

# VSTUP VLASTNÍKA NEMOVITÉ VĚCI DO OBYDLÍ OSOBY UŽÍVAJÍCÍ PROSTORY BEZ ŘÁDNÉHO PRÁVNÍHO TITULU

**JUDr. Roman Chaloupka**

soudní exekutor  
Exekutorský úřad Mělník

## Úvod

Pronajímáte třetím osobám vaši nemovitou věc či jinak těmto osobám umožňujete její užívání za účelem bydlení? Nebo nad tímto krokem, spočívajícím v přenechání vlastní věci k užití jinému, se kterým je bezpochyby spojena řada pozitiv (ale i negativ), v současné době teprve uvažujete? Než učiníte toto finální rozhodnutí a využijete tak pro vlastnické právo typické vlastnosti – tedy jeho elasticity, je třeba mít na paměti, že v některých případech je „zpáteční cesta“ od *nuda proprietas* k všeobecnému a nikým nerušenému právnímu panství nad věcí právně komplikovaná a časově poněkud náročná. V předkládaném článku se na této pomyslné „cestě“ zastavím v její půli.

Pro dosažení cíle tohoto článku záměrně pomíjím způsoby, na základě kterých je možné „zneplatnit“ užívací titul třetí osoby k nemovité věci a v úvodu rovnou presumuji, že takováto osoba již řádným právním titulem, který by ji opravňoval k užívání nemovité věci, nedisponuje, a „obývá“ tak dotčené prostory – takové, které slouží k bydlení, proti vůli jejich vlastníka. Za nastíněné situace je bezpochyby legitimní, pokud se vlastník věci domáhá prohlídky svých nemovitých věcí, aby si mohl například učinit přehled o jejich skutečném stavu a zjistil, zda nemůže hrozit třetím osobám jakákoliv škoda, kterou by byl vlastník povinen nahradit z titulu své objektivní odpovědnosti.<sup>1</sup>

V předkládaném článku se tak pokusím nalézt odpověď na otázku, jak může vlastník nemovité věci legálně

<sup>1</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, § 2938.

způsobem dosáhnout toho, aby byl do svých prostor (obydlí třetí osoby) vpuštěn (například za účelem prohlídky), pokud třetí osoba, která užívá bez právního titulu cizí nemovitou věc, odmítá jejímu vlastníkovu poskytnout jakoukoliv součinnost a tuto cizí věc užívá i nadále, a to i proti vůli vlastníka.

Na samotném úvodu musím zdůraznit, že v tomto pojednání se primárně zaměřím na právní možnost vstupu vlastníka do prostor určených k bydlení, tedy do obydlí třetí osoby; tato třetí osoba obývající nemovitou věc (která je současně jejím obydlím) proti vůli jejího vlastníka bude v textu označována jako „neoprávněný uživatel“ či jen „uživatel“. Zbývá dodat, že v níže uvedeném textu presumuji, že tento neoprávněný uživatel právním titulem k užívání nemovité věci disponoval, ale *ex post* jej pozbyl (tento výklad se tak primárně nevztahuje na osoby, které protiprávně obsadí vybranou nemovitou věc – tedy například na tzv. squattery).

## I. Vymezení obydlí

Aby bylo možné blíže pojednat o možnostech vstupu do obydlí třetí osoby ze strany vlastníka nemovité věci (ve které se předmětné obydlí nachází), je nutné nejprve definovat, co se rozumí pod pojmem obydlí, respektive co lze za obydlí považovat.

Právní institut „obydlí“ je v tuzemském právním řádu vymezen pomocí trestních předpisů jako *dům, byt nebo jiná prostora sloužící k bydlení a příslušenství k nim náležející*.<sup>2</sup> Je tedy zřejmé, že zákonodárce se v této definici nikterak nedotýká samotného vlastnického práva, které není pro vymezení obydlí rozhodující. Je tedy nepochybné, že fyzická osoba může mít své obydlí v i v takových prostorech, které jí, lakonicky řečeno, nepatří.

