8. 12. 2020

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

Souhlas povinné osoby s vystěhováním ve formě notářského zápisu není exekučním titulem pro vyklizení nemovité věci

Dne 26. 5. 2020 bylo Nejvyšším soudem ČR (dále též jako „soud“) vydáno usnesení, č. j. 26 Cdo 2085/2019-242 (dále jen „rozhodnutí“), kterým bylo postaveno na jisto, že notářský zápis obsahující svolení povinné osoby s jeho vykonatelností, je-li jeho předmětem povinnost této osoby vyklidit nemovitou věc, není exekučním titulem. Zmiňované rozhodnutí vyvolalo rozličné reakce napříč celou společností a také mezi odborníky.

Někteří považují výklad Nejvyššího soudu ČR za *„bezprecedentní, ve svém důsledku nerovnovážně poškozující vlastníky nemovitostí“* (vyjádření advokáta, JUDr. Andreje Staňko, PhD.), jiní se domnívají, že *„povinnost předání vyklizené nemovité věci má svůj původ v nájemní smlouvě …, a i když nájem posléze zanikne např. uplynutím sjednané doby, nemůže být pochyb o tom, že byl-li o povinnosti předat vyklizené nemovité věci v souladu s nájemní smlouvou sepsán notářský zápis se svolením vykonatelnosti, je takto sepsaný notářský zápis exekučním titulem…“* (vyjádření notáře, Mgr. Pavla Bernarda). Na obranu soudu vystupuje Mgr. Petr Tomíček, vedoucí oddělení styku s veřejností Nejvyššího soudu ČR, který v reakci na dosud vydané tendenční články věnující se citovanému rozhodnutí dodává, že *„předmětné rozhodnutí není nijak průlomové a nepřináší nic nového. Pro odbornou veřejnost na podporu tohoto tvrzení Nejvyšší soud uvádí, že se jedná o usnesení z tzv. „B“ kategorie rozhodnutí.“* Cílem tohoto článku je shrnout výklad soudu k diskutované problematice a poukázat na aktuální dotčenou právní úpravu.

Podle ust. § 40 odst. 1 písm. d) zákona č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „***EŘ***“), se za exekuční titul považuje mimo jiné notářský zápis se svolením k vykonatelnosti sepsaný podle zvláštního právního předpisu. Tímto zvláštním právním předpisem se rozumí ust. § 71a a § 71b zákona č. 358/1992 Sb., o notářích a jejich činnosti (notářský řád), ve znění pozdějších předpisů (dále též jako „***NŘ***“). NŘ umožňuje sepsat notářský zápis se svolením k vykonatelnosti ve dvou případech:

- o právním jednání, ve kterém se účastník zaváže splnit peněžitý dluh;
- o dohodě, kterou se účastník zaváže splnit pohledávku nebo jiný nárok druhého účastníka (peněžitý nebo nepeněžitý);

v obou z uvedených případů přitom musí jednání účastníka/ů vyplývat ze závazkového vztahu, což deklaruje ustálená judikatura Nejvyššího soudu, např. rozhodnutí ze dne 14. 4. 1999, sp. zn. 21 Cdo 2020/98, publikované ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod číslem 4/2000: *„notářský zápis se svolením k vykonatelnosti tedy „obsahuje závazek” tehdy, jestliže obsahuje takovou povinnost, která má být na jeho základě vymožena, jež vyplývá ze závazku (ze závazkového právního vztahu, vzniklého na základě smlouvy nebo jiné právní skutečnosti) a nikoliv z jiných právních vztahů (např. nároků z ochrany osobnosti apod.).“* Pro úplnost připomínám, že závazkovým vztahem, zkráceně závazkem, se rozumí právní poměr mezi věřitelem a dlužníkem, jehož podstatou je subjektivní právo

věřitele požadovat od dlužníka určité plnění (pohledávka) a tomu odpovídající subjektivní povinnost dlužníka toto právo uspokojit (dluh). Jde tedy o právo majetkové (tj. penězi ocenitelné) a relativní (tj. působí inter partes, mezi stranami závazku). Závazek může vzniknout na základě různých právních skutečností, buďto ze smlouvy, z protiprávního činu (deliktu), nebo z jiné právní skutečnosti, která je k tomu podle právního řádu způsobilá. Závazky jsou upraveny zejména v části čtvrté zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „***OZ***“).

