

26. 3. 2013

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

Nový způsob výkonu rozhodnutí - správa nemovitosti

S účinností od 1.1.2013 byla přijata novela zákona č. [99/1963](#) Sb., občanský soudní řád (o.s.ř.). Mimo jiné podstatné změny (kterými došlo například ke zrušení dvoukolejnosti výkonu rozhodnutí a exekuce zúžením okruhu soudních exekucí; změnám v koncepci institutu dovolání redukcí důvodů, kdy lze dovolání podat; aj.) došlo v úpravě o.s.ř. k zavedení nových způsobů výkonu rozhodnutí, jakým je institut správy nemovitosti dle ustanovení § 320b a násl. o.s.ř. Tento způsob výkonu rozhodnutí není tak docela novinkou, když do právního řádu se vrací po 62 letech. Historicky tuto právní úpravu znal již zákon č. 79/1896 ř.z., o řízení exekučním a zajišťovacím (exekuční řád), který byl účinný až do 31.12.1950. V tomto textu bych se chtěla zabývat tímto staronovým institutem, když bych chtěla projevit souhlasný názor s článkem, který byl publikován dne 13.9.2012 na stránkách epravo.cz (autorkou článku je Mgr. Silvie Király).



Výhodou tohoto institutu by pro povinného mohlo být to, že v případě, že by oprávněný svou pohledávku nemohl uspokojit jinak, nemusí být přikročeno v rámci vykonávacího řízení rovnou k prodeji nemovitosti. Ovšem jako ke všem otázkám běžné praxe, je nutno i k tomuto institutu přistupovat s obezřetností.

Jak již bylo řečeno, institut správy nemovitosti upravuje § 320b a násl. o.s.ř. Takovýto výkon rozhodnutí dle úvodních ustanovení, která ho upravují, může být nařízen, jen když oprávněný označí nemovitost nebo jejich soubor, jejíž správu navrhuje, a jestliže doloží, že nemovitost je majetkem povinného, přičemž o tom, že byl podán takový návrh, vyrozumí soud katastrální úřad, v jehož obvodu se nemovitost nachází. V usnesení soudu o nařízení výkonu rozhodnutí je pak povinnému mimo jiné zakázáno, aby přijímal užitky či plnění plynoucí z nemovitosti; dále aby do stanovené lhůty (15 dnů) od doručení předmětného usnesení sdělil, zda a kdo nemovitost užívá, zda a kdo má uzavřenu nájemní smlouvu k nemovitosti, zda je nemovitost zatížena věcným břemenem (a komu takové právo svědčí). Dále je povinnému nařízeno, aby soudu sdělil, jak a kým jsou zajištěny dodávky služeb spojených s užíváním a správou nemovitosti, popřípadě, kým a v jakém rozsahu je nemovitost pojištěna.

Správu nemovitosti vykonává soud, v případě, že by to vyžadoval charakter nemovitosti, je soud oprávněn ustanovit správce. Právní úkony, které s nemovitostí souvisejí, provádí namísto povinného soud.

Již z § 320f odst. 3) vyplývá jedna z otázek související s danou problematikou (která je rozvedena v dalších ustanoveních), tedy že „soud činí vhodná opatření, aby nemovitost byla řádně a úspěšně hospodářsky užívána“, když je pak dlužníku povinného stanoveno, aby užitky plynoucí z nemovitosti skládal na účet, který soud určí, a aby je poskytoval povinnému, případně s nimi jinak nakládal.

Řádně a úspěšně hospodářsky využívat tedy dle zákonných ustanovení znamená, že soud (ačkoli nařízení správy nemá vliv na nájemní smlouvy týkající se dané nemovitosti) může dané nájemní vztahy vypovědět a sjednat jiné nájemní smlouvy (samozřejmě za podmínek stanovených zákonem), jakož i vypovědět či jinak ukončit a uzavřít nové smlouvy týkající se dodávek služeb spojených s běžnou správou nemovitosti. Dále se pak může domáhat vyklizení nemovitosti, zániku věcných břemen či zrušení jiných vztahů, na základě kterých je daná nemovitost užívána.

