

# USNESENÍ

Krajský soud v Brně rozhodl v senátě složeném z předsedy senátu JUDr. Jana Zavřela a soudců JUDr. Petry Flídrové a JUDr. Leoše Nováka, ve věci

žalobkyně: **K.P.**, narozená XXXXX  
bytem XXXXX  
zastoupená advokátem JUDr. Markem Bilejem  
sídlím Hvězdova 1716/2b, 140 00 Praha 4 – Nusle

proti  
žalované: **P.L.**, narozená XXXXX  
bytem XXXXX

## **o vyklizení nemovitosti**

o odvolání žalované proti usnesení Okresního soudu ve Znojmě ze dne 2. 6. 2021, č. j. 7 C 11/2020-113,

### **takto:**

Usnesení soudu I. stupně se v napadeném výroku I **mění** tak, že se návrh na vydání předběžného opatření ve znění: „Žalovaná P.L. je povinna od vydání tohoto usnesení až do pravomocného skončení řízení vedeného u Okresního soudu ve Znojmě pod spisovou značkou 7 C 11/2020 **umožnit** žalobkyni K.P. **vstup** do nemovitostí na pozemek parcela číslo 3712/1 zahrada, pozemek parcela číslo 3712/3 zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba XXXXX, č. p. XXXXX, rodinný dům, a do rodinného domu č. p. XXXXX, který stojí na pozemku parcela číslo 3712/3, vše zapsané na listu vlastnictví na číslo XXXXX pro k. ú. XXXXX, obec XXXXX, vedeného Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo, a to vždy 5. kalendářní den v kalendářním měsíci roku od 8:00 hodin do 10:00 hodin.“, **zamítá**.

### **Odůvodnění:**

1. Usnesením, které bylo napadeno odvoláním, soud I. stupně nařídil předběžné opatření, kterým uložil žalované, aby až do pravomocného skončení řízení vedeného u Okresního soudu ve Znojmě pod spisovou značkou 7 C 11/2020, umožnila žalobkyni K.P. vstup do nemovitostí specifikovaných ve výroku tohoto usnesení (dále jen „předmětné nemovitosti“), a to vždy 5. kalendářní den v kalendářním měsíci roku od 8:00 hodin do 10:00 hodin (výrok I). Zamítl návrh na vydání předběžného opatření, kterým by žalovaná P.L. byla uložena povinnost umožnit J.F., bytem XXXXX, vstup do předmětných nemovitostí, a to vždy 5. kalendářní den v kalendářním měsíci roku od 8:00 hodin do 10:00 hodin (výrok II) a rozhodl, že žalobkyně je povinna do tří dnů od právní moci tohoto usnesení zaplatit České republice soudní poplatek ve výši 1.000 Kč na účet Okresního soudu ve Znojmě (výrok III).
2. Soud vycházel z toho, že žalobou podanou dne 10. 1. 2020 se žalobkyně domáhá vyklizení předmětných nemovitostí a že usnesením soudu ze dne 22. 7. 2020 č. j. 7 C 11/2020-79 bylo řízení dle § 109 odst. 2 písm. c) o. s. ř. přerušeno do pravomocného skončení řízení vedeného u Krajského soudu v Brně pod spisovou značkou 71 ICm 370/2020 (KSBR 40 INS 25064/2016) o určení, že nemovitosti jsou součástí majetkové podstaty. Usnesení nabylo právní moci 11. 8. 2020. Z obsahu spisu vzal za osvědčené, že žalobkyně je výlučnou vlastnící předmětných nemovitostí na základě písemné kupní smlouvy ze dne 25. 7. 2019, kterou uzavřela s insolvenčním

správce žalované s právními účinky zápisu ke dni 2. 8. 2019. Žalovaná se v průběhu řízení o vyklizení nemovitostí vyjádřila tak, že nárok žalobkyně neuznává. Zpochybnila vlastnické právo žalobkyně k předmětným nemovitostem, tyto užívá a odmítá jejich vyklizení a předání žalobkyni. Žalobkyni postupem žalované není umožněna realizace jejího absolutního vlastnického práva, neboť má znemožněn vstup do nemovitostí, nemůže kontrolovat stav nemovitostí, provádět jejich běžnou a nutnou kontrolu, případně činit úkony k omezení či zabránění vzniku škod. Žalobkyně nemá ani základní informace o dodávkách energií a vody do nemovitostí. Proto soud dospěl k závěru, že po zahájení řízení existuje potřeba zatímně upravit poměry mezi účastníky řízení (§ 76 odst. 1 písm. e) zák. č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu, dále jen „o. s. ř.“) a uložil žalované povinnost umožnit žalobkyni vstup do nemovitostí vždy 5. kalendářní den kalendářního měsíce od 8:00 hodin do 10:00 hodin za účelem provádění kontroly a nutných úkonů k zajištění nemovitostí.