Podle shora citovaného rozhodnutí **není vyklizení nemovité věci užívané bez právního důvodu závazkem**, neboť soud s odkazem na svou dosavadní judikaturu (např. na rozsudek ze dne 11. 6. 2013, sp. zn. 26 Cdo 1250/2012) a na odbornou literaturu dovodil, že **je** toto tradičně chápáno jako **ochrana před neoprávněným zásahem do vlastnického práva** a že je žaloba na vyklizení nemovité věci tzv. žalobou vlastnickou. Vlastnictví přitom spadá pod tzv. absolutní práva (tj. působí erga omnes, vůči všem) majetková, která jsou upravena mj. v části třetí OZ, a to včetně právní úpravy jeho ochrany (viz ust. § 1040 až 1042 OZ).

V závěru rozhodnutí soud shrnuje: *„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.“*

S ohledem na citovaný výklad soudu lze dospět k závěru, že pokud se budou chtít vlastníci nemovitých věcí domoci jejich vyklizení vůči nájemníkům, kteří tyto užívají bez právního důvodu, mohou legálně postupovat pouze cestou občanského soudního řízení, tj. podáním žaloby na vyklizení nemovité věci. Vyklizení nemovité věci je tak možné jen na základě pravomocného rozsudku soudu. Žádná rychlejší právní cesta v daném případě nepřipadá v úvahu, neboť by zjevně docházelo k účelovému obcházení zákona, který si klade za cíl chránit slabší stranu sporu (tj. nájemníka). Dlužno však dodat, že diskutované rozhodnutí se nijak nedotýká peněžitých dluhů, proto vlastníci nemovitých věcí mohou nadále s jejich nájemníky sepisovat notářské zápisy ohledně peněžitých dluhů za užívání jejich nemovitých věcí a tyto zůstávají, dle ust. § 71a NŘ ve spoj. s ust. § 40 odst. 1 písm. d) EŘ, nadále exekučními tituly.

Mgr. Michal Olič,
právník

JELÍNEK & PARTNEŘI
ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ | ATTORNEYS AT LAW

Advokátní kancelář JELÍNEK & Partneři s.r.o.

Pardubice - Dražkovice 181
533 33 Pardubice - Dražkovice

Truhlářská 1108/3
110 00 Praha 1

Tel.: +420 466 310 691
e-mail: advokati@advokatijelinek.cz

© EPRAVO.CZ – Sbírka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- Jak fungují plánovací smlouvy v reálných situacích (1. díl)
- Rozvod? Už k němu nemusíte. Shrnutí podmínek, za jakých nebudete u soudu vyslýcháni, dokonce ani nebude nutná Vaše osobní účast
- Jaké klíčové změny přináší návrh novely stavebního zákona?
- Byznys a paragrafy, díl 26.: Smírčí řízení jako alternativní nástroj řešení sporů mezi podnikateli
- Pozemkové úpravy aneb „malé“ vyvlastnění
- Nová éra v boji proti nekalým obchodním praktikám: Co přinese nové procesní nařízení EU?
- Licence LUC v podnikatelské strategii provozovatelů dronů
- Péče rodičů po novele od 1.1.2026
- K ukončování služebního poměru po novele zákona o státní službě
- Aktuality z práva internetu: kybernetická bezpečnost a online řešení sporů
- Zelené standardy pro výstavbu a renovace: jaké povinnosti přinese nová evropská úprava?