23. 9. 2020

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

Notářský zápis se svolením k přímé vykonatelnosti není exekučním titulem pro vyklizení nemovitosti

Notářský zápis podle ust. § 71b notářského řádu obsahující svolení povinné osoby s jeho vykonatelností, je-li jeho předmětem povinnost této osoby vyklidit nemovitost, není exekučním titulem, potvrdil Nejvyššího soud ČR v usnesení sp. zn. 26 Cdo 2085/2019, ze dne 26. 5. 2020.

Nejvyšší soud vysvětlil, že skutečnost, že mezi vlastníkem (pronajímatelem) a tím, kdo jeho nemovitost užívá, ač k tomu nemá žádný důvod, je nesporná neexistence právního titulu k užívání a že osoba užívající nemovitost uznává, že neoprávněně zasahuje do vlastnického práva jiné osoby (vlastníka) a „zavazuje“ se nemovitost vyklidit, neznamená, že by šlo o závazkový vztah mezi vlastníkem nemovitosti a tím, kdo ji užívá bez právního důvodu. Užívání nemovitosti bez právního důvodu (např. po skončení nájmu, když nájemce dostal výpověď pro neplacení nájemného) představuje zásah do vlastnického práva, který je neoprávněný, i když si je této neoprávněnosti osoba užívající nemovitost vědoma. Neoprávněnost užívání nemovitostí může být dána již od počátku (užívací právo osobě nikdy nesvědčilo), nebo až následně (užívací právo osobě svědčilo, ale již zaniklo).

Má-li povinnost vyklidit nemovitosti základ v ochraně vlastnického práva, nikoli v závazkovém právním vztahu (ten již zanikl anebo nikdy neexistoval), nemůže být předmětem dohody notářského zápisu podle ust. § 71b notářského řádu (not. ř.). Nelze tedy svolit k vykonatelnosti notářského zápisu podle ust. § 71b not. ř., má-li jím být poskytnuta ochrana vlastnického práva. Notářský zápis, jímž má být vymožena povinnost, která nevyplývá ze závazkového vztahu, nemá znaky notářského zápisu podle ust. § 71b not. ř., a není proto exekučním titulem.

Vývoj právní úpravy

Do notářského řádu byla úprava notářského zápisu, jako titulu pro výkon rozhodnutí, zařazena od 1. 1. 2001 zákonem č. 30/2000 Sb. Do té doby platila úprava v ust. § 274 písm. e) občanského soudního řádu – o. s. ř. (v tehdejším znění), podle něhož byl notářský zápis exekučním titulem, jestliže obsahoval závazek, byly v něm označeny osoba oprávněná a osoba povinná, právní důvod, předmět a doba plnění a svolení osoby povinné k vykonatelnosti. Nejvyšší soud se již v usnesení ze dne 14. 4. 1999, sp. zn. 21 Cdo 2020/98, podrobně zabýval náležitostmi, které musí notářský zápis splňovat, aby byl titulem pro soudní výkon rozhodnutí. Mimo jiné dospěl také k závěru, že z kontextu ust. § 274 písm. e) o. s. ř. (v tehdy platném znění) vyplývá, že cestou notářského zápisu se svolením k vykonatelnosti může být vymáhána jen povinnost ze závazku, tj. ze závazkového právního vztahu; notářský zápis se svolením k vykonatelnosti "obsahuje závazek" tehdy, jestliže obsahuje takovou povinnost, která má být na jeho základě vymožena, jež vyplývá ze závazku (ze závazkového právního vztahu, vzniklého na základě smlouvy nebo jiné právní skutečnosti) a nikoliv z jiných právních vztahů (např. nároků z ochrany osobnosti apod.). Z těchto závěrů pak vycházela soudní praxe (např. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 11. 2. 2015, sp. zn. 31 Cdo 2184/2013), i po včlenění notářského zápisu jako exekučního titulu do notářského řádu (od 1. 1. 2001). Nezměnila se ani úprava

povinnosti, která může být cestou notářského zápisu se svolením k vykonatelnosti vymáhána. Rovněž z kontextu ust. § 71b not. ř. je zjevné, že notářským zápisem je možné dát svolení k vykonatelnosti i nadále jen ohledně závazků. Může jít o závazky jak peněžité, tak i nepeněžité, ale vždy se musí jednat o nárok plynoucí ze závazkového vztahu.

Závazky (závazkové právo) jsou upraveny zejména v části čtvrté občanského zákoníku (o. z.). Závazek je právním vztahem, jeho podstatou je právo věřitele na plnění od dlužníka a jeho obsahem je pohledávka věřitele, které odpovídá dluh dlužníka. Jde o práva majetková – pohledávka a dluh musí být penězi ocenitelné, byť je někdy vynucení splnění povinnosti s ohledem na povahu dluhu omezeno jen na ukládání pokut (ust. § 351 o. s. ř. – provedení prací a výkonů); a o práva relativní - působí mezi stranami závazku, relativnost je jednou ze základních vlastností závazku. Závazek může vzniknout na základě různých skutečností (ust. § 1723 o. z.).

