



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK JMÉNEM REPUBLIKY

Městský soud v Praze jako soud odvolací rozhodl v senátu složeném z předsedkyně senátu JUDr. Naděždy Javůrkové a soudců JUDr. Tomáše Pirka a Mgr. Štěpána Hnaníčka ve věci

žalobce: **BB – 1. ubytovací s.r.o.**, IČ 03344860
sídlem Kanderotva 1131/1a, 180 00 Praha 8 – Libeň
zastoupený advokátem Mgr. Jiřím Oswaldem sídlem
Bílková 132/4, 110 00 Praha 1

proti

žalovanému: **Relimex group s.r.o.**, IČ 29135818 sídlem
Kandertova 1131/1a, 180 00 Praha 8 – Libeň
zastoupený advokátem Mgr. Ing. Stanislavem
Polenou sídlem Lazarská 11/6, 120 00 Praha 2

o určení neplatnosti výpovědi z nájemní smlouvy k odvolání žalobce proti rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 8 ze dne 8. března 2018, č. j. 23 C 256/2016-131,

takto:

- I. Rozsudek soudu prvního stupně **se mění** tak, že se žaloba s tím, aby soud určil, že výpověď daná žalovaným žalobci dne 16. 5. 2016 z nájemní smlouvy ze dne 7. 7. 2014 ve znění dohody o postoupení smlouvy a ručitelského prohlášení ze dne 2. 10. 2014 k nájmu nebytových prostor sloužících k podnikání v budově č. p. xxx, stojících na pozemku parc. č. xxx a přílehlých pozemcích parc. č. xxx, xxx, xxx, xxx, to vše v k. ú. xxx, obec xxx, na adrese xxxxx, je neplatná, **zamítá**.
- II. Žalobce je povinen zaplatit žalovanému na náhradě nákladů řízení před soudy obou stupňů částku 29 104 Kč do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám Mgr. Ing. Stanislava Poleny, advokáta.