Z ústavněprávního hlediska se za obydlí považuje vše, co slouží člověku k bydlení, pro něž mu poskytuje zejména soukromí, ve kterém nemá být rušen, zajišťuje ochranu nejen jeho osoby, ale i jeho osobních věcí. Dále je obydlí vymezeno i jako prostředek k zabezpečení klidu, oddechu, případně jiné nutné životní potřeby.<sup>3</sup> E. Wagnerová ve vztahu k obydlí uvádí o poznání obecnější definici, neboť obydlím rozumí prostorově chápanou životní sféru, kterou si jednotlivec opatřil a současně ji zbavil obecné přístupnosti, bez ohledu na její umístění či vybavenost.<sup>4</sup>

<sup>2</sup> Zákon č. 40/2009 Sb., trestní zákoník, ve znění pozdějších předpisů, § 133.

<sup>3</sup> ŠÁMALOVÁ, M. § 133 [Obydlí]. In: ŠÁMAL, P., GRÍVNA, T., HERCZEG, J., KRATOCHVÍL, V., PÚRY, F., RIZMAN, S., ŠÁMALOVÁ, M., VÁLKOVÁ, H., VANDUCHOVÁ, M. *Trestní zákoník*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2012, s. 1392.

<sup>4</sup> WAGNEROVÁ, E. In: *Listina základních práv a svobod: komentář*.

Co se týče civilistického pojetí, obecný kodex občanského práva legální definici obydlí neobsahuje; tohoto právního institutu se však zákonodárce dotýká v části II. předmětného právního předpisu, ve které je obsažena materie rodinného práva, a to v souvislosti s rodinnou domácností manželů.<sup>5</sup> Občanský zákoník oproti obydlí však obsahuje výslovnou definici pojmu bydlíště.<sup>6</sup> Bylo by však chybou zaměňovat obydlí s bydlíštěm konkrétní osoby; byť se tyto dva právní instituty mohou v některých aspektech překrývat, nejedná se o synonyma: „Výraz ‚obydlí‘ je obecným výrazem, kterým se rozumí místo, kde osoba nebo osoby bydlí, které obývají. ‚Bydlíštěm‘ je třeba rozumět místo, kde je jejich adresa, například pro doručování, nejen úředních písemností.“<sup>7</sup>

Zbývá dodat, že právní institut obydlí nešel pozornosti ani oblasti insolvenčního práva. Právní vymezení obydlí dlužníka je zakotveno v podzákoně právním předpisu; vzhledem k tomu, že tato definice byla vytvořena primárně pro účely insolvenčního řízení, si ji na tomto místě dovolím ponechat stranou.<sup>8</sup>

Jak se z výše uvedeného podává, právních definic či vymezení obydlí existuje celá řada. Mám za to, že pro účely tohoto článku, respektive předkládaného tématu, je však podstatné **vymezení obydlí z ústavněprávního hlediska**, neboť toto vymezení dotčeného právního institutu je v porovnání s ostatními nejširší; z tohoto důvodu se tak domnívám, že vlastník nemovité věci (ve které je umístěno obydlí třetí osoby) se nejčastěji může dostat právě do kolize s normami ústavního práva.

Z pohledu vlastníka nemovité věci, ve které je umístěno bydlíště třetí osoby, pak bude nutné nejprve zkoumat (aby se tento vlastník ve vztahu ke svému vlastnictví nedopustil protiprávního jednání), zda je v této nemovité věci umístěno i obydlí neoprávněného uživatele.

Pokud v tomto článku bude nadále hovořeno o obydlí, je tím chápáno obydlí v nejširším slova smyslu, tedy nejenom nemovitá věc sloužící k bydlení, ale i cokoliv dalšího, co slouží člověku k bydlení (pro něž mu poskytuje soukromí, zajišťuje ochranu jeho osoby, jeho osobních věcí atd.).<sup>9</sup> Je tak zřejmé, že předložená definice obydlí se neomezuje toliko na nemovité věci, což je logické, neboť

Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2012. Komentáře (Wolters Kluwer ČR), čl. 12.

<sup>5</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, § 743 odst. 1 nebo tamtéž § 745 odst. 1.

<sup>6</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, § 80 odst. 1.

<sup>7</sup> Vláda: Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, č. 89/2012 Dz; k § 743.

<sup>8</sup> Nařízení vlády č. 189/2019 Sb., o způsobu určení hodnoty obydlí, které dlužník není povinen vydat ke zpeněžení, § 1.