Vyklizení nemovitosti užívané bez právního důvodu však závazkem není. V soudní praxi (viz např. rozsudky Nejvyššího soudu ze dne 14. 5. 1999, sp. zn. 2 Cdon 1396/96, ze dne 11. 6. 2013, sp. zn. 26 Cdo 1250/2012, ze dne 26. 4. 2001, sp. zn. 20 Cdo 1270/99) i v právní literatuře je vyklizení nemovitosti užívané bez právního důvodu tradičně chápáno jako ochrana před neoprávněným zásahem do vlastnického práva; žaloba na vyklizení nemovitosti patří k tzv. vlastnickým žalobám (viz např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15. 11. 2000, sp. zn. 22 Cdo 2602/98). Vlastnictví je řazeno mezi absolutní majetková práva, která jsou upravena v části třetí o. z. , v níž je upravena i jeho ochrana (ust. § 1040 – 1042 o. z.), jiné osoby mají povinnost vlastníka bez právního důvodu nerušit, vlastník má právo bránit se proti neoprávněným zásahům.

„Zavázání se“ k vyklizení nemovitosti při neplacení nájmu není závazkem

Skutečnost, že mezi vlastníkem a tím, kdo jeho nemovitost užívá, ač k tomu nemá žádný důvod, je nesporná neexistence právního titulu k užívání a že osoba užívající nemovitost uznává, že neoprávněně zasahuje do vlastnického práva jiné osoby (vlastníka) a „zavazuje“ se nemovitost vyklidit, neznamená, že by šlo o závazkový vztah mezi vlastníkem nemovitosti a tím, kdo ji užívá bez právního důvodu. Užívání nemovitosti bez právního důvodu představuje zásah do vlastnického práva, který je neoprávněný, i když si je této neoprávněnosti osoba užívající nemovitost vědoma. Neoprávněnost užívání nemovitostí může být dána již od počátku (užívací právo osobě nikdy nesvědčilo), nebo až následně (užívací právo osobě svědčilo, ale již zaniklo).

Má-li povinnost vyklidit nemovitosti základ v ochraně vlastnického práva, nikoli v závazkovém právním vztahu (ten již zanikl anebo nikdy neexistoval), nemůže být předmětem dohody notářského zápisu podle § 71b not. ř. Nelze tedy svolit k vykonatelnosti notářského zápisu podle § 71b not. ř. má-li jím být poskytnuta ochrana vlastnického práva. Notářský zápis, jímž má být vymožena povinnost, která nevyplývá ze závazkového vztahu, nemá znaky notářského zápisu podle § 71b not. ř. a není proto exekučním titulem.

Závěr

Proto také v projednávané věci pod sp. zn. 26 Cdo 2085/2019, kdy byla iniciována exekuce vyklizením nemovitosti, šlo o ochranu vlastnického práva, nikoliv o plnění ze závazkového právního vztahu, a tak Nejvyšší soud zamítl dovolání proti rozhodnutí odvolacího soudu, že notářský zápis není způsobilým exekučním titulem, a je proto třeba exekuci zastavit.

Pro pronajímatele nemovitostí má tak smysl pouze notářský zápis se svolením k přímé vykonatelnosti, který řeší dluhy na nájemném, kdy jeho součástí je svolení, aby právě podle notářského zápisu jako exekučního titulu byla provedena exekuce, pokud nájemce včas nezaplatí svůj dluh na nájemném. - Notář podle ust. 71b odst. 1 not. ř. sepíše na žádost notářský zápis o dohodě, kterou se účastník zaváže splnit pohledávku nebo jiný nárok druhého účastníka vyplývající ze závazkového právního vztahu, v níž svolí, aby podle tohoto zápisu byl nařízen a proveden výkon

rozhodnutí (vedena exekuce) a aby byl takový notářský zápis exekučním titulem, jestliže svou povinnost řádně a včas nesplní.

Terezie Nývltová Vojáčková

© EPRAVO.CZ – Sbírka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- 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?
- Přelomové rozhodnutí Nejvyššího soudu ve věci subrogačního regresu výstavce finanční záruky
- Výkladové obtíže § 66 odst. 1 ZOK
- Komentář – smutná realita výmazů exekutorského zástavního práva z katastru nemovitostí
- Náhrada nákladů v incidenčním sporu
- Přerušení exekučního řízení podle § 35 exekučního řádu
- Návrh na zrušení výpovědi leasingové smlouvy ve světle nálezu Ústavního soudu