxy.is.cuni.cz/bo/document-view.seam?documentId=njuwexzrhezdex3wmf5g46k7ge3dqma>

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 15. ledna 2019, sp. zn. 26 Cdo 1811/2018.

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 10. listopadu 2021, sp. zn. 26 Cdo 740/2021

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 29. listopadu 2022, sp. zn. 33 Cdo 1762/2022.

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 1. února 2023, sp. zn. 28 Cdo 2989/2022.

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 12. dubna 2023, sp. zn. 26 Cdo 1323/2022.

Rozsudek Okresního soudu v Trutnově ze dne 6. června 2017, č. j. 9 C 207/2016-182. Dostupný z: <https://infodeska.justice.cz/soubor.aspx?souborid=8740729>.

Seznam ostatních zdrojů

Důvodová zpráva k NOZ (konsolidovaná verze) ze dne 3. 2. 2012 [online]. 2012, s. 439. [cit. 31.07.2024]. Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>.

Stenografický zápis 25. schůze Poslanecké sněmovny České republiky ze dne 25. října 2011 [online]. [cit. 31.07.2024]. Dostupné z: <https://www.psp.cz/eknih/2010ps/stenprot/025schuz/s025015.htm>.

Zápisy z jednání Ústavně právního výboru Poslanecké sněmovny České republiky v období projednávání (od 8. června do 21. října 2011) [online]. [cit. 31.07.2024]. Dostupné z: <https://psp.cz/sqw/hp.sqw?k=4005&ido=960&o=6&kk=4&td=3&n=2>.

Expertní skupina Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti. *Výkladové stanovisko č. 21 KANCL ze dne 3. března 2014 - k výpovědní době při vypovězení nájmu bytu a nájmu dobu nájemcem z důvodu uvedeného v § 2287 OZ* [online]. 2014. [cit. 31.07.2024]. Dostupné z: http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Stanovisko_21.pdf.

Specifika nájmu prostoru sloužícího podnikání

Abstrakt

Diplomová práce se zabývá použitím speciální klauzule *rebus sic stantibus* upravené v ustanovení § 2287 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, na nájem prostoru sloužícího podnikání. Speciální klauzule umožňuje nájemci vypovědět nájem prostoru sloužícího podnikání z důvodu změny okolností. Ačkoliv je speciální klauzule upravena primárně pro nájem bytu, Nejvyšší soud České republiky ve svém rozsudku sp. zn. 26 Cdo 1811/2018 ze dne 15. ledna 2019 dospěl k závěru, že se na základě odkazovacího ustanovení § 2311 občanského zákoníku použije tato speciální klauzule *rebus sic stantibus* i na nájem prostoru sloužícího podnikání.

V první kapitole se práce věnuje teoretickému základu změny okolností, principu *pacta sunt servanda* a doktríně *rebus sic stantibus*, různým zahraničním přístupům ke změně okolností a následně úpravě změny okolností v občanském zákoníku obecně.

Druhá kapitola se věnuje obecné klauzuli *rebus sic stantibus* upravené v § 1765 až 1766 občanského zákoníku, která je obecnou úpravou změny okolností, a jako taková je tedy výchozím bodem pro jakékoliv zkoumání změny okolností na našem území.

Třetí kapitola se zabývá různými teoretickými pohledy na možnost aplikace speciální klauzule na nájem prostoru sloužícího podnikání. Dále práce analyzuje některé názory, které se v době před výše uvedeným soudním rozhodnutím objevovaly v odborné literatuře. Práce dospívá k závěru, že by se speciální klauzule neměla použít na nájem prostoru sloužícího podnikání, pokud odhlédneme od existující judikatury. Následující část práce však rozebírá dosavadní dvě rozhodnutí Nejvyššího soudu jako základní důvod, proč se speciální klauzule na nájem prostoru sloužícího podnikání v českém právním řádu použije.

Ve čtvrté a finální kapitole se již práce plně věnuje tomu, jakým způsobem (dle jakých kritérií) se má speciální klauzule aplikovat na nájem prostoru sloužícího podnikání. Mimo jiné, které předpoklady aplikace obecné klauzule je potřeba si vypůjčit pro speciální klauzuli a které nikoliv. Práce zkoumá, zda je nezbytné limitovat speciální klauzuli na změnu vnějších okolností, či zda je možné přiznat relevanci i jiným kategoriím změn okolností. Práce uzavírá, že by se mělo přihlížet i ke změnám okolností přičitatelným pronajímateli.

Klíčová slova: nájem prostoru sloužícího podnikání, změna okolností, speciální klauzule *rebus sic stantibus*

Specific aspects of lease of premises for business purposes

Abstract

The thesis deals with the application of the special *rebus sic stantibus* clause provided for in Section 2287 of Act No. 89/2012 Coll., the Civil Code, to the lease of business premises. The special clause allows the tenant to terminate the lease of business premises due to a change of circumstances. Although the special clause is designated primarily for the lease of an apartment, the Supreme Court of the Czech Republic, in its judgment of 15 January 2019 in Case No. 26 Cdo 1811/2018, concluded that, on the basis of the reference provision of Section 2311 of the Civil Code, the special *rebus sic stantibus* clause also applies to the lease of business premises.

In the first chapter, the thesis discusses the theoretical basis of change of circumstances, the principle of *pacta sunt servanda* and the doctrine of *rebus sic stantibus*, various foreign approaches to change of circumstances and, consequently, the regulation of change of circumstances in the Civil Code in general.

The second chapter is devoted to the general *rebus sic stantibus* clause provided for in Sections 1765 to 1766 of the Civil Code, which is the general legal norm of change of circumstances and as such is the starting point for any examination of change of circumstances in our territory.

The third chapter deals with various theoretical views on the possibility of applying a special clause to the lease of business premises. The thesis then analyses some of the views that appeared in the literature at the time before the above-mentioned court decision. The thesis concludes that the special clause should not apply to the lease of business premises if we do not take into account the existing case law. However, the following part of the thesis analyses the two Supreme Court decisions to date as the main reason why the special clause does apply to the lease of business premises in the Czech legal system.

In the fourth and final chapter, it is discussed in detail how (according to which criteria) the special clause should be applied to the lease of business premises. Among other, which prerequisites for the application of the general clause need to be used in the case of the special clause and which do not. The thesis examines whether it is necessary to limit the special clause to a change in external circumstances, or whether other categories of changes in circumstances can be given relevance. The thesis concludes that changes in circumstances attributable to the lessor should also be taken into account.

Keywords: lease of business premises, change of circumstances, special rebus sic stantibus clause