<sup>9</sup> Nález Ústavního soudu ze dne 14. 11. 2012, sp. zn. IV. ÚS 2227/12.

v některých případech jsou spolu s nemovitou věcí užívány i komponenty s touto věcí přímo související (a právě i na tyto komponenty může v některých případech dopadat ústavněprávní garance ochrany obydlí).

## II. Vstup do obydlí bez souhlasu uživatele

V souladu s výše uvedeným se zaměřím na postup vlastníka, který nebude protiprávní, tedy na metodu *lege artis*. Jak se právě z uvedeného podává, v tomto článku budu nahlížet na předestřenou problematiku optikou soukromoprávní; tudíž záměrně pominu některé případy, kdy právní řád uděluje orgánům veřejné moci pravomoc vstoupit do obydlí (ať již neoprávněného uživatele, či vlastníka) na základě rozhodnutí *sui generis*, které vzešlo z moci úřední.<sup>10</sup>

V daném případě se střetávají dvě základní lidská práva, a sice právo vlastnické<sup>11</sup> na straně jedné a právo neoprávněného uživatele na nedotknutelnost ústavně chráněného obydlí na straně druhé<sup>12</sup>.

Je nutné zdůraznit, že ústavodárce stanovil pravidlo, podle kterého není dovoleno vstoupit do obydlí **bez souhlasu toho, kdo v něm bydlí**.<sup>13</sup> Tato právě parafrázovaná právní norma „*jako svoboda chrání toto právo jednotlivce před nechtěným vniknutím veřejné moci do soukromého prostoru jednotlivce*“<sup>14</sup> nepochybně dopadá i do roviny soukromoprávní. Vzájemnou konkurencí těchto dvou práv, která jsou v systematické právě citovaného právního předpisu shodně řazena mezi základní lidská práva a svobody uvedená v jeho hlavě druhé, oddílu prvním, se zabýval například v roce 2005 Nejvyšší soud České republiky, podle jehož rozhodnutí: „*možnost zásahu do práva na ochranu nedotknutelnosti obydlí musí být (za splnění určitých podmínek) stanovena přímo v zákoně, a nelze ji tedy nepřímou odvozovat např. z majetkového práva jiného na užívání věci (srov. vztah vlastníka domu a nájemce bytu)*“.<sup>15</sup> Jak se z právě uvedeného podává, ochrana obydlí bude mít v zásadě přednost před ochranou vlastnického práva jako takového. Tyto závěry, tedy že uživatel domu, bytu nebo jiné prostory sloužící k bydlení je chráněn

i proti vlastníkovi, jsou potvrzovány i rozhodnutími trestních soudů.<sup>16</sup>

Důležitost ochrany obydlí lze ilustrovat i na skutečnosti, že jednání spočívající v neoprávněném vniknutí do obydlí či neoprávněným setrváním v něm je optikou zákona trestným činem<sup>17</sup>, který je zařazen podle druhového objektu do skupiny trestných činů, které zákonodárce považuje za jedny z nejzávažnějších, a to hned za trestnými činy proti životu a zdraví. Právě zmiňovaného trestného činu se tak může dopustit i vlastník nemovité věci, ve které se nachází obydlí třetí osoby, a to i přesto, že mu svědčí vlastnické právo k předmětnému prostoru. Zákonodárce však nikterak nerozlišuje mezi tím, zda je pachatelem zmiňovaného protiprávního činu porušování domovní svobody vlastník nemovité věci, ve které se obydlí nachází, či jakákoliv jiná osoba, která k obydlí poškozeného nemá žádný právně relevantní vztah. Nutno však dodat, že v případě uplatňování prostředků trestního práva je třeba vycházet z užší definice obydlí, která je uvedena ve výkladových ustanoveních kodexu trestního práva; ostatně toto vymezení již bylo uvedeno v předcházející kapitole tohoto článku.<sup>18</sup>

Lze tak uzavřít, že vlastník nemovité věci nemůže svévolně a bez souhlasu uživatele nemovité věci vstupovat do jeho obydlí; v opačném případě by takovéto jednání vlastníka mohlo mít trestněprávní konotace. Dle mého názoru je velice podstatný fakt, že právo na nedotknutelnost obydlí svědčí nejenom osobě, která disponuje řádným právním titulem k užívání předmětných prostor, ale i neoprávněnému uživateli, který o takovýto titul přišel.<sup>19</sup>

## III. Legální vstup vlastníka nemovité věci do obydlí jiné osoby

Vedle případů, kdy může sama veřejná moc (respektive její představitelé) ze zákonem taxativně vymezených důvodů vstupovat bez souhlasu uživatele obydlí do předmětných prostor, existuje i „cesta“ soukromoprávní, která se dotýká především užívání obydlí na základě nájemního vztahu.

