

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

## Výlučná místní příslušnost dle § 88 b) o.s.ř.

Jednou z věcí, které dovedou advokáta při výkonu jeho činnosti potrápít a nad čím si může poměrně dlouho lámat hlavu, jsou procesní předpisy, jejich výklad, jakož i jejich užití v konkrétním jím posuzovaném případě. Zatímco v případě předpisů hmotného práva se výkladu zpravidla zhostí řada odborníků a lze je nalézt v literatuře, procesní předpisy zůstávají často stranou a čekají na to, až jejich výklad bude proveden prostřednictvím praktické rozhodovací činnosti soudů. To však není zejména z hlediska ekonomie řízení pro advokáta, resp. jeho klienta příliš žádoucí. Je známo, že nesprávně zvolená místní příslušnost soudu může ve svém konečném důsledku způsobit zpoždění rozhodnutí ve věci samé.

**Zejména se tak může stát za stavu, kdy soud, u kterého byla žaloba podána vyhodnotí, že je místně nepřislušným a věc postoupí jinému, z jeho pohledu, místně příslušnému soudu. I ten však posuzuje místní příslušnost a může vyjádřit nesouhlas s postoupením věci k němu. Náhle se může rozjet pro advokáty, potažmo pro jejich klienty, neoblíbený „ping pong“ se spisem mezi soudy, bohužel však bez věcného projednání žaloby. Nadále proto platí, že je zapotřebí otázce místní příslušnosti věnovat náležitou pozornost a správně ji posoudit již při podání žaloby k soudu.**

**Pro posouzení otázky místní příslušnosti soudu se často musíme, s ohledem na absenci odborné literatury, často obrátit právě na zmiňovanou judikatorní činnost soudů, tuto sledovat, vyhodnocovat a následně aplikovat v praxi.**

**Na některá rozhodnutí z této oblasti jsme se ve svém článku zaměřili a čtenářům se budeme snažit osvětlit judikovaný § 88 písm. b) zák. č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu (dále jen „o.s.ř.“), který jsme si pro své posouzení vybrali.**

Úvodem připomeneme, že se jedná o ustanovení, které stanovuje výlučnou místní příslušnost soudu k projednání věci na místo místní příslušnosti obecné. Rovněž připomeneme, že výlučná místní příslušnost má vždy přednost před příslušností obecnou nebo na výběr danou, ledaže by se jednalo o místní příslušnost určenou dle předpisů EU, zejména dle nařízení Rady (ES) č. 44/2001 (Brusel I). Proto použití obecné nebo na výběr dané místní příslušnosti je v takovém případě vyloučeno a skutečně její chybné užití může být důvodem pro rozhodnutí soudu o přenesení místní příslušnosti na jiný soud, a tedy odsunutí rozhodnutí o meritu věci na pozdější dobu. Samotnou obecnou místní příslušnost soudu upravuje § 84 o. s. ř., když konkrétně uvádí, že „*k řízení je příslušný obecný soud účastníka, proti němuž návrh směřuje (žalovaného), není-li stanoveno jinak*“.

V případě námi zkoumané výlučné místní příslušnosti soudu k projednání věci nám však o.s.ř. právě stanoví jinak, když tento konkrétně ve svém § 88 písm. b) stanovuje, že „*namísto obecného soudu, popřípadě namísto soudu uvedeného v § 85a, je k řízení příslušný soud, v jehož obvodu je nemovitá věc, týká-li se řízení práva k ní, není-li dána příslušnost podle písmene a)*“. Co vše si lze pod touto charakteristikou představit máme snahu ve spolupráci s judikatorní činností soudů vysvětlit.

Ze zkoumaného ustanovení se zcela jednoznačně podává, že rozhodnou skutečností pro určení místní příslušnosti soudu je v případě těchto sporů poloha nemovité věci. Jinými slovy řečeno, žalobu v takovém případě je zapotřebí podat u soudu, v jehož obvodu se nachází nemovitá věc, které se řízení týká nebo se kterou je řízení spjato. Toto pravidlo bývá rovněž označováno za pravidlo polohy nemovitosti.

Neméně podstatná je ještě jedna zásada a sice, zásada perpetuatio fori, která stanovuje, že pro určení místní příslušnosti jsou rozhodující skutečnosti, které tu jsou v době zahájení řízení, a to až do jeho skončení (§ 11 odst. 1 o. s. ř.). Byť by se mohlo zdát, že je nepodstatné se blíže touto zásadou zabývat, když její sdělení je zcela jasné, praxe v minulosti ukázala, že opak je pravdou. Před Nejvyšším soudem ČR totiž byla tato zásada ve spojení s právě výlučnou místní příslušností soudu dle polohy nemovitosti zkoumána. Důležitost této zásady vysvětlil v rámci své judikatorní činnosti Nejvyšší soud ze dne 13. 11. 2018, sp. zn. 28 Cdo 3791/2018, který při hodnocení této zásady ve zkoumaném případě dovedl, že *„zahájí-li se však řízení před soudem prvního stupně, jehož výlučná místní příslušnost byla určena v souladu s uvedeným kritériem polohy pozemku v jeho obvodu, a teprve během něj soud připustí změnu žaloby s tím, že předmětem řízení jsou nově pozemky náležející do obvodu jiného prvostupňového soudu, pak - podle judikatury Nejvyššího soudu, z níž obecné soudy v právě hodnocené věci důsledně vycházely - se upřednostní zásada perpetuatio fori a původně místně příslušný soud bude i nadále pokračovat v řízení“*.