3. Proti tomuto usnesení, a to výroku I, podala žalovaná odvolání. V odvolání uvedla, že zatím nebylo postaveno najisto, že žalobkyně se stala vlastnící nemovitých věcí, ohledně kterých požaduje umožnění vstupu. V této věci a souvisejících soudních řízeních, vedených u Krajského soudu v Brně pod sp. zn. 71 ICm 370/2020 a 74 ICm 1103/2021, je řešena otázka platnosti smlouvy, kterou došlo ke zpeněžení předmětných nemovitostí prodejem mimo dražbu. Řízení nejsou dosud pravomocně skončena. Podle názoru žalované nejsou splněny podmínky uvedené v ustanovení § 102 odst. 1 o. s. ř., neboť zde neexistuje žádná nová skutečnost, pro niž by bylo třeba zatímně upravit poměry účastníků a není také namístě obava, že by výkon rozhodnutí mohl být ohrožen. Žaloba na vyklizení nemovitostí běží již nějakou dobu a během této doby prohlídka proběhly. Prohlídkám nemovitostí se brání i z důvodu obavy o zdraví svého nezletilého syna, M. B., narozeného XXXXX, který trpí alergiemi a výraznými alergickými reakcemi. Je v jeho zájmu vyhnout se styku s alergeny, a proto minimalizovat kontakt s veřejností a omezit stresovou zátěž. Žalovaná považuje postup žalobkyně za šikanózní. Žalobkyně se zabývá spekulativním nákupem nemovitostí po osobách, které se ocitly v tísní, je proti nim vedeno exekuční nebo insolvenční řízení. Takto získané nemovitosti pak prodává se spekulativním ziskem. Žalovaná opakovaně umožnila zástupci žalované s plnou mocí, aby po koupi domu tento navštívil, zdokumentoval a nafotil. Osobní návštěvu žalobkyně nepovažuje za potřebnou ani před koupi, ani po koupi, a není tedy dán důvod, proč by měla nyní nemovitosti tak často navštěvovat, když to dříve nepotřebovala. Navrhuje, aby odvolací soud usnesení soudu I. stupně zrušil.
4. Krajský soud v Brně jako soud odvolací (§ 10 odst. 1 o. s. ř.) po zjištění, že odvolání bylo podáno včas, osobou k tomu oprávněnou – účastníkem řízení (§ 201 o. s. ř.), v zákonem stanovené lhůtě (§ 204 odst. 1 o. s. ř.) a že směřuje proti rozhodnutí, proti němuž je odvolání přípustné (§ 202 o. s. ř. a contrario), usnesení soudu I. stupně bez nařízení jednání v napadeném výroku I přezkoumal (§ 214 odst. 2 písm. c/ o. s. ř.) a dospěl k závěru, že odvolání žalované je důvodné.
5. Právní moc výroků II a III, které nebyly odvoláním žalované dotčeny, nabyly samostatně právní moci (§ 206 odst. 2 a 3 o. s. ř.).
6. Podle ustanovení § 102 odst. 1 o. s. ř. je-li třeba po zahájení řízení zatímně upravit poměry účastníků nebo je-li po zahájení řízení obava, že by výkon rozhodnutí v řízení posléze vedeného mohl být ohrožen, může soud nařídít předběžné opatření.
7. V daném případě řízení bylo zahájeno žalobou podanou u Městského soudu v Brně dne 10. 1. 2020, na základě které se žalobkyně domáhala po žalované vyklizení předmětných nemovitostí. Usnesením Městského soudu v Brně ze dne 22. 7. 2020, č. j. 7 C 11/2020-79, bylo však řízení o vyklizení nemovitostí podle ustanovení § 109 odst. 2 písm. c/ o. s. ř. přerušeno do pravomocného skončení řízení vedeného u Krajského soudu v Brně pod sp. zn. 71 ICm 370/2020.
8. Podle ustanovení § 111 odst. 1, 2 o. s. ř. jestliže řízení je přerušeno, nekonají se jednání a neběží lhůty podle tohoto zákona. Jestliže se v řízení pokračuje, počínají lhůty běžet znovu. Jestliže je řízení přerušeno podle § 109, činí soud všechna potřebná opatření, aby byly odstraněny překážky,

jež způsobily přerušeni nebo pro které přerušeni trvá. Jakmile odpadne překážka, pro kterou bylo řízení přerušeno, pokračuje soud v řízení i bez návrhu.

