13. 2. 2026

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

Předběžné opatření jako nástroj ochrany vlastníka nemovitosti

V praxi se občas setkáváme s případy, kdy je jedna ze smluvních stran uvedena v omyl ohledně toho, co vlastně podepisuje. Typickým příkladem může být situace, kdy prodávající – například starší či méně zkušená osoba – podepíše kupní smlouvu na nemovitosti, která ve svém předmětu obsahuje více nemovitostí (či jiné nemovitosti) než bylo v rámci předsmluvního jednání mezi stranami dohodnuto. Je-li tento rozpor odhalen bezprostředně po uzavření smlouvy, má prodávající možnost se zápisu vlastnických práv dle takové smlouvy do katastru nemovitostí bránit formou vydání předběžného opatření, jehož cílem bylo zabránit nakládání s nemovitostmi, o které se vede spor, dokud soud nerozhodne o věci samé. Výše nastíněnou situaci si vysvětlíme na zjednodušeném hypotetickém případu.

Prodávající byl osloven osobou, která se zabývá výkupem pozemků, s nabídkou odkupu jeho zemědělských pozemků. V rámci telefonického jednání stran došlo k dohodě, že předmětem prodeje budou zemědělské pozemky prodávajícího s tím, že kupující zařídí administrativní zpracování smluvní dokumentace a tuto předloží prodávajícímu na podpisovém jednání stran. Kupující následně předložil prodávajícímu k podpisu smluvní dokumentaci, kterou prodávající podepsal, aniž by měl možnost se s ní v klidu a předem seznámit.

Až následně prodávající zjistil, že smlouva neobsahuje jen dohodnuté zemědělské pozemky, ale i další nemovitost – stavbu. Tuto nemovitost přitom prodávající nikdy neměl v úmyslu prodat a hodnota stavby několikanásobně převyšovala sjednanou kupní cenu za zemědělské pozemky. Kupující na upozornění na tuto nesrovnalost ze strany prodávajícího nijak nereagoval a stal se nekontaktním. Následné kroky kupujícího – zejména rychlé zahájení řízení o vkladu vlastnického práva a následný převod nemovitostí na další subjekt – tak vyvolávaly důvodnou obavu, že vlastnictví bude nenávratně ztraceno dříve, než soud stihne věc přezkoumat.

Podle občanského zákoníku je právní jednání neplatné, pokud chybí vážná vůle jednajícího nebo pokud byl někdo uveden v omyl ohledně rozhodující skutečnosti (§ 551 a § 583 občanského zákoníku). Pokud kupující věděl, že prodávající nechce převést určitou nemovitost, nelze takové jednání považovat za platné – skutečná vůle má přednost před doslovným zněním smlouvy.

Soudní praxe také zdůrazňuje, že k neplatnosti může dojít i tehdy, pokud je projevená vůle výsledkem nátlaku či zneužití nerovného postavení. Zákon chrání zejména spotřebitele, kteří vůči podnikateli vystupují jako slabší strana – včetně seniorů či osob s omezenými možnostmi orientace v právní dokumentaci.

Kromě omylu může být taková smlouva napadnutelná i pro tzv. neúměrné zkrácení (§ 1793 občanského zákoníku) – tedy situaci, kdy je plnění jedné strany v hrubém nepoměru k tomu, co poskytla druhá. V popisovaném případě by se tak mohlo stát, pokud by do prodeje byla skutečně zahrnuta i stavba s výrazně vyšší hodnotou, aniž by tomu odpovídala kupní cena, která byla původně sjednána pro zemědělské pozemky významně nižší hodnoty.

Protože kupující okamžitě po uzavření dané kupní smlouvy zahájil kroky k následnému převodu

nemovitostí na třetí osobu, bylo nezbytné obrátit se na soud s návrhem na vydání předběžného opatření.