Odůvodnění

1. Napadeným rozsudkem soud prvního stupně určil, že výpověď daná žalovaným žalobci dne 16. 5. 2016 z nájemní smlouvy ze dne 7. 7. 2014 ve znění dohody o postoupení smlouvy a ručitelského prohlášení ze dne 2. 10. 2014 k nájmu nebytových prostor sloužících k podnikání v budově č. p. xxx, stojících na pozemku parc. č. xxx a přilehlých pozemcích parc. č. xxx, xxx, xxx, xxx, to vše v k. ú. xxx, xxx, xxx, je neplatná (výrok I.), a uložil žalovanému zaplatit žalobci na náhradě nákladů řízení 25 716 Kč (výrok II.). Takto rozhodl o žalobě, již se žalobce domáhal určení, že shora specifikovaná výpověď z nájmu nemovitosti je neplatná.
2. Soud prvního stupně po provedeném dokazování vyšel ze zjištění, že žalobce je na základě dohody o postoupení a ručitelského prohlášení ze dne 2. 10. 2014 nájemcem nebytových prostor sloužících k podnikání, a to budovy č. p. xxx, stojící na pozemku parc. č. xxx a přilehlých pozemcích parc. č. xxx, xxx, xxx, xxx, to vše v k. ú. xxx, obec xxx, xxx. Tato shodná skutková tvrzení jsou navíc prokazována samotnou nájemní smlouvou ze dne 7. 7. 2014 a dohodou o postoupení smlouvy a ručitelským prohlášením ze dne 2. 10. 2014. Vlastníkem předmětných nemovitostí je dle informace o pozemku z čl. 14 žalovaný. Výpovědí ze dne 16. 5. 2016 dal žalovaný žalobci z předmětných nemovitostí výpověď s odůvodněním, že žalobce porušuje čl. III. odst. 1, 2 nájemní smlouvy, neboť smluvený způsob užívání předmětu nájmu není v souladu s jeho kolaudačním stavem. Další výpovědní důvod byl porušení čl. X. odst. 5 nájemní smlouvy, neboť nebyla provedena revize hasicích přístrojů. Ve výpovědi se zároveň uvádí, že k odstranění vad byl žalobce vyzván dopisem ze dne 9. 12. 2015 a 25. 1. 2016. Výpovědní doba byla stanovena na dva měsíce. Výpověď byla odeslána žalobci, jak vyplývá z podacího lístku dne 17. 5. 2016. Z notářského zápisu ze dne 22. 11. 2017 vzal soud prvního stupně za prokázáno, že dne 14. 6. 2016 jednatel žalobce J. B. odeslal na email xxxxx svůj email, jehož přílohou byl dopis žalobce jako reakce na doručenou výpověď s tím, že s výpovědí nesouhlasí. Dále vyšel soud prvního stupně ze zjištění, že jednatel žalobce zcela běžně komunikoval ohledně nájmu s jednatelem žalovaného panem J. H. prostřednictvím jeho emailu xxx.
3. Na základě těchto skutkových zjištění posoudil soud prvního stupně věc po právní stránce podle ust. § 2309 písm. b) zák. č. 89/2012 Sb. (dále jen „obč. zák.“), podle něhož jedná-li se o nájem na dobu určitou, má pronajímatel právo nájem vypovědět i před uplynutím ujednané doby, porušují-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli, zejména tím, že přestože jej pronajímatel vyzval k nápravě, chová se nájemce v rozporu s ustanovením § 2305, nebo je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním prostoru sloužícího podnikání. Podle ust. § 2310 odst. 1 obč. zák. ve výpovědi musí být uveden její důvod; výpověď, v níž není uveden její důvod, je neplatná. Podle odst. 2 téhož ustanovení, výpovědní doba je tříměsíční. Podle ust. § 2314 odst. 1 obč. zák. vypovídající strana má právo do uplynutí jednoho měsíce ode dne, kdy jí byla výpověď doručena, vznést proti výpovědi námitky; námitky vyžadují písemnou formu. Podle odst. 2 téhož ustanovení, nevznese-li vypovídající strana námitky včas, právo žádat přezkoumání oprávněnosti výpovědi zanikne. Podle odst. 3 téhož ustanovení, vznesení vypovídající strany námitky včas, ale vypovídající strana do jednoho měsíce ode dne, kdy jí námitky byly doručeny, nevezme svou výpověď zpět, má vypovídající strana právo žádat soud o přezkoumání oprávněnosti výpovědi, a to do dvou měsíců ode dne, kdy marně uplynula lhůta pro zpětvzetí výpovědi. Podmínkou platnosti výpovědi je tedy jednak to, že nájemce hrubě porušuje své povinnosti vůči pronajímateli, a to i po výzvě k nápravě, a dále pak samotná výpověď musí obsahovat důvod. V řízení přitom bylo prokázáno, že žalovaný zaslal v květnu 2016 žalobci výpověď, ve které specifikoval řádně důvod výpovědi, a to jak odkazem na konkrétní ustanovení nájemní smlouvy, tak popisem porušovaných povinností. Výpověď byla přitom datována 16. 5. 2016. Námitky proti výpovědi doručil dle názoru soudu prvního stupně žalobce žalovanému dne 16. 6. 2016, tedy v jednoměsíční lhůtě, jejíž dodržení mu následně umožňuje obrátit se se žalobou

na soud. Podle ust. § 561 odst. 1 obč. zák., k platnosti právního jednání učiněného v písemné formě se vyžaduje podpis jednajícího. Podpis může být nahrazen mechanickými prostředky tam, kde je to obvyklé. Jiný právní předpis stanoví, jak lze při právním jednání učiněném elektronickými prostředky písemnost elektronicky podepsat. Podle ust. § 562 odst. 1 obč. zák., písemná forma je zachována i při právním jednání učiněném elektronickými nebo jinými technickými prostředky umožňujícími zachycení jeho obsahu a určení jednající osoby. Přitom námitky proti výpovědi byly zaslány jako příloha emailu ze dne 14. 6. 2016, což osvědčuje shora uvedený notářský zápis. Email byl odeslán ze schránky jednatele žalobce a byl adresován do emailové schránky jednatele žalovaného. V této souvislosti nutno poznamenat, že obě emailové adresy byly používány oběma stranami při veškeré komunikaci týkající se předmětného nájmu. Soud má za to, že za této situace byla splněna písemná forma a žalovaný musel jednoznačně vědět, od koho zpráva pochází a co obsahuje. Protože se jedná o emailovou zprávu ze dne 14. 6. 2016 a výpověď je datována dnem 16. 5. 2016, je zřejmé, že žalobce dodržel jednoměsíční lhůtu dle ust. § 2314 odst. 1 obč. zák. Zároveň pak žalobce splnil i další dvouměsíční lhůtu k podání žaloby, neboť tato byla podána dne 15. 8. 2016. Závěrem soud prvního stupně shrnul, že proti výpovědi ze dne 16. 5. 2016 podal žalobce včas námitky a následně i ve dvouměsíční lhůtě včas podal žalobu, má naléhavý právní zájem na určení neplatnosti výpovědi a dále pak bylo prokázáno, že výpovědní důvody specifikované ve výpovědi ze dne 16. 5. 2016 nebyly naplněny. S ohledem na tyto skutečnosti proto soud žalobě v plném rozsahu vyhověl.

