

U s n e s e n í

Městský soud v Praze jako soud odvolací rozhodl v senátu složeném z předsedy JUDr. Tomáše Vejnara a soudkyň JUDr. Dany Slavíkové a Mgr. Adély Kaftanové ve věci žalobce : **ELTODO, a.s.**, IČ : 45274517, se sídlem Novodvorská 1010/14, 140 00 Praha 4, zast. JUDr. Martinem Dančišinem, advokátem se sídlem kanceláře Husova 5, 110 00 Praha 1, proti žalovanému : **DOMYNO1 s.r.o.**, IČ: 26738996, se sídlem Novodvorská 1062/12, 140 00 Praha 4, zast. JUDr. Janem Nekolou, advokátem se sídlem kanceláře Opletalova 1015/55, 110 00 Praha 1, o zaplacení 72.000.000,- Kč s přísl., o návrhu na vydání předběžného opatření, k odvolání žalovaného proti usnesení Obvodního soudu pro Prahu 4 ze dne 25. ledna 2017 č.j. 39 C 15/2017-13,

t a k t o :

Usnesení soudu I. stupně **s e m ě n í** tak, že se návrh na vydání předběžného opatření zamítá.

O d ů v o d n ě n í

Napadeným usnesením soud I. stupně zcela vyhověl návrhu žalobce na nařízení předběžného opatření dle ust. § 102 odst. 1 o.s.ř. a uložil žalovanému povinnost od okamžiku doručení usnesení až do doby pravomocného skončení řízení o zaplacení částky 72.000.000,- Kč s příslušenstvím skládat do úschovy Obvodního soudu pro Prahu 4 veškeré platby nájumného, které obdrží od třetích osob užívajících prostory v budově č.p. 1062, která je součástí pozemku parc. č. 1507/2, a v budově č.e. 312, která je součástí pozemku parc. č. 1507/4, vše v k.ú. Lhotka, obec Praha, a to vždy nejpozději do 10 dnů ode dne, kdy obdrží platbu nájumného od těchto třetích osob. Soud I. stupně nařídil předběžné opatření pro obavu z ohrožení výkonu soudního rozhodnutí o povinnosti žalovaného zaplatit žalobci zbývající část kupní ceny ve výši 72.000.000,- Kč s přísl., která měla být dle kupní smlouvy uzavřené mezi účastníky dne 14.12.2012 (o převodu mj. označených nemovitostí) zaplacená do dne 31.12.2016 a k jejímuž zaplacení nedošlo. Zmíněné soudní rozhodnutí hodlá žalobce získat v tomto sporu. Soud I. stupně dovedl, že žalobce předloženými důkazy (předběžně) prokázal existenci svého tvrzeného nároku vůči žalovanému. Dle obvodního soudu se žalobci podařilo prokázat i důvodnou obavu z ohrožení uspokojení tohoto nároku, nebude-li nařízeno navrhané předběžného opatření. Jediným významným majetkem žalovaného jsou nemovitosti zakoupené kupní smlouvou ze dne 14.12.2012 od žalobce, zatížené zástavním právem zřízeným ve prospěch Československé obchodní banky, a.s. k zajištění pohledávky v celkové výši 369.000.000,- Kč. Uspokojení žalobcova nároku tak reálně připadá v úvahu jen z příjmu žalovaného z nájmného od nájemců, kteří užívají prostory v budově č.p. 1062 a č.e. 312 na adrese Novodvorská 1062/12, Praha 4. Žalobce přitom soudu předložil seznam více než 30 nájemců podle webových stránek žalovaného. Dle soudu I. stupně vydáním

předběžného opatření nevznikne žalovanému závažná újma, ale existuje naopak nebezpečí, že by mohla vzniknout majetková újma žalobci.

