

13. 8. 2024

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

Rozkaz k vyklizení, spor s (bývalým) nájemcem na dobu určitou?

Vládní návrh zákona, kterým se mění některé zákony v souvislosti s přijetím zákona o podpoře bydlení a který se aktuálně nachází ve 2. čtení na schůzi Poslanecké sněmovny, přináší nový institut rozkazu k vyklizení. Tento nový nástroj zařazený do občanského soudního řádu pod jeho ustanovením § 175a má být nápomocný rychlejšímu a jednoduššímu řešení situace, kdy (již bývalý) nájemce nadále neoprávněně užívá byt či dům pronajímatele. Napomůže tento nástroj skutečně účinné obraně práv a majetku pronajímatele vůči problematickým nájemcům a povede jeho využívání i k cílenému oživení trhu bydlení?

Vláda podpořila změnu zákona, která má pronajímatelům umožnit jednodušší vystěhování problémových nájemníků a omezit tak rizika dlouhodobého užívání nemovitosti bez právního důvodu. Nedostatečnost stávající obecné právní úpravy ve věcech řízení o vyklizení nedává soudům účinný nástroj rozhodovat o vyklizení bez zbytečného odkladu tak, aby mohl pronajímatel se svým domem či bytem co nejdříve po skončení nájmu znovu svobodně nakládat. Rizika související s takovou situací totiž v některých případech mohou vést pronajímatele k tomu, že pronajímatelé nemovitost raději vůbec nepronajmou, nebo naopak uzavírají smlouvy na kratší období s jejich opakováním, což bylo ve spojitosti s přípravou souvisejícího zákona o podpoře bydlení vyhodnoceno jako nežádoucí. Záměrem změny zákona tak má být zkrácení a především zjednodušení řízení před soudem o vyklizení nemovitosti. Toho má být docíleno právě novým nástrojem – rozkazem k vyklizení.

Problematické užívání nemovitosti nájemcem po skončení doby nájmu nebo obecně bez právního důvodu již bylo věnováno dost pozornosti, a to mimo jiné se zaměřením na střet vlastnického práva pronajímatele a ochrany před porušováním domovní svobody nájemce. Rovněž také proto, že problémy při vystěhování nájemce nejsou ojedinělou situací a pronajímatelé a vlastníci nemovitostí v takových případech přistupují k domožení se svých práv velmi různě. A to i například poptáním dnes již široce inzerovaných služeb soukromých subjektů označovaných jako „vystěhování neplatičů“ apod.

Cesta soudního uplatnění nároku na vyklizení nemovitosti (cestou zajištění si vykonatelného titulu k vyklizení nemovitých věcí) totiž z pohledu pronajímatelů a vlastníků nemovitostí představuje vynaložení dalších nákladů vedle těch již existujících a nadále vznikajících z důvodu obsazení jejich nemovitosti a nemožnosti jejího užívání či dalšího pronájmu. Nemluvě o předpokládané délce řízení před soudem. Pro představu, aktuálně se délka řízení o žalobě na vyklizení nemovitosti pohybuje kolem jednoho roku, přičemž v Praze, středních Čechách a Brně může trvat až 450 dní. Obvykle pak, po skončení sporu a domožení se vyklizení nemovitosti nájemcem, navíc zůstává nedobytnou pohledávka pronajímatele na peněžité plnění vzniklá ať za dlužné nájemné, náhradu škody, nebo i náhradu nákladů soudního řízení. Možné řešení shora uvedené problematiky po určitý čas představovalo využívání sepisu notářských zápisů se svolením k přímé vykonatelnosti k vyklizení nemovitosti mezi pronajímatelem a nájemcem. Avšak i tato úprava a zajištění si práv pronajímatele byla po určité období zpochybňována, než došlo v roce 2024 k opětovnému přehodnocení využitelnosti tohoto nástroje přinášejícího určitou míru jistoty a efektivity pro pronajímatele bez jejich odkázání na nalézací soudní řízení.

Rozkaz k vyklizení, na jehož začlenění do právního řádu si nejspíše budeme muset počkat do poloviny roku 2025, navazuje na stávající procesní úpravu rozkazního řízení. Návrh zákona předpokládá využití rozkazu k vyklizení pouze na ukončený nájemní vztah mezi pronajímatelem a (již bývalým) nájemcem. Podle stávajícího legislativního návrhu pak nelze počítat s jeho využitím ani na podnájemní vztahy.