K závěrům vyjádřeným shora uvedeným rozhodnutím Nejvyššího soudu se následně v nedávné době přiklonil i Ústavní soud ve svém nálezu sp. zn.: III. ÚS 2238/21 ze dne 31.8.2021, ve kterém tento v rámci ústavní stížnosti posuzoval právě zásadu perpetuatio fori ve spojení s výlučnou místní příslušností soudu, při změně žaloby, co do polohy nemovitostí, v průběhu řízení. I ten dospěl ve svém judikátu k závěru, že *„bylo-li totiž původní řízení zahájeno u příslušného soudu - tedy mimo jiné ze zákona takového, který je schopen nestranně a kvalifikovaně posoudit a rozhodnout konkrétní spor (když stěžovatelka opak o Obvodním soudu pro Prahu 5 v ústavní stížnosti netvrdí), pak ani z hlediska účastníků řízení a procesní ekonomie není bez dalšího žádoucí, aby soud, který se již s věcí seznámil a začal ji posuzovat, byl nahrazen soudem jiným s ohledem na eventuálně (nově) nastalý nedostatek místní příslušnosti“*.

Zásadu perpetuatio fori je třeba ctít i z jiného důvodu a sice z důvodu neodnětí účastníkům řízení zákonného soudce, ke kterému by v případě, kdy by byly měněny místní příslušnosti soudů v průběhu řízení v podstatě docházelo. Právo na zákonného soudce podle čl. 38 odst. 1 Listiny, vztahující se na příslušnost soudu i na konkrétní osobu soudce, představuje neopomenutelnou podmínku řádného výkonu soudní moci. Nejenže upevňuje soudcovskou nezávislost, nýbrž současně chrání účastníky řízení před libovolným či účelovým obsazením soudu [srov. nálezy Ústavního soudu ze dne 17. 12. 1998 sp. zn. III. ÚS 200/98 (N 155/12 SbNU 423)]. Jedním z předpokladů naplnění tohoto práva je respektování zákonem stanovené věcné, funkční a místní příslušnosti soudu. Tedy i s ohledem na tuto skutečnost je nutné zásadu ctít.

A tedy jaká všechna řízení lze vést před soudem v jehož obvodu je nemovitá věc již se spor týká nebo jehož práva k ní se spor týká? K tomu, jak jsme uvedli shora opakovaně v minulosti judikoval Nejvyšší soud ČR. Tento ve svých rozhodnutích postavil na poměrně na jisto, že soud podle polohy nemovitosti (forum rei sitae) je výlučně příslušný tehdy, když se řízení bude týkat práv k nemovitosti, tj. *„práva vlastnického, spoluvlastnického, práva držby, práva z věcného břemene a práva nájemního, a to pouze tehdy, kdy v řízení jde o existenci takového práva, jeho trvání a zánik, nikoliv pouze o práva a povinnosti z toho plynoucí.“* (srov. rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 30. 5. 2018 sp. zn. [22 Cdo 1583/2018](#), dále rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 13. 11. 2018 sp. zn. [28 Cdo 3801/2018](#) či usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 26. 1. 2016 sp. zn. [22 Cdo 5502/2015](#)

uveřejněné pod číslem 15/2017 Sbírkou soudních rozhodnutí a stanovisek).

Shodně poté v dané otázce výlučné místní příslušnosti soudu dle § 88 písm. b) o.s.ř. judikoval i Ústavní soud, když svým nálezem ve věci sp. zn.: I. ÚS 2140/19 ze dne 25.2.2020 doplnil, že řízení, které **se týká nemovité věci**, je řízení o vlastnickém právu, právu držby, právu zástavním, právu z věcného břemene a právu nájemním a to tehdy, když jde o zřízení, trvání, změnu nebo zánik práva samotného. Do režimu těchto žalob spadají i požadavky na omezení nebo vyloučení nakládání s nemovitostí. Ústavní soud v tomto jím posuzovaném případě hodnotil situaci, kdy byla podána žaloba na zdržení se zásahů do vlastnického práva a vznikl spor o to, který ze soudů je místně příslušným k projednání žaloby a zda je v daném případě splněna podmínka výlučné místní příslušnosti soudu. Ústavní soud dovedl, že ano. Tedy i v případě podání žaloby na zdržení se zásahů do vlastnického práva je třeba žalovat v obvodu soudu, kde se nachází nemovitost, které se spor týká.

