

9. 4. 2013

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

Předběžná opatření (nejen) ve vztahu k nemovitostem

Návrhy na předběžná opatření jsou účastníky řízení poměrně hojně využívány, a to i přesto, že většina návrhů na jejich nařízení je soudy zamítána. Pokud jde o předběžná opatření týkající se nemovitostí, ta jsou praktická v tom, že mohou nakládání s nemovitostí zablokovat nejen před uzavřením příslušné smlouvy, ale i v průběhu vkladového řízení. Situaci si však předběžným opatřením může zkomplikovat i samotný navrhovatel, pokud nevhodně formuluje petit a soud jej bez dalšího převezme. Jak se k těmto situacím staví Nejvyšší soud? A jaké účinky má předběžné opatření, které nemělo být vůbec vydáno?



Podle § 76f odst. 1 OSŘ je právní úkon, který byl učiněn tím, pro něhož je výrok vykonatelného usnesení o nařízení předběžného opatření závazný, **neplatný**, jestliže jím byla **porušena povinnost uložená vykonatelným usnesením o nařízení předběžného opatření**.

Toto ustanovení však neřeší problematiku antedatovaných právních úkonů (tj. právních úkonů, které byly ve skutečnosti učiněny později, než se v nich uvádí), ani potřebu upravit poměry účastníků také ve vztahu k nemovitostem, ohledně kterých byl povinným účastníkem učiněn právní úkon, ale k nabytí („zavkládání“) práva dosud nedošlo. Snahu o nakládání s nemovitostmi lze totiž často zjistit až ve chvíli, kdy je v katastru nemovitostí zapsána „plomba“ indikující probíhající řízení. Právě na tyto situace napadá § 76f odst. 2 OSŘ, podle kterého **bylo-li účastníku předběžným opatřením uloženo**, aby nenakládal s určitou nemovitostí, **pozbývá návrh na vklad práva týkajícího se této nemovitosti**, o němž dosud nebylo příslušným orgánem pravomocně rozhodnuto, **své právní účinky; to platí i tehdy**, jestliže účastník učinil právní úkon týkající se nemovitosti dříve, než se usnesení o nařízení předběžného opatření stalo vykonatelným.

I když formulace § 76f OSŘ se zdají být celkem jasné, přesto nabízí prostor pro interpretaci některých mezních situací. Tak např. Nejvyšší soud ČR se ve svém rozhodnutí ve věci spis. zn. 21 Cdo 1708/2011 ze dne 30. 8. 2012 (SJ 30/2013) zabýval v souvislosti s výkladem § 76f OSŘ následujícími třemi otázkami:

- Pozbývá zákazem nakládání s určitou nemovitostí uloženým účastníku předběžným opatřením své právní účinky též návrh na vklad práva týkajícího se této nemovitosti, má-li toto právo nabyt **sám účastník**, který podal návrh na vydání předběžného opatření?
- K jakému okamžiku (*ex tunc* či *ex nunc*) pomínou účinky nařízeného předběžného opatření, které bylo soudem zrušeno z důvodu zjištění skutečností, pro které nemělo být vůbec vydáno?

- Jaký význam má pro určení obsahu nařízeného předběžného opatření obsah návrhu účastníka na jeho vydání? Konkrétně, požaduje-li účastník, aby se druhý účastník zdržel „**nakládání s nemovitostí**“, znamená to vždy nutně zákaz jakýchkoliv právních dispozic s ní?

Může si předběžným opatřením „zavařit“ sám navrhovatel?

