

1. 8. 2022

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

Může insolvenční správce úspěšně žalovat dlužníka na vyklizení z nemovitosti užívané jako obydlí?

Nemovité věci jsou cenným zdrojem uspokojení věřitelů v insolvenčním řízení. Pokud je nemovitost užívána dlužníkem jako jeho obydlí, mohou nastat konfliktní situace. Dlužník si může vyhodnotit, že je pro něj výhodnější blokovat prodej, a to celou řadou obstrukčních kroků. Jak příklady lze jmenovat blokování prohlídek, bránění ocenění, zastrasování zájemců nebo osob zapojených do prodeje. Tyto obstrukční kroky mohou mít významný dopad do částky, která bude získána ze zpeněžení, jakož i do času, kdy bude výtěžek věřitelům vyplacen. Jako právní nástroj pro řešení obstrukcí se nabízí žaloba na vyklizení. Lze ji ovšem uplatnit proti samotnému dlužníku?

Insolvenční zákon ani jiné právní předpisy na tuto specifickou situaci nepamatují. V insolvenčním zákoně lze nalézt toliko ustanovení § 285 odst. 2, které stanovuje toto:

„Byla-li zpeněžena nemovitost, kterou dlužník používá k bydlení své rodiny, anebo byt ve vlastnictví dlužníka, je dlužník povinen je vyklidit. Neučiní-li tak dobrovolně, může se nabyvatel domáhat vyklizení žalobou u soudu; nejde o incidenční spor.“

Citované ustanovení ovšem nelze pokládat za právní řešení vztahu dlužníka a insolvenčního správce, neboť pouze deklaruje, jak by měl postupovat nabyvatel zpeněžené nemovitosti. Definuje časový okamžik pro nabyvatele, kdy se tento může domáhat vyklizení.

Odborná literatura^[1] se k otázce možného vyklizení dlužníka insolvenčním správcem vyjadřovala pozitivně. Rovněž na odborných seminářích vedených čelními představiteli insolvenční justice zazníval naprosto kategorický závěr, že dlužníka je možné vyklidit z nemovitosti okamžikem přechodu dispozičních oprávnění v konkursu a v oddlužení okamžikem udělení pokynu zajištěným věřitelem.

Judikatura insolvenčních soudů se k otázce možného vyklizení dlužníka z nemovitosti užívané dlužníkem jako jeho obydlí vyjadřovala značně rezervovaně a negativně^[2].

Situace se změnila rozsudkem Nejvyššího soudu ČR ze dne 31.5.2022, sp. zn. 29 Cdo 1277/2020 (dále jen „**Rozsudek**“), ve kterém se k problematice možného vyklizení dlužníka z nemovitostí využívaných jako obydlí vyjádřil Nejvyšší soud ČR jednoznačně. Skutkově se jednalo o situaci, kdy dlužník v insolvenčním řízení činil celou řadu obstrukčních kroků a bylo zřejmé, že bude bránit i zpeněžení. Insolvenční správce v dané kauze proto veden závěry z odborných insolvenčních seminářů podal žalobu na vyklizení předmětných nemovitostí. V řízení u soudů obou stupňů nebylo tématem, zda dlužník brání zpeněžování. Soudy obou stupňů se s kauzou vypořádaly velmi rychle a s negativním výsledkem, že nelze dlužníka z jeho obydlí vyklidit. Závěr pro insolvenční praxi v řadě případů naprosto nepřijatelný.

Insolvenční správce se v daném řízení obrátil s dovoláním na Nejvyšší soud ČR, aby se k možnosti vyklizení dlužníka z jeho nemovitosti užívané jako obydlí vyjádřil. Nejvyšší soud ČR v Rozsudku korigoval názor, který zazněl na odborných insolvenčních seminářích. Insolvenční správce se nemůže

automaticky po přechodu dispozičních oprávnění domáhat vyklizení nemovitosti, kterou dlužník užívá jako své obydlí. Současně ovšem konstatoval, že takové oprávnění končí, pokud by užívání dlužníkem mělo představovat závadu na nemovitosti. Konkrétně Nejvyšší soud ČR uvedl toto:

*„Lze dodat, že o odlišnou situaci by šlo v těch případech, kdy potřeba dřívějšího vyklizení dlužníka (a jeho rodiny) z nemovitosti, kterou (jako jedinou) užívá k uspokojení bytové potřeby své nebo své rodiny, by byla odůvodněna (a prokázána) skutečnostmi, z nichž by se podávalo, že jinak bude předmětná nemovitost neprodejná, obtížně zpeněžitelná nebo zpeněžitelná za podstatně nižší cenu, než jakou by bylo lze očekávat, kdyby této závady na věci nebylo. **Za tohoto stavu by se insolvenční správce nepochybně mohl domáhat takového vyklizení (nestane-li se tak dobrovolně) za stejných podmínek, za jakých by tak po zpeněžení nemovitosti mohl učinit její nabyvatel.**“*

Citovaný závěr je možné jednoznačně uvítat, neboť uzavírá možnost dlužníkům blokovat či narušovat zpeněžování nemovitostí ke škodě věřitelů. Z jasně deklarovaného závěru v Rozsudku mohou mít prospěch všichni insolvenční správci a jejich prostřednictvím i insolvenční věřitelé.



JUDr. Jiří Voda, LL.M.,
advokát a insolvenční správce

JUDR. JIŘÍ  VODA, LL.M.
ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ

[AK Voda s.r.o.](#)

Sokolovská 85/104
186 00 Praha 8

Tel. +420 211 222 630
Fax. +420 211 222 640
e-mail: voda@akvoda.cz

[1] Plavjaníková, Kateřina; Jirmásek Tomáš. Práva a povinnosti insolvenčního správce k bytu tvořícímu majetkovou podstatu dlužníka, časopis Soukromé právo, rok 2018, č. 7, str. 10.

[2] např. usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 29.10.2014, č.j. KSPH 60 INS 18689/2013 3 VSPH 1466/2014-B-39, usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 29.10.2014, č.j. KSPH 60 INS 18689/2013 3 VSPH 1466/2014-B-39

Další články:

- [Odpovědnost členů statutárního orgánu za nepodání insolvenčního návrhu včas](#)
- [Úmyslně zkracující právní jednání mezi dlužníkem a osobou blízkou](#)
- [Nejvyšší soud ČR: Úhrada úroků ze zápůjčky jako zvýhodňující jednání? Klíčový výklad k § 241 odst. 5 písm. b\) insolvenčního zákona](#)
- [K postavení zajištěného věřitele v insolvenčním řízení](#)
- [K \(ne\)způsobilosti notářského zápisu jako exekučního titulu pro nařízení exekuce prodejem zástavy](#)
- [Promlčení pracovněprávních pohledávek postavených na roveň pohledávkám za majetkovou podstatou](#)
- [Preventivní restrukturalizace](#)
- [Odpovědnost státu za nesprávný úřední postup exekutora: Je stát skutečně „posledním dlužníkem“?](#)
- [Odstoupení od smlouvy v insolvenčním řízení](#)
- [Zřízení exekutorského zástavního práva - právní rámec, dopady a judikatura](#)
- [Novela nařízení o insolvenčním řízení nabyla účinnosti - jaké přinesla změny?](#)