Jak již jsem uváděl v úvodu tohoto článku, presumuji, že třetí osoba titulem k užívání nemovité věci, ve které má své obydlí, nedisponuje. Bohužel zákonodárce upravil možnost vstupu vlastníka do své nemovité věci pouze v části občanského zákoníku, která obsahuje materii

<sup>10</sup> Například zákon č. 273/2008 Sb., o Policii České republiky, ve znění pozdějších předpisů, § 40; zákon č. 280/2009 Sb., daňový řád, ve znění pozdějších předpisů, § 81.

<sup>11</sup> Ústavní zákon č. 23/1991 Sb., kterým se uvozuje LISTINA ZÁKLADNÍCH PRÁV A SVOBOD jako ústavní zákon Federálního shromáždění České a Slovenské Federativní Republiky, ve znění pozdějšího předpisu. Čl. 11.

<sup>12</sup> Tamtéž, čl. 12 odst. 1.

<sup>13</sup> Tamtéž.

<sup>14</sup> WAGNEROVÁ, E. In: *Listina základních práv a svobod: komentář*. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2012. Komentáře (Wolters Kluwer ČR), čl. 12.

<sup>15</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15. 2. 2005, sp. zn. 22 Cdo 863/2004.

<sup>16</sup> Například Usnesení Krajského soudu v Plzni ze dne 14. 7. 1994, sp. zn. 7 To 191/94.

<sup>17</sup> Zákon č. 40/2009 Sb., trestní zákoník, ve znění pozdějších předpisů, § 178 odst. 1.

<sup>18</sup> Tamtéž, § 135.

<sup>19</sup> McCann proti Spojenému království, rozsudek Evropského soudu pro Lidská práva ze dne 13. 5. 2008, stížnost č. 19009/04.

nájmu a souvisejících právních vztahů. Konkrétně se jedná o povinnost nájemce umožnit vlastníku vstup do pronajaté nemovité věci, ať již z důvodu jejího zhlédnutí (fakticky bez uvedení důvodu), za účelem údržby<sup>20</sup> či z důvodu prohlídky prostor, jejímž cílem je vyhledání nového nájemce.<sup>21</sup> Tato zákonná úprava se však použije pouze v případě existence nájemního vztahu a nabízí se otázka, zda lze tuto právní úpravu analogicky použít i na situaci, kdy neoprávněný uživatel tímto právním titulem k užívání nemovité věci (která je zároveň jeho obydlem) již nedisponuje.

Je však třeba říci, že byt zákonodárce na první pohled ukládá nájemci předmětné nemovité věci povinnost strpět prohlídku jeho obydli ze strany pronajímatele (ze shora uvedených důvodů), nelze zmiňované právní normy vykládat tak, že lze tímto způsobem „obejít“ případný nesouhlas nájemce těchto prostor. Jak ostatně uvádí i odborná literatura: „*Nesplní-li nájemce svou povinnost podle komentovaného ustanovení, může se pronajímatel domáhat splnění této nepeněžité povinnosti u soudu.*“<sup>22</sup> I kdyby bylo možné dovodit, že na neoprávněné užívání nemovité věci lze analogicky aplikovat některá ustanovení o nájmu (k čemuž se převážně přikláním<sup>23</sup>), i tak by byl vlastník nemovité věci v případě absence explicitního souhlasu neoprávněného uživatele s umožněním prohlídky nucen obrátit se na soud s žalobou a musel by se domáhat, aby tento orgán veřejné moci autoritativně upravil formu kontroly nemovitých věcí ze strany vlastníka (jakožto i její frekvenci a rozsah).<sup>24</sup>

