24. 9. 2018

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

Předběžná opatření týkající se nemovitostí v teorii a praxi

Předběžné opatření podle § 74 a násl. občanského soudního řádu je výjimečnou možností, kterou zákon dává věřitelům, aby se bránili odlivu majetku dlužníka ke třetím osobám, a nedošlo tak k situaci, kdy věřitel sice bude mít v ruce vykonatelný exekuční titul, ovšem dlužník během nalézacího řízení stihl svá aktiva převést jinam. V praxi ovšem soudy k mantinelům daným občanským soudním řádem a poměrně bohatou judikaturou často přistupují rozdílně.

V tomto článku jsem se zaměřila na nakládání s nemovitostmi, ostatní typy předběžných opatření nechme tedy stranou. Pravidla pro nařízení předběžného opatření v případě, že výkon rozhodnutí může být ohrožen, jsou však pro všechny typy stejná:

1. osvědčení skutečností, které jsou rozhodující pro uložení povinnosti předběžným opatřením
2. prokázání, že je tu obava, že by výkon soudního rozhodnutí byl ohrožen
3. nařízení předběžného opatření musí být přiměřené okolnostem a zejména zásahu do práv a zájmů povinného (odpůrce) a třetích osob

Výše uvedené podmínky musejí být splněny *kumulativně*.

Návrh na vydání předběžného opatření je možné podat jak v průběhu nalézacího řízení, tak i před jeho zahájením. Obecně platí, že pokud navrhovatel dosud nepodal pro údajný dluh žalobu, měly by být soudy při nařizování předběžných opatření ještě pečlivější než u běžících sporů, a to z obavy, aby se předběžné opatření nestalo nástrojem pro pomstu či dokonce vydírání ve sporech mezi navrhovatelem a odpůrcem.

1. osvědčení skutečností, které jsou rozhodující pro uložení povinnosti předběžným opatřením

Navrhovatel musí vždy osvědčit svůj tvrzený nárok. Osvědčení je méně než prokázání, nicméně nárok navrhovatele se musí jevit alespoň jako pravděpodobný (k tomu viz usnesení Vrchního soudu v Praze č. j. 1 Cmo 162/2014-222 ze dne 29.9.2014). V opačném případě není nárok osvědčen a soud se dále již prokázáním obavy o výkon rozhodnutí nezabývá. Pokud dosud ve věci nebylo prováděno dokazování, musí být nárok osvědčen z listinných důkazů – tato situace nastává zejména v případě, kdy dosud pro pohledávku nebyla podána žaloba.

2. prokázání, že je tu obava, že by výkon soudního rozhodnutí byl ohrožen

Typicky půjde o situaci, kdy se dlužník svého majetku zbavuje nebo takový postup plánuje. Podle okolností může jít o inzerci na prodej nemovitostí ve vlastnictví dlužníka, ale situace již mohla pokročit až k probíhajícímu vkladovému řízení. Výkon rozhodnutí může být ohrožen jak zcizením majetku, tak i jeho zatížením. Všimněme si, že zatímco nárok navrhovatele stačí osvědčit, obavu musí navrhovatel již prokázat – například inzerátem nebo probíhajícím vkladovým řízením. Navrhovatel současně musí tvrdit a prokázat, že odpůrce nemá jiný majetek, z něhož by mohl navrhovatel uspokojit svou pohledávku; pokud by jej měl, výkon rozhodnutí by nemohl být zcizením nebo zatížením této části majetku ohrožen, protože by se navrhovatel mohl uspokojit ze zbývajících aktiv

dlužníka.

3. nařízení předběžného opatření musí být přiměřené okolnostem a zejména zásahu do práv a zájmů povinného (odpůrce) a třetích osob

Tato třetí podmínka sice není výslovně v občanském soudním řádu uvedena, nicméně vyplývá jak z obecné zásady proporcionality, tak i z judikatury zejména Ústavního soudu (viz například rozhodnutí II. ÚS 2485/11 ze dne 24.7.2012). Jelikož je předběžné opatření institutem výjimečným, zasahujícím do práv odpůrce i třetích osob v okamžiku, kdy dosud není o tvrzeném nároku navrhovatele pravomocně rozhodnuto, měly by být soudy při nařizování předběžných opatření velice obezřetné a újmu zejména pro třetí osoby by měly zkoumat vždy velice pečlivě.

Pokud shrneme výše uvedené, dojdeme k následujícímu: Situace, kdy například dlužník daruje jiné osobě jedinou nemovitost, která by mohla sloužit k uspokojení věřitele, bývá zpravidla jednoznačná. V jiném případě, pokud dlužník vlastní i jiný majetek, který nezcizuje a z něhož by případně mohla být pohledávka věřitele uspokojena, by předběžné opatření vůbec nemělo být nařízeno. Stále je třeba mít na paměti, že **předběžné opatření je institutem mimořádným a mělo by být využíváno pouze v případech, kdy se dlužník zbavuje svého jediného majetku, který by stačil k pokrytí pohledávky navrhovatele**. Ve všech ostatních případech není předběžné opatření na místě.