Z judikatorní činnosti Ústavního soudu se podává i jiný, poměrně zajímavý pohled na výlučnou místní příslušnost soudu a sice, že výlučná místní příslušnost dle polohy nemovitosti se užije i v případě, kdy půjde o vznik, trvání i zánik závazkového práva (srov. například Nález sp. zn.: [IV. ÚS 312/95](#) ze dne 14.12.1996). V této věci Ústavní soud judikoval, že dle jeho přesvědčení „právem k nemovitosti ve smyslu § 88 odst. 1 písm. h) o.s.ř. je nutno rozumět nejen věcné právo, ale může jít i o právo závazkové, tak jak tomu je i v dané věci, když předmětem smlouvy mezi účastníky uzavřené je právě nemovitost“.

Stejně tak se touto výlučnou místní příslušností budou řídit žaloby v případě, kdy bude podána například žaloba na neplatnost výpovědi z nájmu bytu (rov. Rozhodnutí sp. zn.: [Rc 45/2008](#)), či bude-li podána žaloba na neplatnost nájemní smlouvy (srov. Nález sp. zn.: [IV. ÚS 312/95](#)).

Naopak výlučná místní příslušnost dle § 88 písm. b) o.s.ř. se neuplatní u sporů, které se sice týkají nemovité věci, ale jsou od ní spíše odvozeny, když se zpravidla jedná o žaloby na plnění. V těchto případech je nutné ctít obecnou místní příslušnost soudu, jak ji předpokládá § 84 o.s.ř. Soudy v této otázce judikovaly, že se výlučná místní příslušnost soudu dle polohy nemovitosti neuplatní například ve sporech o zaplacení nájemného či bezdůvodného obohacení vzniklého užíváním nemovitosti (srov. Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, sp. zn.: [NS 33 Odo 1207/2005](#)). Taktéž se neuplatní v řízení o zaplacení slevy z kupní ceny při uplatnění odpovědnosti za vady z prodeje nemovité věci (viz. rozhodnutí Krajského soudu v Hradci Králové sp. zn.: [1 Nc 722/2020](#)).

**Jak tedy ze shora uvedeného plyne, je skutečně důležité, aby si advokát již na začátku řízení posoudil a vyřešil otázku místní příslušnosti soudu, protože ta se může po zahájení řízení ukázat jako stěžejní pro další vývoj věci. Zejména, pokud se jedná o její časovou náročnost, ale rovněž i pokud se jedná přidělení zákonného soudce k projednání věci.**

**Ze shora uvedeného ale rovněž plyne, že pokud se jedná o judikaturu týkající se výlučné místní příslušnosti soudu, lze ji označit za poměrně stálou, což je zejména v oblasti práva a předvídatelnosti soudních rozhodnutí, více než přínosné.**

**Současně jsme si ale také ukázali, že otázka výlučné místní příslušnosti soudu je opakovaně judikována, tedy nadále dochází k tomu, že je různě aplikována ať už samotnými účastníky řízení nebo soudy.**

**Věříme, že náš článek přispěl k lepší orientaci v problematice výlučné místní příslušnosti soudu a je pro naše čtenáře přínosem.**

**JUDr. Markéta Nováková,**  
advokát



[PPS advokáti s.r.o.](#)

Velké náměstí 135/19  
500 02 Hradec Králové

Tel.: +420 495 512 831-2  
Fax: +420 495 512 838  
e-mail: [pps@ppsadvokati.cz](mailto:pps@ppsadvokati.cz)

---

Zdroje:

Beck on-line

Aspi

Nejvyšší soud ČR

Ústavní soud ČR

99/1963 Sb., občanského soudního řádu

Občanský soudní řád, 2. vydání (1. aktualizace, 2020) (SVOBODA, SMOLÍK, LEVÝ, ŠÍNOVÁ A KOL.)

© EPRAVO.CZ - Sbírka zákonů, judikatura, právo | [www.epravo.cz](http://www.epravo.cz)

## Další články:

- [Posouzení shody dle AI Act - zkušenosti z praxe](#)
- [Začínají soudy zohledňovat náklady podnikatelů při plnění právních povinností v oblasti e-commerce?](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 35: Ručení za dluhy z podnikání u OSVČ a s.r.o.](#)
- [Bezpečnostní systémy vlastní konstrukce v kategorii Specific: regulatorní požadavky a praktické aspekty](#)
- [Nefungující rozsah péče o dítě. Cesta přes využití terapie a dalších opatření podle ustanovení § 503 zákona o zvláštních řízeních soudních](#)
- [De iure traktor, de facto nákladní vozidlo, už ne tolik výhodná dualita](#)
- [Digitální důkazy z webu v soudním řízení: jak doložit, co bylo online zveřejněno?](#)
- [Pokuta 32 mil. EUR pro Dacia/Renault - evropské soutěžní úřady tvrdě došlapují na no-poaching. Měla by Vaše společnost být na pozoru?](#)

- [Rozdělení společného jmění manželů v případech výdělečné činnosti pouze jednoho z manželů](#)
- [Oběť znásilnění má nárok na peněžitou satisfakci](#)
- [Digitalizace AML povinností: jak technologie mění plnění povinností pro tisíce povinných osob](#)