

## USNESENÍ

Krajský soud v Praze rozhodl v senátě složeném z předsedkyně senátu JUDr. Marty Kasíkové a soudců JUDr. Evy Kratzerové a JUDr. Václava Nekoly ve věci

oprávněné: **Help Finance** – finanční služby, s.r.o., IČO 01846094

sídlem Zarámí 92, 760 01 Zlín

zastoupená advokátem Mgr. Petrem Hronem

sídlem Bucharova 1314/8, Praha

proti povinné: PhDr. M. [REDACTED] P. [REDACTED], narozená [REDACTED]

bytem [REDACTED]

zastoupená advokátkou JUDr. Julií Šindelářovou

sídlem Mikulášská třída 455/9, 326 00 Plzeň

o návrhu povinné na zastavení exekuce

o odvolání povinné proti usnesení Okresního soudu Praha-západ ze dne 29. 6. 2021, č. j. 207EXE 5225/2021 – 27

takto:

Usnesení soudu I. stupně se potvrzuje.

Odůvodnění:

1. Usnesením ze dne 29. 6. 2021, č. j. 207EXE 5225/2021 – 27, Okresní soud Praha-západ (dále jen „soud I. stupně“) zamítl návrh povinné na zastavení exekuce.
2. Soud I. stupně v odůvodnění vysvětlil, proč na projednávanou věc neaplikoval závěry rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 26Cdo 2085/2019, s jehož závěry nesouhlasí. Podle soudu I. stupně není správné striktně oddělovat ochranu vlastnictví od ochrany věřitele v závazkovém právu, když neshledal 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. Dále soud I. stupně uvedl, 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 I. stupně v této věci použít, protože závazek vyklidit se měl základ v nájemní smlouvě.
3. Proti tomuto usnesení podala povinná odvolání, ve kterém zdůraznila, že s ohledem na závěry rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 26Cdo 2085/2019, lze dospět k jedinému závěru, že pokud se chce vlastník nemovitých věcí domoci jejich vyklizení vůči nájemníci, která dle tvrzení vlastníka tyto užívá bez právního důvodu, může 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. Navrhla proto, aby odvolací soud napadené rozhodnutí zrušil a věc vrátil soudu I. stupně k dalšímu řízení.

Shodu s prvopisem potvrzuje Barbora Ježková

4. Oprávněná k odvolání uvedla, že považuje rozhodnutí soudu I. stupně za věcně správné a jeho odůvodnění za přesvědčivé. Odkázala na své vyjádření k návrhu na zastavení exekuce, když podle jejího názoru 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.
5. Krajský soud v Praze jako soud odvolací přezkoumal usnesení soudu I. stupně podle § 212 a § 212a odst. 1, 3 a 5 zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu (dále jen „o.s.ř.“), za použití § 52 odst. 1 zákona č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (dále jen „exekuční řád“), aniž ve věci nařizoval jednání (§ 254 odst. 8 o.s.ř. a § 214 odst. 3 o.s.ř., za použití § 52 odst. 1 exekučního řádu), a dospěl k níže uvedeným závěrům.
6. Soud I. stupně provedl naprosto správná skutková zjištění, která účastníci řízení nijak nerozpoují. Exekučním titulem je v projednávané věci notářský zápis sepsaný Mgr. Jiřím Hronem, notářem se sídlem ve Vyškově dne 9. 1. 2018 obsahující dohodu účastníků se svolením k přímé vykonatelnosti ve vztahu k závazku povinné vyklidit a předat přesně specifikované nemovité věci v katastrálním území Řitka oprávněné do 30. 6. 2018. Povinná pak v notářském zápise dala svolení k tomu, aby byl tento notářský zápis exekučním titulem, jestliže povinná svou povinnost vyklidit a předat nemovité věci řádně a včas nesplní. Účastníci též prohlásili, že dne 9. 1. 2018 uzavřeli smlouvu o pronájmu za účelem bydlení na dobu určitou k uvedeným nemovitým věcem.
7. Předmětem sporu účastníků je právní posouzení spočívající v tom, zda lze na projednávanou věc vztáhnout závěry, ke kterým dospěl Nejvyšší soud v rozhodnutí ze dne 26. 5. 2020, sp. zn. 26Cdo 2085/2019 (citované v bodě 8. napadeného usnesení).
8. Ve věci projednávané Nejvyšším soudem pod sp. zn. 26Cdo 2085/2019 v notářském zápise věřitel a dlužník prohlásili, že povinný dlužník nemovitosti užívá bez právního důvodu a že se je zavazuje vyklidit nejpozději do 30. 4. 2015. Povinný zároveň svolil, aby byl nařízen a proveden výkon rozhodnutí (exekuce), jestliže povinný do dohodnuté doby nemovitosti nevyklidí.
9. Ve zde projednávané věci se podle názoru odvolacího soudu jedná o skutkově odlišnou věc, když vyklizení nemovitých věcí (tedy jejich odevzdání pronajímateli) je součástí povinností, které na sebe povinná vzala v rámci smluvního závazkového vztahu, který účastníci spolu sjednali podle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník – nájemního vztahu. Povinná se tedy jako nájemkyně smluvně zavázala po skončení nájemního vztahu nemovité věci odevzdat vyklizené zpět oprávněné pronajímatelce a v notářském zápise svolila k tomu, že pokud tuto svou smluvní povinnost včas nesplní, může se oprávněná domáhat výkonu rozhodnutí (exekuce).
10. Podle názoru odvolacího soudu tak vykonávaná povinnost (vtělená do notářského zápisu) vyplývá ze závazkového vztahu a nikoliv jen z ochrany vlastnického práva. Na projednávanou věc proto závěry rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 26Cdo 2085/2019 nedopadají a předložený notářský zápis je (v souladu s R 4/2000) řádným exekučním titulem, který splňuje předepsané náležitosti, což správně dovodil soud I. stupně v bodech 5., 6., 7., 9. a 17. napadeného usnesení.
11. Odvolací soud proto napadené usnesení podle § 219 o.s.ř. jako věcně správné potvrdil
12. O náhradě nákladů odvolacího řízení odvolací soud nerozhodoval, neboť v souladu s ustanovením § 87 a § 88 exekučního řádu náklady exekuce a náklady oprávněné vymůže exekutor na základě příkazu k úhradě nákladů exekuce.

Shodu s prvopisem potvrzuje Barbora Ježková

## Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí lze podat dovolání do dvou měsíců ode dne jeho doručení k Nejvyššímu soudu ČR v Brně prostřednictvím soudu I. stupně, pokud napadené rozhodnutí závisí na vyřešení otázky hmotného nebo procesního práva, při jejímž řešení se odvolací soud odchýlil od ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu nebo která v rozhodování dovolacího soudu dosud nebyla vyřešena nebo je dovolacím soudem rozhodována rozdílně anebo má-li být dovolacím soudem vyřešená právní otázka posouzena jinak. Dovolání lze podat pouze z důvodu, že rozhodnutí odvolacího soudu spočívá na nesprávném právním posouzení věci. Dovolání nelze podat z důvodu vad podle § 229 odst. 1, § 229 odst. 2 písm. a) a b) a § 229 odst. 3 o.s.ř.

Praha 16. listopadu 2021

JUDr. Martina Kasíková, v.r.  
předsedkyně senátu

Shodu s prvopisem potvrzuje Barbora Ježková

Toto rozhodnutí nabylo právní moci dne 30.11.2021. Připojení doložky provedl/a Tereza Uvízlová dne 17.12.2021.