Proti tomuto usnesení podal žalovaný včasné odvolání, v němž navrhl, aby odvolací soud napadené rozhodnutí změnil tak, že návrh na nařízení předběžného opatření zamítne. Předně uvedl, že žalobci nesvědčí v řízení uplatněné právo proti němu, neboť mu bylo dne 1.1.2017 prokázáno postoupení předmětné pohledávky ze žalobce na Ing. Libora H., nar. xxx, na základě smlouvy uzavřené mezi touto osobou a žalobcem dne 14.3.2016. S novým věřitelem pak žalovaný uzavřel dohodu o posunutí doby splatnosti a úhradě dluhu ve splátkách. Dále žalovaný uvedl, že žalobce neprokázal ani obavu z možného ohrožení výkonu rozhodnutí (o zaplacení částky 72.000.000,- Kč). V prvé řadě proto, že své závěry o hodnotě majetku žalovaného a výši jeho závazků zakládá na účetní závěrce za rok 2014, a dále proto, že nemožnost uspokojení z nemovitostí žalovaného odůvodňuje zástavním právem váznoucím na nemovitosti k zajištění pohledávek v celkové výši 369.000.000,- Kč. Uvedené zástavní právo totiž zajišťuje dluhy žalobcovy. Žalobce tak uvažuje, že by za sebe nechal svůj dluh uhradit z majetku žalovaného (převedených nemovitostí) a ještě by následně nárokoval kupní cenu za nemovitosti. Realizace zástavního práva přitom závisí zcela na žalobcově platební morálce vůči Československé obchodní bance, a.s.; k samotnému zástavnímu právu pak žalobce opomněl soudu uvést, jaká je aktuální výše pohledávek, k jejichž zajištění zástavní právo slouží, o čemž žalovaný žádné informace nemá. V případě, že by skutečně došlo k prodeji nemovitostí v dražbě, vznikl by žalovanému regresní nárok vůči žalobci. Žalobce a žalovaný by tak měli (za předpokladu, že žalobce je skutečně věřitelem v řízení uplatněné pohledávky) vůči sobě vzájemné pohledávky, které by mohly zaniknout započtením. Vzhledem k tomu, že zbývá uhradit méně než polovinu kupní ceny, že dražena by byla nemovitost celá a že podle tvrzení žalobce se výše zástavním právem zajištěné pohledávky pohybuje v řádu stamilionů, stal by se po zápočtu naopak žalobce dlužníkem žalovaného. Konečně žalovaný dodal, že případný užitek z nařízeného předběžného opatření je ve zjevném nepoměru k újmě, která žalovanému z předběžného opatření vzniká. Přestože sám soud I. stupně předpokládal, že příjmy z nájemného jsou jediným disponibilním majetkem žalovaného, nijak neuvážil, že předběžné opatření razantně dopadne na platební schopnost žalovaného, jakož i na jeho možnost zajistit žádný chod a správu nemovitosti. Předběžným opatřením soud paradoxně znemožnil žalovanému plnit své závazky, včetně dluhu z kupní smlouvy.

Žalobce navrhl potvrzení napadeného usnesení jako věcně správného. Připustil, že ohledně uplatněné pohledávky uzavřel postupní smlouvu, od té však dne 22.12.2016 odstoupil, a postoupení tak nikdy nenabýlo účinnosti. Ke svému tvrzení předložil odstoupení včetně dokladu o doručení Ing. H.. Poukázal přitom na vztah údajného nového věřitele pohledávky Ing. H. a žalovaného (jednatelem a společníkem žalovaného je dcera Ing. H.), který vylučuje, že by žalovaný o neúčinnosti postoupení nebyl informován. Žalobce je tedy přesvědčen, že jeho aktivní legitimace ve sporu je osvědčena dostatečně. Existenci pohledávky žalovaný nepopírá a žalobcova aktivní legitimace implikuje i neplatnost jakýcholi dohod o odložení splatnosti uzavřených mezi Ing. H. a žalovaným. Podle žalobce byla prokázána i obava z možného ohrožení výkonu rozhodnutí. Dle účetní závěrky žalovaného ke dni 31.12.2015 se majetková situace žalovaného oproti roku 2014 nezměnila; hodnota dlouhodobého majetku činí 186,798 mil. Kč, vlastní kapitál dosahuje 3,463 mil. Kč a dlouhodobé závazky žalovaného činí 160,713 mil. Kč za rok 2015. Žalovaný přitom sám uznává, že předmětné nemovitosti představují jeho jediný hodnotný majetek. Skutečnost, že na nemovitosti žalovaného váznoucí zástavní právo zajišťuje splnění žalobcova dluhu, nic nemění na tom, že žalobci v případě výkonu rozhodnutí hrozí, že se nebude mít z čeho

uspokojit. V případě výkonu rozhodnutí (exekuce) prodejem nemovitostí by výtěžek přednostně před žalobcem obdržela Československá obchodní banka, a.s. jako věřitel pohledávek zajištěných zástavním právem (§ 337c odst. 1, písm. c/ ve spojení s odst. 2 a 5 písm. a/ a d/ o.s.ř.). Tvrzení žalovaného, že v případě prodeje nemovitostí v dražbě by měl žalovaný vůči žalobci pohledávku z bezdůvodného obohacení vzniklého v důsledku úhrady dluhu žalobce, kterou by mohl započíst vůči v řízení uplatněné pohledávce žalobce, je čistě spekulativní a nepodložené. Je tomu tak proto, že není jisté, zda a v jaké výši by vznikla žalovanému taková pohledávka a zda by se vůbec jednalo o pohledávku žalovaného za žalobcem (v budoucnu může dojít např. k převzetí dluhu z úvěrové smlouvy třetí osobou). Uložení předběžného opatření skládat měsíční výnos z nájemného do soudní úschovy je vzhledem k výši dlužné pohledávky podle názoru žalobce přiměřené.

Odvolací soud přezkoumal podle § 212 a § 212a odst. 6 o.s.ř. usnesení soudu I. stupně, aniž za tím účelem nařizoval jednání (§ 214 odst. 2, písm. c/ o.s.ř.), a došel k závěru, že odvolání je důvodné.