Odhlédneme-li od otázky ochrany nájemních vztahů, je otázkou, co se rozumí pojmem řádně a úspěšně hospodářsky využívat. V důvodové zprávě je k tomuto obecné zdůvodnění – tedy aby bylo dosaženo nejvyššího možného zisku. Toto se mi jeví jako vhodné pouze pro období uspokojování pohledávky věřitele, když jako příklad bych (kromě samozřejmých vztahů týkajících se nájmu bytu) viděla i úpravu nájemních vztahů u zemědělsky využívaných pozemků (u kterých na tyto jsou často vázány příjmy z Evropských fondů ve formě účelových dotací), které v daném kontextu zřejmě nebudou řádně a úspěšně hospodářsky využívány, nebude tedy z takovýchto nemovitostí plynout nejvyšší možný zisk, nehledě k tomu, že s porušením dotačních povinností jsou spojeny sankce. V daném kontextu by se zřejmě nejednalo z krátkodobého hlediska o úspěšné hospodářské využití, tudíž by byl soud oprávněn daný nájemní vztah (za zákonem stanovených podmínek) zrušit. Jevilo by se to účelné, ovšem je zde stále otázka, co potom? Co bude poté, až bude věřitelova pohledávka uspokojena?

Dalším příkladem budiž otázka nájemních smluv k bytům. V těchto bude soud oprávněn nájemcům vypovědět (či jinak zrušit) nájemní smlouvy a zároveň sjednat hospodářsky efektivnější smlouvy (tedy z krátkodobého hlediska). Až bude následně opět pohledávka věřitelova uspokojena, zůstává zde otazník nad tím, zda bude mít i nadále nový nájemník například dostatečnou „kupní sílu“ k tomu, aby i nadále využíval daný nájemní vztah. Nebo ještě dále - při propočtení nákladů a příjmů, nebude výhodnější uzavírat nájemní vztahy na dobu určitou s nejvyšším možným ziskem, které ale následně nebude moci povinný (jehož dluh byl takto uhrazen) využívat?

Podle dané úpravy se vztahuje ke správě nemovitosti obdobně § 338i až § 338l, tedy jde o případy, kdy je určen správce podniku (v tomto případě nemovitosti). V případě ustanoveného správce nemovitosti může povinný činit úkony k nakládání se svým majetkem, ale pouze se souhlasem správce. Toto tedy v případě správy nemovitosti soudem zřejmě neplatí.

Je otázkou, zda se soudy budou zabývat touto problematikou samy, z čehož následně může vzniknout situace, kdy budou ještě více přetíženy než dosud v souvislosti s novou agendou. Tudíž bude správa nemovitosti zcela v jejich libovůli (když z výše zmíněného vyplývá, že omezení, která platí pro správce ustanovené, pro soudy neplatí). Myslím si, že danou problematiku vyřeší až postupem času praxe a judikatura (když v současné době lze říci, že se nic jiného kromě dalších novelizací očekávat ani nedá).



Mgr. Olga Nemravová,
advokátka



Mgr. Miloslava Vaňková,
advokátní koncipientka

autorky působí v advokátní kanceláři MSB Legal, v.o.s.

[MSB Legal, v.o.s.](#)

Bucharova 1314/8
158 00 Praha 13

Tel.: +420 251 566 005

Fax: +420 251 566 006

e-mail: praha@msblegal.cz

Použité zdroje:

Správa nemovitostí jako nový způsob výkonu rozhodnutí, Mgr. Ing. Štěpán Dražka - dostupné na www, k dispozici >>> [zde](#).

Změny v exekučním řízení od 1. 1. 2013 (část 2.), Mgr. David Paulus - dostupné na www, k dispozici >>> [zde](#).

Správa nemovitostí jako nový způsob výkonu rozhodnutí dle připravované novely o.s.ř., Mgr. Silvie Király - dostupné na www, k dispozici >>> [zde](#).

zákon č. [99/1963](#) Sb., občanský soudní řád

© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [Postoupení pohledávky na výživné jako novinka právní úpravy účinné od 1. 1. 2026](#)
- [Jak zahájit provoz mezinárodní letecké linky do České republiky \(EU\): právní požadavky pro aerolinky ze třetích zemí](#)
- [Mimořádné vydržení a vývoj judikatury Nejvyššího soudu](#)
- [Preventivně-sankční funkce náhrady nemajetkové újmy za porušení osobnostních práv pohledem Ústavního soudu](#)
- [Odštěpný závod zahraniční společnosti optikou NIS2: Jak správně určit velikost podniku?](#)
- [Zápis ochranné známky bez komplikací. Klíčem k úspěchu je kvalitní předběžná řešerše](#)

- [Zneužití práva na přístup podle GDPR](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 31. - létající pořizovatel ve světle nového stavebního zákona](#)
- [Právní povaha sítě elektronických komunikací - režim náhrady škody](#)
- [Náhrada ušlého nájemného při předčasném ukončení nájemní smlouvy na nebytové prostory](#)
- [Jak fungují plánovací smlouvy v reálných situacích \(2. díl\)](#)