Institut předběžného opatření umožňuje zatímně upravit poměry mezi účastníky sporu tak, aby nebylo zmařeno budoucí soudní rozhodnutí, nebo je-li dána obava, že by výkon soudního rozhodnutí byl ohrožen. Jinými slovy – soud může dočasně zakázat nakládání s nemovitostmi, dokud se nevyjasní, komu skutečně patří.

Takové opatření je možné vydat i bez vyjádření druhé strany, pokud hrozí neodvratná újma. U výše popsaného případu je pak klíčové včasné podání takového návrhu, a to s ohledem na skutečnost, že katastrální úřady vklad práv do katastru nemovitostí mohou povolit již po 20 dnech od podání návrhu.

Dopady vydání předběžného opatření vůči návrhům na vklad pak vyplývají z ustanovení § 76f občanského soudního řádu, podle kterého platí, že: *„bylo-li účastníku předběžným opatřením uloženo, aby nenakládal s určitou nemovitou věcí, pozbývá návrh na vklad práva týkající se této věci, o němž dosud nebylo pravomocně rozhodnuto, své právní účinky*“. Jinými slovy – jestliže soud uloží zákaz nakládání s nemovitostmi, všechny návrhy na vklad, o kterých nebylo dosud pravomocně rozhodnuto, k této věci ztrácejí účinnost, a katastrální úřad je musí zamítnout. Tento právní následek tak dopadá i na vkladová řízení zahájená ještě předtím, než usnesení o předběžném opatření nabylo vykonatelnosti.

Z toho vyplývá, že účinky předběžného opatření působí zpětně vůči právním jednáním i vkladovým návrhům, které směřují ke změně vlastnického práva. V praxi tak není rozhodné, zda návrh na vklad byl podán dříve, než bylo opatření vydáno – pokud katastr do doby vykonatelnosti opatření o návrhu pravomocně nerozhodl, ztrácí návrh své právní účinky ex lege. Tento výklad potvrzuje i komentářová literatura (Levý, in Svoboda a kol., Občanský soudní řád, C. H. Beck, 2024), podle níž zákaz nakládání s nemovitostí zahrnuje jakýkoli dvoustranný či jednostranný právní úkon, jímž by mohl být změněn dosavadní právní stav věci – navrhovatel tedy v návrhu na vydání předběžného opatření nemusí výslovně vyjmenovávat všechny typy zakázaných jednání.

Nejvyšší soud ve své rozhodovací praxi (např. sp. zn. 21 Cdo 1708/2011) doplnil, že pokud výrok usnesení o předběžném opatření nevymezuje uložené povinnosti zcela přesně, je nutné přihlédnout k obsahu návrhu, z něhož musí být zřejmý účel opatření – tedy například zachování stávajícího právního stavu, zabránění převodu či zcizení věci. Tento závěr je plně použitelný i na situace, kdy je účelem opatření zabránit nabytí nemovitostí kupujícím, který je získal na základě smlouvy uzavřené v omylu a který se nemovitosti chystá dále převádět na další subjekt.

Důležitým dopadem vydání takového předběžného opatření je tedy blokace vkladových řízení. Tím je zajištěno, že vlastnické právo zůstane zapsáno u dosavadního vlastníka až do meritorního rozhodnutí soudu o (ne)platnosti kupní smlouvy či její části. To však za předpokladu, že kupující ve stanovené lhůtě podá také návrh ve věci samé – tedy určovací žalobu.

Na výše popsanou problematiku předběžného opatření tak navazuje také úvaha o naléhavém právním zájmu ve smyslu § 80 občanského soudního řádu, tedy o tom, kdy se může osoba domáhat určení svého vlastnického práva. Nejvyšší soud opakovaně judikoval (např. sp. zn. 22 Cdo 695/2021, 22 Cdo 1875/2002, 28 Cdo 316/2019), že určovací žaloba má preventivní charakter – slouží k předejití sporům a k ochraně právního postavení žalobce ještě předtím, než dojde k faktickému zásahu do jeho práva. O naléhavý právní zájem jde tedy i tehdy, kdy žalobce zůstává v katastru veden jako vlastník, ale jeho právo je kvalifikovaně zpochybňováno jiným subjektem.

