

23. 4. 2021

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

Ochrana domovní svobody nájemce nadřazena vlastnickému právu pronajímatele. Jak vystěhovat nájemce?

Pravděpodobně žádný pronajímatel nepočítá s problémy při vystěhování nájemce po skončení nájmu. Avšak takové situace nejsou ojedinělé - nájem skončil, ale nájemce se nechce z předmětu nájmu dobrovolně odstěhovat. Při řešení této situace, dochází ke střetu vlastnického práva pronajímatele a práva nájemce na nerušené užívání bytu a jeho svobodu obydlí, práv chráněných Listinou základních práv a svobod. Na úvod musíme říci, že v případě vyklizení nájemce je ochrana domovní svobody nájemce výrazně nadřazena ochraně vlastnického práva pronajímatele.

Nájem končí dohodou smluvních stran, výpovědí jedné ze stran či v případě nájmu na dobu určitou uplynutím doby, na kterou byl sjednán. Ke skončení nájmu uplynutím doby je nezbytné upozornit na skutečnost, že pokud pronajímatel písemně nevyzve nájemce k vyklizení předmětu nájmu v době tří (3) měsíců ode dne, kdy měl nájem skončit a nájemce pokračuje v užívání předmětu nájmu, má se za to, že nájem je znovu ujednáno na dobu, na kterou byl ujednáno dříve, a dochází tedy k automatické prolongaci nájmu dle § 2285 zák. č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník (dále jen „**OZ**“). V den skončení nájmu, nebylo-li ujednáno mezi stranami jinak, je nájemce povinen byt vyklidit a předat pronajímateli. Co však dělat v případě, kdy se nájemce neodstěhuje?

V případě, že nájemce užívá byt po skončení nájmu, užívá ho neoprávněně bez právního titulu. Vystěhování nájemce však nemusí být tak jednoduché, jak by se mohlo zdát. I přes skutečnost, že nájemce nemá právní titul k užívání předmětu nájmu, není pronajímatel oprávněn do předmětu nájmu vstoupit a vyklidit věci nájemce. V takovém případě se pronajímatel vystavuje možnosti spáchání trestného činu porušení domovní svobody dle § 178 odst. 1 zák. č. [40/2009](#) Sb. trestního zákoníku, který stanoví: „*Kdo neoprávněně vnikne do obydlí jiného nebo tam neoprávněně setrvá, bude potrestán odnětím svobody až na dvě léta...*“ K výše uvedenému lze podotknout, že jednání nájemce spočívající v užívání bytu bez právního titulu je jednáním protiprávním, avšak do doby vydání pravomocného rozhodnutí soudu o vyklizení nelze u nájemce shledat jakoukoliv trestní odpovědnost v souvislosti s neoprávněným užíváním předmětu nájmu.

V případě, že se nájemce neodstěhuje z nemovitých věcí dobrovolně, musí si pronajímatel zajistit tzv. exekuční titul k vyklizení nemovitých věcí v souladu s § 40 odst. 1 písm. d) zák. č. [120/2001](#) Sb., exekuční řád, aby mohl podat exekuční návrh na vyklizení, a vyklizení nájemce v takovém případě zajistí pronajímatelem vybraný exekutor. Pro vyloučení pochybností uvádím, že ani s exekučním titulem není pronajímatel oprávněn tzv. vzít věci do vlastních rukou a vystěhovat nájemce sám.

Existuje řada případů, kdy pronajímatel koupí investiční byt za účelem pronájmu, který financuje prostřednictvím hypotéky s domněním, že splátky hypotéky bude financovat ze získaného nájemného. Nájemce však nájemné dlouhodobě neplatí a pronajímatel nemá finanční prostředky na úhradu splátek hypotéky. Uvedené může vyústit v situaci, kdy se pronajímatel ocitá na hranici existenčního minima a uchýlí se k jednání, které povede k domnělému řešení celé situace, avšak pronajímatel v takovém případě nezváží veškeré důsledky svého jednání, jak je uvedeno například níže.

Řešením k vystěhování nájemce není ani znemožnění užívání předmětu nájmu odpojením předmětu nájmu od elektrické energie, plynu či vody, přestože mnoho pronajímatelů tuto cestu volí. V souladu s judikaturou soudů České republiky se však pronajímatel tímto jednáním dopouští trestného činu (*pozn. trestného činu neoprávněného zásahu do práva k domu, bytu nebo k nebytovému prostoru, příp. útisku*), nehledě na skutečnost, zda předmět nájmu odpojí od energií přímo pronajímatel či poskytovatel služby v důsledku nehrazení záloh pronajímatelem. Pro vyloučení pochybností v návaznosti na možnost spáchání výše uvedených trestných činů uvádím, že posouzení právního jednání náleží soudu a je zřejmé, že konkrétní trestněprávní kvalifikace se může lišit vždy s ohledem na konkrétní případ.

