

USNESENÍ

Okresní soud Praha-západ rozhodl soudcem JUDr. Tomášem Behrem ve věci

oprávněného: Help Finance – finanční služby, s.r.o., IČO 01846094, sídlem
Zarání 92, 76001 Zlín, zastoupený Mgr. Petrem Hronem,
advokátem se sídlem Bucharova 1314/8, Praha,

proti povinné: PhDr. M. P., narozená bytem
, zastoupená JUDr. Julií Šindelářovou, advokátkou
se sídlem Mikulášská třída 455/9, 32600 Plzeň,

o návrhu povinné na zastavení exekuce

takto:

Návrh povinné na zastavení exekuce se zamítá.

Odůvodnění:

1. Povinná navrhla exekuci zastavit, protože notářský zápis se svolením k přímé vykonatelnosti není exekučním titulem, jak vyložil Nejvyšší soud pod zn. 26Cdo 2085/2019 z 26. května 2020, když vysvětlil, že mezi vlastníkem nemovité věci a neoprávněným uživatelem není závazkový vztah, o němž by bylo možné sepsat zápis podle § 71b notářského řádu.
2. Oprávněný navrhl zamítnout návrh povinné, protože rozhodnutí Nejvyššího soudu může působit pouze argumentačně, není obecně závazné, představuje pouze projev jednoho senátu, nikoli kolegia; a je povšechné. Skutkový stav v této věci je odlišný, protože povinnost povinné má základ v nájmu, který má co do povinnosti nájemce zvláštní úpravu oproti povinnosti rušitele vlastníka nemovité věci (zejména § 2295 o.z.). Jsou tak splněny podmínky pro aplikaci jiného rozhodnutí Nejvyššího soudu, a to 21Cdo 2020/98, publikovaného pod R 4/2000.
3. Soudní exekutor exekuci odložil a předložil věc k rozhodnutí soudu.
4. Po provedeném dokazování dospěl soud k následujícím zjištěním a k celkovému závěru o skutkovém stavu věci: povinná jako nájemce a osoba povinná a oprávněný jako pronajímatel a osoba oprávněná uzavřeli 9. ledna 2018 dohodu se svolením k přímé vykonatelnosti ve formě notářského zápisu, sepsaného Mgr. Jiřím Hronem, notářem se sídlem ve Vyškově, v níž prohlásili, že stejného dne uzavřeli nájemní smlouvu k určitým nemovitým věcem, s tím, že se skutkem stal závazek povinné věci vyklidit do 30. června 2018, a pokud tak dobrovolně neučiní, dává svolení k exekuci (notářský zápis podle § 71b notářského řádu).
5. Podle § 268 odst. 1 písm. a) o.s.ř. platí, že výkon rozhodnutí bude zastaven, jestliže byl nařízen, ačkoli se rozhodnutí dosud nestalo vykonatelným.