9. Soud I. stupně nařídil předběžné opatření ve znění uvedeném ve výroku I jeho usnesení, blíže však neodůvodnil, proč tak učinil za situace, kdy řízení ve věci samé bylo pravomocně přerušeno. Pokračovat v řízení a vydat předběžné opatření by bylo možné pouze za situace, kdy by odpadla překážka, pro kterou řízení bylo přerušeno, v daném případě pokud by bylo vydáno pravomocné rozhodnutí v řízení vedeném u Krajského soudu v Brně pod sp. zn. 71 ICM 370/2020.
10. Odvolací soud učinil zjištění ze spisů Krajského soudu v Brně sp. zn. 71 ICM 370/2020 a 74 ICM 1103/2021 a dospěl k závěru, že dosud podmínky pro přerušeni řízení trvají.
11. Ze spisu Krajského soudu v Brně sp. zn. 71 ICM 370/2020 odvolací soud zjistil, že žalobkyně podala návrh na zahájení řízení ve věci neplatnosti prodeje nemovitostí, neplatnosti kupní smlouvy. Po výzvě soudu žalobkyně doplnila svůj návrh a upravila žalobní petit tak, že žádá, aby bylo určeno, že kupní smlouva ze dne 25. 7. 2019, kterou uzavřeli prodávající Mgr. Tomáš Garšík, insolvenční správce P.L., a kupující K.P., bytem XXXXX, jejímž předmětem jsou nemovitosti pozemek parc. č. 3712/1, zahrada pozemek parc. č. 3712/3, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova č. p. XXXXX, rodinný dům v obci XXXXX, vše zapsané v katastru nemovitostí na LV č. XXXXX pro katastrální území XXXXX, obec XXXXX, je neplatná. Dále se domáhala určení, že shora specifikované nemovitosti (dále jen „předmětné nemovitosti“) jsou ve výlučném vlastnictví P.L.. Usnesením Okresního soudu ve Znojmě ze dne 9. 9. 2019, č. j. 5 C 528/2019-22, byla v takto navrhovaném znění změna žaloby připuštěna. Následně bylo usnesením Vrchního soudu v Olomouci ze dne 10. 12. 2019, č. j. Ncp 274/2019-31 rozhodnuto, že k projednání a rozhodnutí této věci jsou příslušné krajské soudy podle ustanovení § 7a písm. b/, ve spojení s § 159 odst. 1 písm. f/ zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení, ve znění účinném ke dni podání žaloby. V rámci tohoto řízení dále pak došlo k odmítnutí žaloby v části, kterou se domáhala žalobkyně určení neplatnosti kupní smlouvy ze dne 25. 7. 2019. V další části žaloby ohledně určení, že žalobkyně je vlastníkem předmětných nemovitostí, bylo rozhodnutí soudu I. stupně zrušeno a v tomto rozsahu mu byla věc vrácena k dalšímu řízení s tím, že se soud bude zabývat návrhem žalobkyně na určení, že je vlastníkem sporných nemovitostí i tím, zda má na takto požadovaném určení naléhavý právní zájem. Rozsudkem Krajského soudu v Brně ze dne 20. 10. 2020 byla zamítnuta žaloba o určení, že předmětné nemovitosti jsou ve výlučném vlastnictví žalobkyně, rozsudek však není pravomocný, neboť byl napaden odvoláním P.L.. V rámci tohoto řízení bylo dále rozhodnuto usnesením Krajského soudu v Brně ze dne 8. 4. 2021, že žaloba obsažená v podání žalobkyně ze dne 13. 10. 2020, kterou se domáhá určení, že kupní smlouva ze dne 25. 7. 2019 uzavřená Mgr. Tomášem Garšíkem jako prodávajícím a žalovanou K.P. jako kupující, jejímž předmětem je převod předmětných nemovitostí, je neplatná, byl vyloučen k samostatnému projednání ke sp. zn. 74 ICM 1103/2021.
12. Ze spisu Krajského soudu v Brně sp. zn. 74 ICM 1103/2021 odvolací soud zjistil, že je zde projednávána žaloba na určení neplatnosti kupní smlouvy, vyloučena shora citovaným usnesením, a že tato žaloba byla usnesením Krajského soudu v Brně ze dne 17. 5. 2021, č. j. 74 ICM 1103/2021-13, odmítnuta. Na základě podaného odvolání Vrchní soud v Olomouci změnil usnesení soudu I. stupně tak, že se žaloba neodmítá a řízení dosud nebylo pravomocně skončeno.
13. I když soud I. stupně nesprávně v usnesení o přerušeni řízení vymezil předmět řízení, je z něj zřejmé, že řízení o vyklizení nemovitostí je přerušeno do pravomocného skončení řízení probíhajícího u Krajského soudu v Brně pod sp. zn. 71 ICM 370/2020. Pokud je předmětem tohoto řízení žaloba na určení, že P.L. je vlastníkem předmětných nemovitostí a doposud nebylo o její žalobě pravomocně rozhodnuto, je zřejmé, že řízení je stále přerušeno a nebylo tak možné rozhodovat o návrhu na nařízení předběžného opatření pro trvající překážku, která dosud nebyla odstraněna. Teprve po té, co bude vyřešena otázka vlastnického práva k předmětným

nemovitostem, budou splněny podmínky pro pokračování v řízení a pro rozhodnutí o případném dalším návrhu na vydání předběžného opatření.

14. Odvolací soud proto z výše uvedených důvodů postupoval dle ustanovení § 220 odst. 1 písm. a/ o. s. ř. a změnil usnesení soudu I. stupně tak, že se návrh na vydání předběžného opatření zamítá. O náhradě nákladů tohoto řízení rozhodne soud I. stupně v souvislosti s rozhodnutím o věci samé (§ 145 o. s. ř.).

**Poučení:**

Proti tomuto usnesení **není** dovolání přípustné.

Brno 30. září 2021

JUDr. Jan Zavřel v. r.  
předseda senátu