Dříve si pronajímatelé pojišťovali vyklizení nájemce po skončení nájmu uzavřením notářského zápisu se svolením k vykonatelnosti na vyklizení nemovité věci. Notářský zápis dle § 71b notářského řádu obsahující svolení povinné osoby, zde nájemce, s jeho vykonatelností byl sepsán na základě uzavřené nájemní smlouvy s povinností nájemce vyklidit se po uplynutí doby nájmu, podkladem pro sepsání notářského zápisu tak mohla být pouze nájemní smlouva uzavřená na dobu určitou. V případě, že nájemní smlouva skončila a nájemce nechtěl dobrovolně opustit předmět nájmu, mohl pronajímatel podat exekuční návrh na vyklizení nemovitých věcí, jelikož výše zmíněný notářský zápis byl exekučním titulem. Celé vyklizení nájemce z nemovitých věcí tak bylo poměrně rychlé.

V roce 2020 však Nejvyšší soud České republiky ve svém usnesení ze dne 26. 5. 2020, sp. zn. 26 Cdo 2085/2019, rozhodl, že notářský zápis se svolením k přímé vykonatelnosti není exekučním titulem k vyklizení nemovité věci. Nejvyšší soud České republiky v předmětném usnesení uvedl, že notářským zápisem dle § 71b notářského řádu může být vymáhána pouze povinnost ze závazkového právního vztahu, přičemž: *„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.“*

Výše uvedené rozhodnutí rozdělilo právní obec, jelikož řada odborníků z řad teoretiků, notářů, advokátů, či exekutorů s výše uvedeným rozhodnutím nesouhlasí a domnívá se, že notářský zápis na vyklizení je i nadále exekučním titulem. Avšak do doby podání odvolání proti zamítnutí exekučního návrhu na vyklizení na základě notářského zápisu a opětovného řešení soudní cestou, nebude postaveno na jisto, zda lze provést exekuční vyklizení nemovitých věcí na základě notářského zápisu. V této souvislosti uvádím, že naše advokátní kancelář má zkušenosti, že exekuční soudy exekutora k provedení exekučního vyklizení na základě notářského zápisu nepověří.

Předmětným rozhodnutím tedy Nejvyšší soud České republiky ztížil vyklizení nájemců neoprávněně užívajících nemovitou věc pronajímatelů. Aby mohl nyní pronajímatel získat exekuční titul k vyklizení nemovité věci, musí podat žalobu na soud, konkrétně žalobu na vyklizení nemovitých věcí.

Žaloba na vyklizení nemovitých věcí se podává k okresnímu soudu, v jehož obvodu se nemovitá věc nachází, a to v souladu s § 88 písm. b) zák. č. [99/1963](#) Sb. občanský soudní řád. Soudní poplatek za podání této žaloby činí částku ve výši 5.000,- Kč. Vlastník nemovitosti musí v řízení prokázat, že mu svědčí vlastnické právo k předmětu nájmu, a současně, že nájemce nemá k užívání předmětu nájmu právní titul. Zákonem stanovená lhůta pro vyklizení nemovitostí je patnáct (15) dnů ode dne nabytí právní moci rozhodnutí. Rozsudek, který ukládá nájemci předmět nájmu vyklidit, a který nabyl právní moci je exekučním titulem, na jehož základě je možné exekuční vyklizení nemovitých věcí.

Vzhledem k délce soudního řízení, lze uvažovat o podání návrhu na předběžné opatření dle § 75 OSŘ, který stanoví: *„Před zahájením řízení může předseda senátu nařídit předběžné opatření, je-li třeba,*

aby zatímně byly upraveny poměry účastníků, nebo je-li obava, že by výkon soudního rozhodnutí byl ohrožen.“. O předběžném opatření je soud povinen rozhodnout do sedmi (7) dnů ode dne podání. Mohlo by se tedy zdát, že by mohl být spor vyřešen v krátkém čase bez narůstání dlužné částky na nájemném, poplatcích za služby, apod. Pro vydání předběžného opatření není ani překážkou, že by se pronajímatel předběžným opatřením domohl toho, čeho se domáhá v řízení ve věci samé. V současné době však neexistuje ustálená judikatura soudů ohledně vydávání předběžných opatření na vyklizení nemovitých věcí a nelze stanovit, že i v případě prokázání naléhavého zájmu, bude předběžné opatření soudem vydáno.

Důležité je podotknout, že pronajímatel má po skončení nájmu právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného do doby předání bytu v souladu s § 2295 OZ, který stanoví: “ *Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdá-li nájemce byt pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli byt skutečně odevzdá.*“.

Závěrem lze shrnout, že ačkoliv se jedná o časově náročné řešení, jediným legálním způsobem, jak vystěhovat nájemce, který nechce dobrovolně opustit nemovité věci pronajímatele, je podat žalobu na vyklizení a následně se získaným exekučním titulem prostřednictvím exekuce nájemce vystěhovat.

Mgr. Dominika Matoušová,
advokátní koncipient



[TOMAN & PARTNEŘI advokátní kancelář, s.r.o.](#)

Trojanova 12
120 00 Praha 2

Tel.: +420 224 918 490
Fax: +420 224 920 468
e-mail: ak@iustitia.cz

© 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 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 \(2. díl\)](#)