

10. 12. 2010

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

## O vyklizení bytu mohou rozhodovat rozhodci

Nejvyšší soud České republiky (dále jen „Nejvyšší soud“) došel ve svém nedávném rozhodnutí k závěru, že spor o vyklizení bytu je sporem, u něhož jsou dány všechny podmínky objektivní arbitrability, a proto může být takový spor řešen v rozhodčím řízení.



WEINHOLD LEGAL

*(podle usnesení Nejvyššího soudu ze dne 23. září 2010, sp. zn. 20 Cdo 476/2009)*

V komentovaném rozhodnutí Nejvyšší soud rozhodoval o dovolání proti usnesení, jímž Krajský soud v Ostravě potvrdil usnesení Okresního soudu v Olomouci, kterým byl zamítnut návrh na nařízení výkonu rozhodnutí. Exekučním titulem pro navrhovaný výkon rozhodnutí byl rozhodčí nález, v němž rozhodce rozhodl o povinnosti vyklidit byt a o náhradě nákladů řízení. Soudy obou stupňů došly k názoru, že v řízení o vyklizení bytu nejde o majetkový spor, a proto není dána pravomoc rozhodce k rozhodnutí takového sporu.

Otázkou zásadního právního významu, na jejímž základě založil dovolatel tvrzenou přípustnost svého dovolání, byla otázka arbitrability vlastnické žaloby. Nejvyšší soud posoudil dovolání jako přípustné, když konstatoval, že rozhodnutí odvolacího soudu má po právní stránce zásadní význam, protože výše uvedenou otázku řeší v rozporu s hmotným právem.

Obecné podmínky objektivní arbitrability stanoví zákon č. [216/1994](#) Sb., o rozhodčím řízení a o výkonu rozhodčích nálezů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**zákon o rozhodčím řízení**“) v ustanoveních §§ 1 a 2. Podmínky pro to, aby o sporu bylo možné rozhodovat v rozhodčím řízení, jsou stanoveny jednak pozitivně, jednak negativně. Pozitivní podmínky arbitrability jsou následující: 1. jedná se o spor, k jehož projednání a rozhodnutí by jinak byla dána pravomoc soudu, 2. jedná se o spor, ohledně jehož předmětu by strany mohly uzavřít smír, 3. spor má majetkový charakter. Mezi negativní podmínky arbitrability patří skutečnost, že se nejedná o spor vzniklý v souvislosti s výkonem rozhodnutí ani o incidenční spor.

Vzhledem k tomu, že v případě komentovaného rozhodnutí nebyly zjevně splněny negativní podmínky arbitrability, Nejvyšší soud se jimi nezabýval. Naopak, věnoval se splnění pozitivních podmínek arbitrability ad 2 a 3 výše, tj. zda je u sporu o vyklizení bytu možno uzavřít smír a zda má tento spor majetkový charakter.

V odůvodnění komentovaného rozhodnutí došel Nejvyšší soud k závěru, že tomu tak je. Odkázal přitom na svou starší judikaturu, zejména na své usnesení ze dne 25. října 2000, sp. zn. 20 Cdo 2312/2000, uveřejněné v časopisu Soudní judikatura č. 1, ročník 2001, str. 35. V tomto svém

předchozím rozhodnutí došel Nejvyšší soud k závěru, že spor o vyklizení nemovitosti lze projednat v řízení před rozhodci. Dle odůvodnění komentovaného rozhodnutí lze tyto závěry bez dalšího použít i v poměrech sporu o vyklizení bytu. V případě žaloby na vyklizení bytu jde totiž o ochranu vlastnického práva, do něhož bylo neoprávněně zasázeno. Jedná se tedy o subjektivní majetkové právo, s nímž může jeho nositel nakládat a ohledně něhož je možné uzavřít smír.

Právní názor vyjádřený v komentovaném rozhodnutí je třeba jednoznačně uvítat. Nejvyšší soud zde zcela správně došel k závěru o reivindikačním charakteru žaloby na vyklizení bytu a o majetkovém charakteru žaloby sloužící k ochraně vlastnického práva.

Lze doufat, že komentované rozhodnutí přispěje k větší právní jistotě v oblasti rozhodčího řízení a povede ke sjednocení někdy rozkolísané rozhodovací činnosti obecných soudů v této oblasti.

Jinou otázkou je, zda a jakým způsobem do koncepce podmínek objektivní arbitrability zasáhne novela zákona o rozhodčím řízení připravovaná v současné době na půdě Ministerstva spravedlnosti.



**Zbyšek Kordač**

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

Charles Square Center  
Karlovo náměstí 10  
120 00 Praha 2

Tel.: +420 225 385 333

Fax: +420 225 385 444

email: [wl@weinholdlegal.com](mailto:wl@weinholdlegal.com)

© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů, judikatura, právo | [www.epravo.cz](http://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 rešerše](#)
- [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 \(2. díl\)](#)