Tento přístup je plně v souladu s vyvratitelnou domněnkou správnosti zápisu podle § 980 odst. 2

občanského zákoníku, která stanoví, že zápis ve veřejném seznamu odpovídá skutečnému právnímu stavu – avšak jen do té doby, dokud není prokázán opak. Zápis v katastru tedy nevytváří nezpochybnitelný právní stav, a osoba, jejíž právo je ohroženo, se může domáhat soudní ochrany i preventivně, aniž by musela čekat, až k neoprávněnému převodu skutečně dojde.

Takový výklad brání absurdnímu závěru, že by se vlastník musel nejprve nechat o majetek „připravit“, aby se teprve následně mohl domáhat jeho navrácení. Naopak – institut předběžného opatření ve spojení s určovací žalobou umožňuje zachovat stávající právní stav a předejít nevratným zásahům do vlastnického práva, což je v souladu s principem prevence a proporcionality zásahu do práv účastníků řízení.

Závěrem lze k výše nastíněnému případu shrnout několik důležitých bodů, které by si měl uvědomit každý, kdo uzavírá smlouvu o převodu nemovitostí:

- Nikdy nepodepisujte dokumenty bez možnosti jejich pečlivého prostudování.
- I zdánlivě drobná změna v textu může mít zásadní důsledky, prověřte si proto všechny ve smlouvě uvedené parcely, ideálně v kombinaci s využitím volně přístupných katastrálních map
- Nechte si smlouvu zkontrolovat odborníkem – advokát může odhalit ustanovení, která by později mohla být zneužita.
- V případě uzavření smlouvy obsahující výše popsané nesrovnalosti je třeba jednat rychle, aby byla možná účinná obrana proti zásahu do práv.

Předběžné opatření v těchto situacích může být účinným nástrojem, jak zabránit nevratným změnám v katastru nemovitostí a ochránit tak práva osob, které se mohly stát obětí nátlaku nebo omylu. Na tento způsob ochrany však není radno spoléhat, a proto lze rozhodně jako preventivní ochranu doporučit obezřetnost při uzavírání smluv – zejména pokud druhou stranou je podnikatel z oblasti obchodu s nemovitostmi – a konzultaci zamýšlené nemovitostní transakce s advokátem.

Mgr. Milan Hrkalík,
advokát

Valíček & Valíčková
advokátní kancelář, s.r.o.

Valíček & Valíčková, advokátní kancelář

Kanceláře **Brno**: Nám. Svobody 18, Brno
Kancelář **Praha**: Scott.Weber Workspace – NR7, náměstí Republiky 1081/7, 110 00 Praha 1 - Staré Město
Kancelář **Vyškov**: Dukelská 12, Vyškov
Kancelář **Ivančice**: Petra Bezruče 2, Ivančice

Tel.: 770 685 603
email: info@brno-advokatnikancelar.cz

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

Další články:

- Předběžné opatření jako nástroj ochrany vlastníka nemovitosti
- Povolení kamerového systému s identifikací osob na letišti
- Environmentální tvrzení společností v hledáčku EU: Jak se vyhnout greenwashingu a obstát v nové regulaci?
- Jak fungují plánovací smlouvy v reálných situacích (1. díl)
- Rozvod? Už k němu nemusíte. Shrnutí podmínek, za jakých nebudete u soudu vyslýcháni, dokonce ani nebude nutná Vaše osobní účast
- Jaké klíčové změny přináší návrh novely stavebního zákona?
- Byznys a paragrafy, díl 26.: Smírčí řízení jako alternativní nástroj řešení sporů mezi podnikateli
- Pozemkové úpravy aneb „malé“ vyvlastnění
- Nová éra v boji proti nekalým obchodním praktikám: Co přinese nové procesní nařízení EU?
- Licence LUC v podnikatelské strategii provozovatelů dronů
- Péče rodičů po novele od 1.1.2026