

6. 1. 2025

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

Notářský zápis se svolením k vykonatelnosti jako exekuční titul k vyklizení nemovité věci, znovu ano

Nájemní vztah je jedním z nejčastěji uzavíraných právních jednání. Jako v každém jiném vztahu může docházet ke sporům mezi stranami, a v nejhorsím případě, pokud se strany nedohodnou, řeší tyto spory soud. Každý, kdo se obrací na soud, však ví, že řízení často probíhá dlouhou dobu. Využívá-li protistrana účelně své procesní prostředky, může dvojinstanční řízení trvat nepřiměřeně dlouhou dobu (tím spíše pokud protistrana řízení vědomě zdržuje a protahuje).

Délka soudního řízení je hrozbou, které se obává každý pronajímatel bytové jednotky, zvláště pokud mu účelovou obranou vypadnou prostředky na pravidelné splátky hypotečního úvěru. Byt neobsazený po několik let neplatičem se pro pronajímatele blíží katastrofě. Vlastník je navíc ve vztahu k bytové jednotce značně omezen ve způsobu ochrany svých práv, v důsledku zákazu zásahů do obydlí nájemce.

Notář však po celou dobu trvání nájemního vztahu může podle § 71b zákona č. [358/1992](#) Sb. (notářský řád) sepsat dohodu účastníků o vyklizení nemovitosti formou notářského zápisu. Součástí tohoto notářského zápisu bude prohlášení povinné osoby (nájemce) o svolení k vykonatelnosti zápisu. Tento postup umožňuje použít notářský zápis se svolením k vykonatelnosti jako exekuční titul, a to podle § 40 odst. 1 písm. d) zákona č. [120/2001](#) Sb. (exekuční řád), čímž pronajímatel může předejít několikaletému soudnímu sporu. Výsledkem je provedení téměř okamžitého vyklizení obsazené nemovité věci dle dohody sepsané formou notářského zápisu.

Tento postup byl zaveden po dlouhou dobu, dokud Nejvyšší soud ve svém rozsudku č.j. 26 Cdo 2085/2019-242 ze dne 26.05.2020 nedospěl k závěru, že notářský zápis není exekučním titulem pro vyklizení nemovité věci: „Má-li povinnost vyklidit nemovitost 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.“

Toto nešťastné rozhodnutí Nejvyššího soudu bylo velkým senátem občanskoprávního a obchodního kolegia Nejvyššího soudu změněno, a to rozsudkem č.j. 31 Cdo 225/2024-543 ze dne 10.04.2024.

Nejvyšší soud dospěl k závěru, že „jestliže nárok vlastníka (držitele nebo detentora) na vyklizení nemovitosti osobou, která ji neoprávněně užívá, ať již proto, že mezi nimi nikdy nebyl žádný závazkový (smluvní) vztah, nebo proto, že tento vztah skončil (typicky nájem, výpůjčka, výprosa apod.), vyplývá nejen z věcněprávního vztahu, ale i ze závazkového vztahu (nájmu, dohody o vyklizení atd.), lze jej tak považovat ve smyslu § 71b not. ř. za nepeněžitý nárok vyplývající ze závazkového vztahu, který může být předmětem notářského zápisu se svolením k vykonatelnosti.“

S ohledem na výše uvedené mohou pronajímatelé znovu s právní jistotou uzavírat s nájemci dohodu

formou notářského zápisu se svolením povinné osoby k vykonatelnosti. Vykližení nemovité věci lze znovu provést nejen na základě soudního rozhodnutí, ale i notářského zápisu.

Pronajímatelé tedy nyní mohou s jistotou využít tento rychlejší a levnější postup, kterým předejdou několikaletému soudnímu sporu, stejně jako skoro jisté blokaci obsazené nemovitosti.

Mgr. Ivan Gloger
notářský kandidát

Další články:

- [Nová „tlačítková“ povinnost pro e-shopy](#)
- [Digital Omnibus: Revoluce v datech, nebo jen nová zátěž pro podnikatele?](#)
- [Darování pro případ smrti nemovité věci zapsané v katastru nemovitostí a určení výše odměny soudního komisaře](#)
- [Flotilová novela: Kdo a kdy musí nově získat licenci k distribuci pojištění?](#)
- [Nová pravidla pro ground handling v EU a jejich dopady na letecký sektor](#)
- [Právní due diligence nemovitostí: na co se v praxi skutečně zaměřit](#)
- [Hmotněprávní opatrovník obchodní korporace: mezi efektivní ochranou a zásahem do korporační autonomie](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 32.: Konkurenční doložka](#)
- [Skryté ujednání v realitní smlouvě - zbytečná hra na schovávanou](#)
- [Odpovědnost člena voleného orgánu dle § 159 OZ a vymezení škody způsobené právnické osobě](#)
- [Vnosy do společného jmění manželů a jejich valorizace v aktuální judikatuře Nejvyššího soudu a Ústavního soudu](#)