Za správnost vyhotovení: Tereza Uvázlová

6. Podle § 71b notářského řádu platí, že
7. (1) Notář sepíše na žádost notářský zápis o dohodě, kterou se účastník zaváže splnit pohledávku nebo jiný nárok druhého účastníka vyplývající ze závazkového právního vztahu, v níž svolí, aby podle tohoto zápisu byl nařízen a proveden výkon rozhodnutí (vedena exekuce) a aby byl takový notářský zápis exekučním titulem, jestliže svou povinnost řádně a včas nesplní.
(2) Dohoda účastníků musí obsahovat
 - a) označení osoby, která se zavázala ke splnění pohledávky nebo jiného nároku (osoby povinné),
 - b) označení osoby, jejíž pohledávka nebo jiný nárok mají být splněny (osoby oprávněné),
 - c) skutečnosti, na nichž se pohledávka nebo jiný nárok zakládá,
 - d) předmět plnění,
 - e) dobu plnění,
 - f) prohlášení povinné osoby o svolení k vykonatelnosti zápisu.(3) Dohoda účastníků může obsahovat též podmínky nebo doložení času, popřípadě vzájemné povinnosti oprávněné osoby, na jejichž splnění je poskytnutí předmětu plnění vázáno.
8. Nejvyšší soud vyložil pod zn. 26Cdo 2085/2019, že notářský zápis obsahující svolení povinné osoby s jeho vykonatelností, je-li jeho předmětem povinnost této osoby vyklidit nemovitost, není exekučním titulem. Skutečnost, že mezi vlastníkem a tím, kdo jeho nemovitost užívá, ač k tomu nemá žádný důvod, je nesporná neexistence právního titulu k užívání a že osoba užívající nemovitost uznává, že neoprávněně zasahuje do vlastnického práva jiné osoby (vlastníka) a „zavazuje“ se nemovitost vyklidit, neznamená, že by šlo o závazkový vztah mezi vlastníkem nemovitosti a tím, kdo ji užívá bez právního důvodu. Užívání nemovitosti bez právního důvodu představuje zásah do vlastnického práva, který je neoprávněný, i když si je této neoprávněnosti osoba užívající nemovitost vědoma. Neoprávněnost užívání nemovitostí může být dána již od počátku (uživací právo osobě nikdy nesvědčilo), nebo až následně (uživací právo osobě svědčilo, ale již zaniklo). Nelze svolit k vykonatelnosti notářského zápisu, 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 NotŘ, a není proto exekučním titulem.
9. Nejvyšší soud vyložil pod R 4/2000, že notářský zápis je podle ustanovení § 274 písm. e) o.s.ř. titulem pro soudní výkon rozhodnutí, jestliže splňuje formální náležitosti stanovené pro sepisování notářských zápisů o právních úkonech uvedené zejména v § 62 a násl. zákona č. 358/1992 Sb., o notářích a jejich činnosti (notářský řád), ve znění zákona č. 82/1998 Sb., jestliže obsahuje dohodu osoby oprávněné ze závazkového právního vztahu s osobou ze závazkového právního vztahu povinnou, v níž jsou přesně individualizovány oprávněná a povinná osoba a vyznačeny právní důvod plnění, předmět plnění (přesný obsah a rozsah plnění) a doba plnění (přesně a určitě určena doba, do které se povinná osoba zavazuje předmět plnění poskytnout oprávněné osobě), a jestliže osoba povinná v něm svolila k vykonatelnosti. Požadavku, aby v notářském zápisu se svolením k vykonatelnosti (§ 274 písm. e/ o.s.ř.) byla obsažena dohoda osoby oprávněné s osobou povinnou, lze vyhovět jak tím, že tyto osoby budou účastníky jediného zápisu (buď sepsaného za jejich současné přítomnosti nebo pokračováním v notářském zápisu), tak i tím, že k projevu vůle obsaženém v notářském zápisu sepsaném jen s jednou z těchto osob přistoupí formou samostatného zápisu druhá z nich.