V rámci odpovědi na první otázku Nejvyšší soud uvedl, že **smyslem a účelem** předběžného opatření nařízeného na návrh účastníka, který s dalším účastníkem řízení o vydání předběžného opatření uzavřel smlouvu, na jejímž základě má vkladem nabyt právo týkající se nemovitosti, **je zabránit tomu**, aby další účastník ještě před provedením vkladu práva nemovitost převedl na jiného nebo aby ji ve prospěch jiných osob zatížil právy, která představují právní závady na věci, **nikoli však tomu**, aby právo týkající se nemovitosti nabyt účastník, k ochraně jehož práv bylo předběžné opatření nařízeno. Nejvyšší soud proto dospěl k závěru, že předběžným opatřením, kterým bylo účastníku uloženo, aby nenakládal s určitou nemovitostí, **nepozbývá** ve smyslu § 76f odst. 2 OSŘ **své právní účinky** návrh na vklad práva týkajícího se této nemovitosti, pokud podle tohoto návrhu má příslušné právo nabyt ten, v jehož prospěch bylo předběžné opatření nařízeno (účastník, který navrhl nařízení předběžného opatření).

I když s ohledem na skutkové okolnosti jím posuzované kauzy se Nejvyšší soud v SJ 30/2013 zabýval pouze ustanovením § 76f odst. 2 OSŘ (pozbytí účinků návrhu na vklad), z jeho argumentace je zřejmé, že v případě předběžných opatření vydaných na ochranu navrhovatele se v obdobných situacích neuplatní ani účinky § 76f odst. 1 OSŘ (neplatnost příslušného právního úkonu). Každopádně však lze doporučit, aby navrhovatelé předběžných opatření jimi navrhovaný „zakazovací“ petit doplnili o dovětek typu „s výjimkou převodu na navrhovatele“, samozřejmě jde-li o reálnou variantu.

Má zrušení nesprávně vydaného předběžného opatření účinky *ex tunc* nebo „jen“ *ex nunc*?

Pokud jde o (potenciálně zpětné) účinky zrušení předběžného opatření z důvodu zjištění skutečností, **pro které nemělo být vůbec vydáno**, Nejvyšší soud v SJ 30/2013 nejprve připomněl, že podle § 77 odst. 2 OSŘ předběžné opatření předseda senátu zruší, jestliže pominou důvody, pro které bylo nařízeno. Tak je tomu dle Nejvyššího soudu například tehdy, jestliže osvědčená skutečnost, z níž soud při nařízení předběžného opatření vycházel, byla posléze prokázána (postavena najisto) *jinak*. Proto tedy dle SJ 30/2013 předběžné opatření, které bylo zrušeno proto, že osvědčená skutečnost, z níž soud při jeho nařízení vycházel, byla později prokázána jinak, **a že proto nemělo být vůbec vydáno, nemůže mít žádné právní účinky a je třeba na ně nahlížet, jako kdyby nikdy nebylo nařízeno**. Nejvyšší soud v této souvislosti výslovně uvedl, že rozhodnutí o zrušení předběžného opatření má v takové situaci účinky *ex tunc*.

V návaznosti na to Nejvyšší soud uzavřel, že předběžné opatření, kterým bylo účastníku uloženo, aby nenakládal s určitou nemovitostí, a které bylo z výše uvedeného důvodu zrušeno, **nemá** na návrh na vklad práva týkajícího se této nemovitosti právní účinky uvedené v ustanovení § 76f odst. 2 OSŘ (pozbytí jeho účinků), i kdyby rozhodnutí o jeho zrušení bylo vydáno nebo by nabylo právní moci až po dni, ve kterém byl návrh na vklad práva podán u příslušného orgánu (tedy až v průběhu vkladového řízení).

I v tomto případě lze tento závěr z logiky věci rozšířit i na účinky § 76f odst. 1 OSŘ, tedy **není neplatný ani právní úkon**, kterým byla porušena povinnost uložená vykonatelným usnesením o nařízení předběžného opatření, *pokud* následně došlo ke zrušení předběžného opatření z důvodu zjištění skutečností, pro které předmětné předběžné opatření **nemělo být vůbec vydáno**. K analogickému závěru ostatně došel též velký senát Nejvyššího soudu ve věci spis. zn. 31 Cdo 4545/2008 ze dne 9. 3. 2011 (R 84/2011), **když relativizoval neplatnost úkonů porušujících**

generální inhibitorium návazností na následný stav exekučního řízení.