Lhůty

Občanský soudní řád stanovuje lhůtu pro vydání rozhodnutí o předběžném opatření, a to 7 dní. V praxi se mi stalo, že soudy standardně využívaly celou sedmidenní lhůtu, nicméně v jednom případě soudce vydal rozhodnutí již druhý den po podání návrhu. Předběžné opatření je vykonatelné ihned, tj. ještě před nabytím právní moci. Bohužel odvolací soud již žádnou lhůtou vázán není, ostatně ani soud prvního stupně, pokud jde o shromáždění podkladů v případě podaného odvolání a předložení spisu nadřízenému soudu. Samozřejmě i zde platí, že odvolací soud má rozhodnout co nejdříve, u předběžných opatření vždy rychleji než v ostatních případech, ovšem účastník, jehož majetek byl předběžným opatřením zablokován, v podstatě nemá žádné účinné možnosti k urychlení vydání takového rozhodnutí. Doba, po kterou nemůže nakládat se svými nemovitostmi, může trvat i několik měsíců, což tomuto vlastníkovi může velice zkomplikovat jeho finanční situaci nebo zablokovat navazující obchodní transakce. Dotčený účastník má pochopitelně v případě, že předběžné opatření vůbec nemělo být nařízeno, náhradu škody proti státu, nicméně jde o proces složitý na dokazování a rozhodně ne rychlý. De lege ferenda by bylo vhodné, aby zákonodárce stanovil konkrétní lhůtu pro rozhodnutí o odvolání proti předběžnému opatření.

Obsah předběžného opatření a vliv na katastr nemovitostí

Jestliže má dlužník nějaké nemovitosti, uplatní se postup dle § 76 odst. 1 písm. d) občanského soudního řádu, podle něhož může být odpůrci uloženo, aby nenakládal s určitými věcmi nebo právy. V petitu návrhu je vhodné uvést, že odpůrce je povinen zdržet se nakládání s konkrétními nemovitými věcmi, a současně doplnit, že není oprávněn je zcizit, zatížit zástavním právem, věcným břemenem, předkupním právem či jakýmkoli jiným právem ve prospěch třetí osoby.

Pokud již ohledně nemovitostí probíhá vkladové řízení (lhostejno, zda jde o zcizení či zatížení), nemusí navrhovatel toto řízení v návrhu výslovně uvádět. Podle § 76f odst. 2 občanského soudního řádu se **automaticky nařízené předběžné opatření vztahuje na již probíhající vkladová řízení**, a to i na ta, která byla zahájena ještě před podáním návrhu na předběžné opatření. Vkladové řízení je přerušeno do pravomocného skončení řízení o předběžném opatření. Pokud usnesení o nařízení předběžného opatření nenabude právní moci (například je na základě podaného odvolání odvolacím

soudem zrušeno nebo je návrh na jeho vydání před právní mocí usnesení vzat zpět), pokračuje katastrální úřad ve vkladovém řízení. Pokud však bylo předběžné opatření důvodné, katastrální úřad vkladové řízení zamítne. Kritériem mezi tím, zda bude pokračováno v přerušeném řízení, nebo zda bude návrh na vklad (protentokrát) zamítnut, je důvodnost předběžného opatření. **Jestliže je předběžné opatření nařízeno důvodně, a teprve poté dojde k jeho zániku (§ 77 odst. 1 OSŘ), pak je třeba návrh na vklad zamítnout. Ve všech ostatních případech však musí katastrální úřad pokračovat v přerušeném řízení** (k tomu viz rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 21 Cdo 1708/2011 nebo usnesení Vrchního soudu v Olomouci sp. zn. 1 Co 172/2013). Smlouva jako taková však zůstává i v případě důvodného opatření v platnosti a je možné na jejím základě podat návrh na vklad po skončení trvání předběžného opatření.

Soud nařizující předběžné opatření by měl sám vyrozumět příslušný katastrální úřad, předběžné opatření se zapisuje jako poznámka (§ 23 odst. 1 písm. i) katastrálního zákona). S ohledem na skutečnost, že předběžné opatření je vykonatelné ještě před právní mocí, zapisuje se jako poznámka ihned po nařízení, bez ohledu na běh odvolací lhůty a případné odvolání podané odpůrcem. Samotná skutečnost, že návrh na vydání předběžného opatření byl podán, by se neměla ve výpisu z katastru nemovitostí projevit, a pochopitelně pouhý návrh by neměl odpůrce v nakládání s nemovitostí omezit.

JUDr. Michaela Balousová,
advokátka

Anny Letenské 34/7
120 00 Praha 2

Tel.: +420 776 166 453
e-mail: balousova@pravniknemovitosti.cz
www: pravniknemovitosti.cz

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

Další články:

- 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?
- Byznys a paragrafy, díl 25.: Započtení
- Zrušení bytového spoluvlastnictví včetně limitů soudní ingerence
- 2. díl ze série Pravidla a odpovědnost při provozování zimních sportů: Povinnosti provozovatele při závodech a trénincích: zabezpečení tratí a oddělení veřejného a sportovního provozu
- Protokol o předání díla jako podmínka zaplacení jeho ceny a k možné změně soudní praxe
- Rozsáhlá novela rodinného práva účinná od 1.1.2026
- Judikatura: smluvní sjednání prekluzivní lhůty je obecně platné (FIDIC)