4. Výrok o nákladech řízení byl odůvodněn ust. § 142 odst. 1 o. s. ř.
5. Proti tomuto rozsudku podal odvolání žalovaný s tím, že u námitek proti výpovědi, které měly být doručeny elektronicky dne 14. 6. 2016, nejsou splněny formální ani obsahové náležitosti právního jednání, u nějž je vyžadována písemná forma. Z emailu, jímž mělo dojít k doručení námitek, není zřejmé, kdo je odeslal, když v emailu zcela absentuje podpis odesílatele, emailová adresa nadto neobsahuje jméno a příjmení osoby, ale toliko fantasijní označení xxx. To zcela zjevně nemá se společností žalobce nic společného. Odvolatel dále uvedl, že k obecné platnosti právního jednání v písemné formě se vyžaduje podpis jednajícího, přičemž odkázal na ust. § 561 odst. 1 obč. zák. Závěrem navrhl, aby odvolací soud napadený rozsudek zrušil a věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení.
6. Žalobce ve svém vyjádření vyvracel argumentaci žalovaného a navrhl, aby odvolací soud napadený rozsudek jako věcně správný potvrdil.
7. Odvolací soud přezkoumal napadené rozhodnutí, včetně řízení, které jeho vydání předcházelo podle § 212 a § 212a o. s. ř. a odvolání žalovaného shledal opodstatněným.
8. Podle ust. § 2314 odst. 1 obč. zák. vypovídaná strana má právo do uplynutí jednoho měsíce ode dne, kdy jí byla výpověď doručena, vznést proti výpovědi námitky; námitky vyžadují písemnou formu. Podle odstavce 2. nevznese-li vypovídaná strana námitky včas, právo žádat přezkoumání oprávněnosti výpovědi zanikne. Podle odstavce 3. vznese-li vypovídaná strana námitky včas, ale vypovídající strana do jednoho měsíce ode dne, kdy jí námitky byly doručeny, nevezme svou výpověď zpět, má vypovídaná strana právo žádat soud o přezkoumání oprávněnosti výpovědi, a to do dvou měsíců ode dne, kdy marně uplynula lhůta pro zpětvzetí výpovědi.
9. Podle ust. § 561 odst. 1 obč. zák. k platnosti právního jednání učiněného v písemné formě se vyžaduje podpis jednajícího. Podpis může být nahrazen mechanickými prostředky tam, kde je to obvyklé. Jiný právní předpis stanoví, jak lze při právním jednání učiněném elektronickými prostředky písemnost elektronicky podepsat.