Podle ust. § 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 vydaného mohl být ohrožen, může soud nařídít předběžné opatření. Podle ust. § 75c odst. 1 o.s.ř. (jež se použije ve spojení s ust. § 102 odst. 3 o.s.ř.) předseda senátu nařídí předběžné opatření, jestliže bude prokázáno, že je třeba, aby byly zatímně upraveny poměry účastníků, nebo že je tu obava, že by výkon soudního rozhodnutí byl ohrožen, a jestliže budou alespoň osvědčeny skutečnosti, které jsou rozhodující pro uložení povinnosti předběžným opatřením.

Odvolací soud po písemném vyjádření účastníků v odvolacím řízení nesouhlasí se závěrem soudu I. stupně, že žalobce prokázal, že je tu obava, že by výkon pozitivního v řízení v budoucnu vydaného mohl být – bez vydání navrženého předběžného opatření – ohrožen. Výsledkem úvah žalobce (a soudu I. stupně) je závěr, že tvrzenou žalobcovu pohledávku je možné uspokojit pouze z výtěžku z nájemného, které žalovaný pobírá od více než 30 nájemců prostor v budově č.p. 1062 a v budově č.e. 312 na adrese Novodvorská 1062/12, Praha 4, který vychází z předpokladu, že tvrzenou pohledávku nelze uspokojit z nemovitostí, jež žalovaný zakoupil od žalobce kupní smlouvou ze dne 14.12.2012 za kupní cenu ve výši 142.000.000,- Kč (dle kupní smlouvy ve znění Dodatku č. 1 z 25.6.2015), protože tyto nemovitosti jsou zatíženy zástavním právem zajišťujícím uspokojení pohledávek Československé obchodní banky, a.s. v úhrnné výši 369.000.000,- Kč; pohledávky banky by byly při výkonu rozhodnutí (exekuci) prodejem nemovitostí uspokojeny před předmětnou pohledávkou žalobce, neboť mají dřívější pořadí, a to bez ohledu na splatnost pohledávek banky (dle ust. § 337 odst. 1, písm. c/, odst. 2 a odst. 5, písm. a/ a d/ o.s.ř.). Z tvrzení žalovaného (o dlužníku zástavním právem zajištěných pohledávek), které žalobce nepopřel, je však evidentní, že k případnému uspokojení žalobcovy pohledávky bude mít žalovaný k dispozici v každém případě hodnotu, jež by měla odpovídat hodnotě předmětné nemovitosti (jistě hodnotu schopnou svou výší prokryt v řízení uplatněnou pohledávkou, jež odpovídá cca jedné polovině kupní ceny nemovitostí). Došlo-li by k exekuční dražbě nemovitostí a přihlásila-li by banka svou zástavním právem zajištěnou pohledávku (§ 336f o.s.ř.) ve výši tvrzené žalobcem, je jisté, že by se na žalobcovu tvrzenou pohledávku při rozdělování výtěžku zpeněžení nedostalo. Žalovanému však vůči dlužníku zástavním právem zajištěné pohledávky (ať to bude žalobce či jakákoli jiná osoba) vznikne, jak správně zmínil žalovaný, pohledávka na vrácení toho, co za dlužníka bylo uhrazeno (§ 2991 odst. 1, 2 o.z., § 1368 odst. 2 o.z.). Tuto pohledávku pak lze exekučně postihnout (bude-li dlužníkem jiná osoba než žalobce) či užít k úhradě v řízení uplatněné pohledávky formou započtení vzájemných

pohledávek (bude-li dlužníkem žalobce). V posuzovaném případě tedy zřízené zástavní právo k nemovitostem žalovaného samo o sobě nemůže být příčinou ohrožení uspokojení v řízení uplatněné pohledávky a žalobce není s uspokojením odkázán jen na výtěžek z nájmu z nemovitostí žalovaného.

Vedle shora uvedeného žalobce (a tudíž ani soud I. stupně) nijak nevysvětluje, proč je z důvodu ohrožení budoucího pozitivního rozhodnutí ve věci nutné zajištění právě v průběhu řízení hrazených plateb nájemného formou složení do soudní úschovy. Pohledávka na zaplacení nájemného, a to i nesplatná či vzniklá v budoucnu, je exekučně postižitelná dle ust. § 312 o.s.ř., podle něhož výkon rozhodnutí příkázáním jiné peněžité pohledávky povinného než pohledávky z účtu u peněžního ústavu nebo nároku uvedeného v § 299 lze nařídít i v případě, že pohledávka povinného se stane splatnou teprve v budoucnu, jakož i v případě, že povinnému budou dílčí pohledávky z téhož právního důvodu v budoucnu postupně vznikat.

Odvolací soud proto, aniž by se zabýval tím, nakolik je žalobcovo tvrzené právo osvědčeno, a tím, zda případný užitek z nařízeného předběžného opatření je ve zjevném nepoměru k újmě, která žalovanému z předběžného opatření vzniká, napadené rozhodnutí změnil dle ust. § 220 odst. 1, písm. b) o.s.ř. tak, že návrh na nařízení předběžného opatření zamítl.

P o u ě n í : Proti tomuto usnesení není dovolání přípustné.

V Praze dne 13. března 2017

JUDr. Tomáš **V e j n a r** v. r.
předseda senátu

Za správnost vyhotovení:
Billianová Vlastimila