Shora nastíněná právní cesta k tomu, aby vlastníku nemovité věci byla i přes nesouhlas jejího uživatele umožněna prohlídka předmětných prostor (obydli třetí osoby), se může jevit jako poněkud zdlouhavá, a to i s ohledem na průměrnou délku civilního řízení v tuzemsku, řádné opravné prostředky proti nepravomocným rozhodnutím nepočítaje.<sup>25</sup> Osobně jsem přesvědčen, že

požadovaného cíle lze dosáhnout i rychleji, prostřednictvím efektivnějšího a bezprostředního právního instrumentu – **předběžného opatření**, a to například v kombinaci s podáním žaloby vlastníka na vyklizení neoprávněně užívané nemovité věci; toto své přesvědčení opírám zejména o skutečnost, že o návrhu na vydání předběžného opatření musí předseda senátu ze zákona rozhodnout bezodkladně.<sup>26</sup> Pouze za předpokladu, pokud v daném případě neexistuje nebezpečí z prodlení, může být o návrhu na vydání předběžného opatření rozhodnuto s určitým časovým odstupem, nejpozději však do 7 dnů ode dne podání předmětného návrhu.<sup>27</sup> Co se týče „klasické“ soukromoprávní žaloby, o které bylo pojednáno v předchozím odstavci, zákonodárce žádnou lhůtu soudu k vydání meritorního rozhodnutí nestanovil.

Smyslem předběžného opatření je zatímni úprava poměrů účastníků řízení, přičemž prostřednictvím tohoto procesního instrumentu musí být poskytnuta ochrana jak navrhovateli vydání předběžného opatření, tak i tomu, vůči komu předběžné opatření směřuje. Ústavní soud České republiky dovodil, že: „*ochrana toho, proti komu má navrhované předběžné opatření směřovat, však nemůže dosáhnout takové intenzity, aby prakticky znemožnila ochranu zájmů druhé strany.*“<sup>28</sup> Mám za to, že samotné nařízení předběžného opatření, na základě kterého by vlastníku nemovité věci byl umožněn vstup do předmětných prostor (tedy i do obydli třetí osoby), se nepochybně pohybuje v práve citovaných intencích vymezených ze strany vrcholného orgánu ústavnosti. Rovněž je zřejmé, že nařízení takového předběžného opatření je zcela legitimní v případě, pokud je vlastník omezen ve svém vlastnickém právu ze strany neoprávněného uživatele, nota bene za situace, kdy je nucen toto omezení trpět.

Samotný výrok předběžného opatření pak může spočívat například v tom, že neoprávněnému uživateli nemovité věci bude nařízeno umožnit a strpět určitý konkrétní den v měsíci v předem určené době vstup vlastníka do předmětných nemovitých věcí. Současně s tím by měla být tomuto neoprávněnému uživateli uložena i povinnost zdržet se jakéhokoliv jednání, kterým by vlastníku nemovité věci znemožňoval nebo omezoval vstup do předmětných nemovitých věcí v určeném rozsahu v uvedené době. Nepochybně tak musí být takovéto předběžné opatření časově omezené, aby nad míru nezbytnou nezasahovalo do naposledy existujícího pokojného

<sup>20</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, § 2219 odst. 1.

<sup>21</sup> Tamtéž, §2233.

<sup>22</sup> HULMÁK, M. § 2219 [Prohlídka pronajaté věci]. In: HULMÁK, M., BEDNÁŘ, V., BEZOUŠKA, P., BOHMAN, L., DOBROVOLNÁ, E., DOLEŽAL, T., ELEK, Š., HANDLAR, J., HAVEL, B., HORÁK, P., CHALOUPKOVÁ, H., KABELKOVÁ, E., KASÍK, P., KOTÁSEK, J., LIŠKA, P., MACEK, J., ONDREJOVÁ, D., PETROV, J., PIHERA, V., SEDLÁČEK, D., SEDLÁČEK, P., SELUCKÁ, M., SIMON, P., SVOBODA, L., TRUBAČ, O., VÍTOVÁ, B., WAWERKOVÁ, M. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014)*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 285.

<sup>23</sup> Opačný výklad by znamenal faktické zvýhodnění osoby, která nedisponuje právním titulem k užívání nemovité věci, oproti řádnému uživateli prostor, což by bylo dle mého názoru v rozporu se základními zásadami soukromého práva.

<sup>24</sup> Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 25. 5. 2006, sp. zn. 26 Cdo 2791/2005.

<sup>25</sup> Délka civilního řízení loni opět klesla, trestní se prodloužilo – Česká justice. Česká justice – nepřehlednější průvodce českou justicí [online]. Copyright © 2020 Všechna práva vyhrazena [cit.