10. Podle ust. § 562 odst. 1 obč. zák. písemná forma je zachována i při právním jednání učiněném elektronickými nebo jinými technickými prostředky umožňujícími zachycení jeho obsahu a určení jednající osoby.
11. Z výše citovaného ustanovení § 2314 obč. zák. vyplývá, že žalobce měl právo v prekluzivní lhůtě jednoho měsíce ode dne doručení výpovědi vznést proti výpovědi námitky v písemné formě. Pokud tak neučinil, právo žádat přezkoumání oprávněnosti výpovědi mu zaniklo a soud nemá v řízení o určení neplatnosti výpovědi pravomoc přezkoumávat existenci výpovědního důvodu. V dané věci bylo mezi účastníky sporné, zda u žalobcem vznesených námitek proti výpovědi emailovou poštou, tedy elektronicky, byla zachována písemná forma, kterou obligatorně vyžaduje shora citované ust. § 2314 obč. zák. Odvolací soud odkazuje na judikaturu Nejvyššího soudu ČR, např. usnesení ze dne 1. 6. 2017, sp. zn. 20 Cdo 1741/2017, ve kterém se mimo jiné uvádí: „... *písemná forma právního úkonu předpokládá existenci dvou náležitostí, a to písemnosti a podpisu. Písemnost spočívá v tom, že projev vůle (právní úkon) jednajícího subjektu zahrnuje všechny podstatné náležitosti zachycené v písemném textu listiny. Písemný projev musí být zároveň podepsán, tj. je platný až po podpisu jednající osoby (srov. například usnesení Nejvyššího soudu ze dne 29. ledna 2009, sp. zn. 30 Cdo 1230/2007, nebo usnesení Nejvyššího soudu ze dne 10. dubna 2014, sp. zn. 23 Cdo 1593/2012, jejichž závěry, byť se týkají formy právního úkonu podle ustanovení § 40 odst. 4 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění účinném do 31. prosince 2013, lze aplikovat i na formu právního jednání podle ustanovení § 562 odst. 1 o. z.)“.*
12. Aby tedy byla zachována písemná forma námitek proti výpovědi z nájmu nemovitosti, bylo by nutné email, kterým byly zasílány, doplnit o elektronický podpis. Vzhledem k tomu, že písemná forma námitek proti výpovědi nebyla zachována, resp. žalobce nevznesl proti výpovědi z nájmu nemovitosti v jednoměsíční prekluzivní lhůtě námitky v zákonem vyžadované formě, odvolací soud se již existencí výpovědního důvodu nezabýval. Námitku žalobce při odvolacím jednání, že pokud podle ust. § 2302 odst. 1 obč. zák. se pro nájem prostoru sloužícího k podnikání použijí obecná ustanovení o nájmu, mělo být v písemné výpovědi poučení o povinnosti vznést proti výpovědi v jednoměsíční lhůtě námitky, a proto je výpověď bez dalšího neplatná, považoval odvolací soud za nedůvodnou. Z komentářové literatury totiž vyplývá, že z obecných ustanovení se na nájem prostoru sloužícího k podnikání použije, pokud jde o skončení nájmu, zejména ustanovení § 2225, § 2226, § 2228 odst. 1 až 3, § 2229 (sjednají-li si strany výpovědní důvody nad rámec § 2309), § 2231 odst. 2 (není nutné odůvodnit výpověď na dobu neurčitou, pokud není dávana z vážného důvodu podle § 2312), § 2232 (okamžitá výpověď), § 2233 (prohlídka věci zájemcem o nájem), § 2234 (zadržovací právo pronajímatele). Žádné z těchto ustanovení nepodmiňuje platnost výpovědi poučením o možnosti vznést proti výpovědi námitky. Předmětná výpověď z nájmu nemovitosti tedy je platná. Vzhledem k výše uvedenému odvolací soud uzavřel, že výpověď z nájmu bytu byla žalobci dána platně, žalobce nevznesl v jednoměsíční prekluzivní lhůtě proti výpovědi písemně námitky, proto bylo na místě žalobu zamítnout.
13. Z výše uvedených důvodů proto odvolací soud podle ust. § 220 odst. 1 písm. a) o. s. ř. napadený rozsudek změnil a žalobu zamítnul.
14. O nákladech řízení před soudy obou stupňů rozhodl odvolací soud podle § 142 odst. 1 o. s. ř. ve spojení s ust. § 224 odst. 1, 2 o. s. ř. a úspěšnému žalovanému přiznal právo na náhradu nákladů řízení. Ty jsou tvořeny zaplaceným soudním poplatkem z odvolání ve výši 2 000 Kč, odměnou advokáta za 8 úkonů právní služby po 2 500 Kč (vyjádření k odvolání, účast u odvolacího jednání) podle § 7 vyhl. č. 177/1996 Sb., 8 režijními paušály po 300 Kč (§ 13 odst. 3 vyhl. č. 177/1996 Sb.), spolu s 21% DPH z těchto částek, celkem tedy 29 104 Kč.

Poučení

Proti tomuto rozsudku **je možno** podat **dovolání** k Nejvyššímu soudu ČR do dvou měsíců ode dne jeho doručení prostřednictvím soudu, který ve věci rozhodoval v prvním stupni, pouze však za podmínek uvedených v ustanovení § 237 občanského soudního řádu.

Praha 4. prosince 2018

JUDr. Naděžda Javůrková v. r.
předsedkyně senátu