Podmínkou vyhovění návrhu žalobce coby pronajímatele na vydání rozkazu k vyklizení je, aby (i) tento byl podán proti žalovanému, který užívá byt nebo dům i po dni, kdy mu právo k jeho užívání již zaniklo, a dále (ii) žalobce písemně vyzval bývalého nájemce k vyklizení nemovitosti, a to nejméně 14 dnů před podáním návrhu na vydání rozkazu k vyklizení. Rozkaz k vyklizení nebude možné využít v případech, kdy neuplynula žalovanému lhůta pro podání návrhu na přezkum oprávněnosti výpovědi z nájmu nebo nebylo-li soudem o tomto návrhu podaném v zákonem stanovené lhůtě dosud pravomocně rozhodnuto. Jelikož se pak jedná o občanské soudní řízení, tak i zde platí, že je na žalobci, aby unesl břemeno tvrzení a důkazní břemeno a prostřednictvím příslušných listin zejména doložil, že mu svědčí vlastnické právo k nemovitosti, dále, že žalovaný (bývalý nájemce) již není oprávněn užívat jeho nemovitost a rovněž i skutečnost splnění shora uvedených podmínek pro vydání rozkazu k vyklizení.

Po posouzení návrhu a předložených důkazů soudem může být vydán rozkaz k vyklizení, a to i bez výslovné žádosti žalobce, v němž soud uloží žalovanému povinnost, aby do 15 dnů od doručení rozkazu k vyklizení byt nebo dům vyklidil a dále zaplatil náklady řízení žalobce. Analogicky jako u jiných rozkazů soudu platí, že i proti rozkazu k vyklizení může žalovaný podat odpor ve lhůtě 15 dnů ode dne jeho doručení, čímž se rozkaz zruší a soud následně zahájí soudní řízení v jeho plném procením rozsahu (s nařízením jednání před soudem, prováděním dokazování apod.).

Rozkazní řízení by tak mělo být vedeno bez zbytečných průtahů a bez nařízení jednání před soudem. Pokud ve stanovené lhůtě nebude žalovaným podán odpor, má rozkaz k vyklizení účinky pravomocného rozhodnutí. V případě nevyklizení nemovitosti v příslušné lhůtě se pak rozkaz k vyklizení stává vykonatelným a žalobce tak může svůj nárok vymáhat prostřednictvím exekuce (či výkonu soudního rozhodnutí). Po zahájení exekuce sdělí exekutor s předstihem 15 dnů povinnému termín, kdy proběhne vyklizení nemovitosti. Pokud ani teď bývalý nájemce neopustí nemovitost, tak spolu s příslušnými úkony vedoucími k vyklizení nemovitostí (s vyklizením všech věcí) dojde rovněž k jeho vykázaní a společně s ním i dalších osob, které se v nemovitosti zdržují.

V zamezení dalších průtahů je spatřována největší výhoda oproti stávající podobě řízení o žalobě na vystěhování (vyklizení) nemovitosti, neboť zde může soudní řízení trvat několik měsíců i jen do doby nařízení prvního jednání ve věci. Po celou tuto dobu tak pronajímatel musí trpět bývalého nájemce ve své nemovitosti a rovněž i prohlubování vzniklé škody. Možnost podat standardní žalobu na vyklizení nemovitosti (bez rozkazního řízení) nicméně zůstává nedotčena a pronajímatelé ji tak mohou využívat i nadále.

Je otázkou, v jakém finálním znění bude nakonec zákon přijat. Návrhy úprav jeho znění však zaznívají již nyní. Asociace nájemního bydlení například navrhuje, aby se při doručování rozkazu k vyklizení uplatňovalo doručování přímo do předmětné nemovitosti, o jejíž vyklizení jde a kde se nájemce má reálně zdržovat, a s tímto i fikce doručení, která nebude překážkou vydání rozkazu k vyklizení. Takovou úpravou by se dále výrazně zvýšilo reálné uplatnění nově navrhovaného institutu příkazu k vyklizení.

Závěrem lze doporučit, aby se pronajímatelé a vlastníci nemovitostí do doby legislativního posílení jejich práv ve vztahu k problematickým nájemcům a souvisejícího zvýšení domahatelnosti jejich práv zajišťovali utvrzením svých nároků a oprávněných zájmů, a to například i využitím sepisu notářských zápisů se svolením k přímé vykonatelnosti k vyklizení nemovitosti mezi pronajímatelem a nájemcem.

Naopak jako diskutabilní a právně problematické se jeví využívání různých na trhu široce se prezentujících vymáhacích agentur, které nabízejí *zaručená* a *jednoduchá* řešení. Takovým řešením totiž stávající právní řád ve shora uvedené problematice zatím nepřije.



Mgr. Tomáš Hanus

MELKUS KEJLA & PARTNERS

MELKUS KEJLA & PARTNERS advokátní kancelář s.r.o.

Washingtonova 1624/5
110 00 Praha 1

Tel.: +420 725 907 365
e-mail: info@melkuskejla.cz



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

Další články:

- [Úročení jistoty \(kauce\), kterou skládá podnájemce nájemci - II. díl](#)
- [Když obecní pozemky již nemusí být obecní - institut mimořádného vydržení v obecním právu](#)
- [Střet zájmů členů volených orgánů obchodních korporací: pravidla, proces a následky](#)
- [Dvě kiwi denně: EU schválila první zdravotní tvrzení pro čerstvé ovoce](#)
- [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](#)