29.11.2020]. Dostupné z: <https://www.ceska-justice.cz/2019/08/delka-civilniho-rizeni-loni-opet-klesla-trestni-se-prodlouzilo/> Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, § 75c odst. 2.

<sup>27</sup> LEVÝ, J. § 75c [Podmínky]. In: SVOBODA, K., SMOLÍK, P., LEVÝ, J., ŠÍNOVÁ, R. *Občanský soudní řád*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2017, s. 304.

<sup>28</sup> Nález Ústavního soudu ze dne 21. 11. 2001, sp. zn. IV. ÚS 189/01.

stavu, zároveň však soud musí při jeho vydávání dbát i na to, aby takové předběžné opatření mohlo splnit svůj účel.

Je třeba zdůraznit, že pro případné nařízení předběžného opatření bude klíčové, aby jeho navrhovatel (tedy vlastník nemovité věci) tvrdil a současně doložil, že je omezen ve svém vlastnickém právu konkrétní osobou (či osobami) v takovém rozsahu, že mu není umožněn výkon jeho vlastnického práva, a to ani v té nezákladnější podobě.

Co se týče samotného procesního postupu, na závěr tohoto pojednání lze doporučit, aby návrh na vydání předběžného opatření vlastník nemovité věci soudu adresoval po podání samotné žaloby na vyklizení nemovité věci, neboť primárním účelem předběžných opatření je poskytnutí ochrany právům účastníků po zahájení soudního řízení v situacích, kdy není možné vyčkat do doby úpravy poměrů účastníků pravomocným rozhodnutím.<sup>29</sup> Výhodou takového postupu je, že o nařízení předběžného opatření bude rozhodovat soudce, který již je skutkově seznámen s dotčeným soudním sporem, jehož předmětem je vyklizení nemovité věci, a snáze se tak v právních vztazích mezi stranami sporu zorientuje. Vyloučeno však není ani nařízení předběžného opatření před zahájením civilního řízení.<sup>30</sup>

## Závěr

Byť se na první pohled může zdát, že vlastník nemovité věci disponuje poměrně pevným právním postavením ve

vztahu k uživateli dotčené nemovité věci, kterému nesvědčí ani řádný právní titul k jejímu obývání, opak je pravdou. Je patrné, že zákonodárce poskytuje náležitou ochranu obydlí ve vztahu k pokojnému stavu (respektive faktické držbě), přičemž pokud neoprávněný uživatel se vstupem do svého obydlí nesouhlasí, vlastníku nemovité věci nezbyde ničeho jiného, než se svého práva domáhat soudní cestou.

Obdobné právní postavení má pronajímatel ve vztahu k nájemci, kterému příslušná ustanovení občanského zákoníku při splnění určitých podmínek přiznávají právo na prohlídku vlastní nemovité věci. Jsem přesvědčen, že tyto právní normy, o kterých bylo pojednáno v kapitole III. výše, je možné analogicky vztáhnout i na případ vlastníka nemovité věci a neoprávněného uživatele; opačný výklad by fakticky založil nerovnováhu v právních vztazích, neboť by to znamenalo, že osobě užívající nemovitou věc bez řádného právního titulu lze uložit méně povinností než řádně platícímu nájemníkovi, který obývá nemovitou věc se souhlasem jejího vlastníka na základě řádného právního titulu.

Je třeba na tomto místě akcentovat, že s jakýmkoliv nezákonným pokusem o vstup do obydlí neoprávněného uživatele, ať již ze strany vlastníka nemovité věci, či jakékoliv třetí osoby, mohou být spojeny trestněprávní konotace. Ze své právní praxe je mi známo, že tento fakt není bohužel obecně rozšířen, zejména mezi laickou veřejností.

Osobně se tak domnívám, že jediný skutečně efektivní a relativně rychlý způsob, jakým se vlastník nemovité věci může legální cestou proti neoprávněnému uživateli domoci vstupu do jeho obydlí, je podání návrhu soudu, aby tento nařídil předběžné opatření.

<sup>29</sup> LEVÝ, J. § 102 [Předběžné opatření a zajištění důkazu po zahájení řízení]. In: SVOBODA, K., SMOLÍK, P., LEVÝ, J., ŠÍNOVÁ, R. *Občanský soudní řád*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2017, s. 429.

<sup>30</sup> Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, § 74 odst. 1.