Logiku SJ 30/2013 lze dále rozšířit též na situace, kdy nedojde ke zrušení předběžného opatření, ale k tomu, že **odvolací soud změní** usnesení o nařízení předběžného opatření tak, že návrh na nařízení předběžného opatření se zamítá; to platí samozřejmě **jen za situace**, kdy toto zamítnutí bude založeno na zjištění skutečností, pro které předmětné předběžné opatření nemělo být vůbec vydáno (nikoliv např. na důvodech nastalých v průběhu odvolacího řízení).

„Nakládání s nemovitostí“ může být buď právní nebo fyzické

Ve vztahu k třetí otázce (význam obsahu návrhu na nařízení předběžného opatření pro určení obsahu nařízeného předběžného opatření) Nejvyšší soud v SJ 30/2013 dospěl k závěru, že **obsah návrhu účastníka určitý interpretativní význam má**. Konkrétně uvedl, že nejsou-li povinnosti v usnesení soudu o nařízení předběžného opatření vymezeny tak, aby bylo možno bez jakýchkoliv pochybností dovodit, zda se jím účastníku ukládají povinnosti stanovené v ustanovení § 76 odst. 1 písm. e) OSŘ („**právní nakládání**“), nebo povinnosti stanovené v ustanovení § 76 odst. 1 písm. f) OSŘ („**fyzické nakládání**“), je nutno při určování obsahu vydaného předběžného opatření přihlídnout také k obsahu návrhu na jeho nařízení, zejména k vylíčení skutečností, které navrhované předběžné opatření odůvodňují. V daném konkrétním případě Nejvyšší soud dovodil, že „nakládáním s nemovitostí“ bylo navrhovatelem myšleno pouze „fyzické nakládání“ (provádění stavebních prací a demoličních úprav), nikoliv nakládání právní, avšak s výjimkou uzavírání a vypovídání nájemních smluv, které byly v návrhu na nařízení předběžného opatření výslovně zmíněny.

I zde však nelze než vřele doporučit větší přesnost při formulaci navrhovaného petitu; každopádně myšlenka, že při výkladu výroku soudního rozhodnutí je třeba přihlídnout i k návrhu na jeho vydání, je v judikatorní praxi poměrně nová.



Dr. Mgr. Daniel Mališ, LL.M.,
advokát

[Mališ Nevrkla Legal, advokátní kancelář, s. r. o.](#)

Longin Business Center
Na Rybníčku 1329/5
120 00 Praha 2

Tel.: +420 296 368 350
Fax: +420 296 368 351
e-mail: law.office@mn-legal.eu

Další články:

- [Postoupení pohledávky na výživné jako novinka právní úpravy účinné od 1. 1. 2026](#)
- [Jak zahájit provoz mezinárodní letecké linky do České republiky \(EU\): právní požadavky pro aerolinky ze třetích zemí](#)
- [Mimořádné vydržení a vývoj judikatury Nejvyššího soudu](#)
- [Preventivně-sankční funkce náhrady nemajetkové újmy za porušení osobnostních práv pohledem Ústavního soudu](#)
- [Odštěpný závod zahraniční společnosti optikou NIS2: Jak správně určit velikost podniku?](#)
- [Zápis ochranné známky bez komplikací. Klíčem k úspěchu je kvalitní předběžná rešerše](#)
- [Zneužití práva na přístup podle GDPR](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 31. - létající pořizovatel ve světle nového stavebního zákona](#)
- [Právní povaha sítě elektronických komunikací - režim náhrady škody](#)
- [Náhrada ušlého nájemného při předčasném ukončení nájemní smlouvy na nebytové prostory](#)
- [Jak fungují plánovací smlouvy v reálných situacích \(2. díl\)](#)