10. Soud hodnotil provedený důkaz ve spojení s hodnocením účastníků, vše zvláště a v jejich vzájemných souvislostech, přihlížející ke všemu, co vyšlo za řízení najevo, a s čím strany seznámil, a dospěl k závěru, že je návrh povinné nedůvodný.
11. Notářský zápis v této věci byl sepsán notářem a obsahoval všechny zákonem stanovené náležitosti podle citovaného ustanovení § 71b notářského řádu. Ostatně povinná namítala jen to, že sepsán být neměl.
12. Povinná zahájila řízení o zastavení exekuce se správným přesvědčením, že existuje aktuální výklad Nejvyššího soudu, který zapovídá vést exekuci na podkladě notářského zápisu se svolením k přímé vykonatelnosti závazku vyklidit se z obydlí, nicméně po vydání tohoto výkladu se dané rozhodnutí stalo předmětem projednání prosincového občanskoprávního a obchodního kolegia téhož soudu, kde přijato nebylo; tudíž se nestalo předmětem publikace ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek. Jedná se tedy o menšinový názor senátu Nejvyššího soudu, který nezískal podporu k usměrnění výkladové a rozhodovací praxe exekučních soudů (skutečnost neschválení lze ověřit v časopise Soudce č. 2/2021, nakl. Wolters Kluwer, str. 24). Nadto je třeba uvést, že s daným výkladem, jenž vylučuje tvorbu notářských zápisů podle § 71b notářského řádu, nesouhlasí někteří renomovaní odborníci na výklad civilního práva; lze poukázat na názor Filipa Melzera a Petra Téglá: Glosa k usnesení NS ze dne 26. 5. 2020, sp. zn. 26 Cdo 2085/2019, ohledně notářského zápisu se svolením k vykonatelnosti, v časopise Ad Notam, číslo 1/2021, str. 3 a násl.
13. Podstatou tohoto nesouhlasu je především myšlenka, že není správné striktně oddělovat ochranu vlastnictví od ochrany věřitele v závazkovém právu (k tomu zde soud dodává, že se rozdíl mezi absolutním a relativním rozdělováním práv stírá, protože pohledávka jako projev relativního zatřídění, představuje podle současného zákoníku věc v právním smyslu – nehmotná věc movitá, tudíž i jí náleží absolutní ochrana).
14. Zdejší exekuční soud s výkladem, že není správné oslabovat ochranu vlastníka nemovité věci a nahlížel je jako na vyloučeného ze sepisů notářského zápisu podle § 71b notářského řádu, souhlasí. Zdejší soud neshledává věcný důvod, proč by měl mít věřitel ze závazkového vztahu privilegované postavení a možnost zajistit si smluvním jednáním exekuční titul, zatímco vlastník by takovou možnost neměl.
15. Nadto je třeba uvést, že ochrana vlastnického práva má sice absolutní ochranu, nicméně nelze uvažovat o jejím poskytnutí bez relativního vztahu mezi konkrétním vlastníkem a konkrétním uživatelem (narušitelem) vlastnictví.
16. S tím se pojí otázka, nakolik by byl uživatel věci bez právního důvodu chráněn o to více, pokud by měl vlastník toliko žalovat před soudem na vyklizení, a neměl možnost se dohodnout s uživatelem na vyklizení před notářem. Bytové náhrady byly se zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem opuštěny. Obranu proti neoprávněné výpovědi z nájmu musí nájemce uplatnit samostatnou žalobou (§ 2290 o.z.). Naproti tomu u notáře uživatel uzavírá dohodu; a není k tomu nucen. Může si s vlastníkem dohodnout různé podmínky vyklizení, např. delší lhůtu; a má také jistotu, že může v exekuci vyvolat řízení o zastavení exekuce a nechat věcnou správnost notářského zápisu přezkoumat. Nelze tedy dospět k závěru, že by zde existoval věcný důvod k ochraně bydlicích uživatelů, který by vyžadoval projednání věci před nalézacím soudem.
17. Dále je třeba uvést, že v této konkrétní věci se povinná dohodla s oprávněným na vyklizení ještě v době, kdy závazkový vztah z nájmu trval, protože notářský zápis se svolením

k vykonatelnosti vznikl v den podpisu nájemní smlouvy. I kdyby byl názor Nejvyššího soudu z rozhodnutí 26Cdo 2085/2019 správný, nemohl by jej soud v této věci použít, protože závazek vyklidit se měl základ v nájemní smlouvě (tedy čistě z formálního třídění závazků se jednalo o závazek relativní, smluvní).

18. Soud proto návrh povinné zamítl; o náhradě nákladů řízení o zastavení exekuce rozhodne soudní exekutor podle § 88 odst. 1 exe. řádu. Soud považuje za vhodné vyjádřit, že se jeví jako spravedlivé, aby si každá strana nesla vlastní náklady řízení o zastavení exekuce samostatně, protože povinná zahájila řízení v dobré víře v existentní výklad Nejvyššího soudu, jenž se ukázal u Nejvyššího soudu jako menšinový až v prosinci 2020, tudíž těžko mohla předvídat, že nebude sjednocovat soudní praxi a že nebude publikováno ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek. Zjevně lze tedy těžko v plnosti aplikovat zásadu úspěchu ve věci, když se povinná dovolávala podle § 13 o.z. veřejně dostupného výkladu.

Poučení:

Proti usnesení lze podat odvolání do 15 dnů od doručení, ke zdejšímu soudu. O odvolání rozhodne Krajský soud v Praze.

Praha 29. června 2021

JUDr. Tomáš Behr, v. r.
soudce