

USNESENÍ

Okresní soud v Písku rozhodl předsedkyní senátu JUDr. Ivanou Průšovou jako samosoudkyní ve věci

navrhovatelky: xxx , narozená xxx
bytem xxx
zastoupená advokátem xxx
sídlem xxx

proti
odpůrkyni: **MI Estate s.r.o.**, IČO 08294208
sídlem Roháčova 188/37, 130 00 Praha 3

o vydání předběžného opatření

takto:

- I. Návrh na nařízení předběžného opatření, kterým by měla být odpůrkyni uložena povinnost zdržet se nakládání, zejména převodu, zcizení a zatížení jakýmkoliv právem třetí osoby, a to spoluvlastnického podílu id. xxx na pozemku parc. č. st. xxx, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba xxx č. p. xxx, objekt k bydlení, to vše zapsáno na listu vlastnictví č. xxx, katastrální území xxx, obec xxx, vedeném v Katastru nemovitostí pro xxx, Katastrální pracoviště xxx, **se zamítá.**
- II. Odpůrkyni **se** právo na náhradu nákladů řízení **nepřiznává.**
- III. Navrhovatelka **je povinna** zaplatit České republice - Okresnímu soudu v Písku soudní poplatek z návrhu ve výši 1 000 Kč do 3 dnů od právní moci tohoto usnesení.

Odůvodnění:

1. Navrhovatelka se domáhala vydání předběžného opatření specifikovaného ve výroku I. s odůvodněním, že má za to, že je dána potřeba, aby byly zatímně upraveny poměry účastníků vzhledem ke snaze odpůrkyně neoprávněně na sebe převést nemovitost ve vlastnictví navrhovatelky, přičemž převodem nemovitostí by byl dále rovněž ohrožen výkon soudního rozhodnutí v budoucím sporu mezi účastníky. Navrhovatelka neuvedla, o jaký budoucí spor mezi účastníky se má jednat a spolu s návrhem na nařízení předběžného opatření nepodala proti žalované žádnou žalobu. Navrhovatelka v návrhu uvedla, že dne 5. 1. 2021 uzavřela s odpůrkyní kupní smlouvu, na základě které měla ve prospěch odpůrkyně převést vlastnické právo ke spoluvlastnickému podílu ideálních 48/100 na nemovitostech specifikovaných ve výroku I., a to za kupní cenu ve výši 750 000 Kč. Odpůrkyně je obchodní společností, jejímž předmětem podnikání je výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1-3 živnostenského zákona, přičemž mezi obory činnosti odpůrkyně patří mimo jiné „nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí.“ Odpůrkyně se prezentuje prostřednictvím webových stránek xxx, přičemž z obsahu těchto webových stránek je patrné, že odpůrkyně se věnuje převážně obchodům s nemovitostmi, a to včetně nákupu a prodeje spoluvlastnických podílů či tzv. oddlužení nemovitostí. Je tak nepochybné, že odpůrkyně vystupuje ve smluvních vztazích jako podnikatel. Odpůrkyně při uzavření kupní smlouvy využila svého postavení a současné situace navrhovatelky, když přiměla navrhovatelku k uzavření kupní smlouvy o převodu

nemovitostí za kupní cenu, která je až třikrát nižší než je tržní hodnota nemovitosti. K prokázání této skutečnosti navrhovatelka v budoucím sporu mezi účastníky předloží soudu znalecký posudek na hodnotu nemovitostí, který si nechá v mezidobí vyhotovit. K návrhu předložila prozatím skutečnosti týkající se hodnoty typově shodných nemovitostí, které jsou v současné době inzerovány v obci xxx a z nichž vyplývá výše tržní hodnoty srovnatelných nemovitostí. Z obsahu kupní smlouvy a z okolností jejího uzavření je podle navrhovatelky patrné, že ze strany odpůrkyně došlo ke zneužití tísně, nezkušenosti a lehkomyšlnosti navrhovatelky. Tomu svědčí nejen hrubý nepoměr v poskytnutém plnění, kdy kupní cena ve výši 750 000 Kč je v hrubém nepoměru s reálnou hodnotou nemovitosti ve výši minimálně 1 500 000 Kč, ale také jednání stran před uzavřením kupní smlouvy. Navrhovatelka je v současné době na mateřské dovolené a jiný příjem nemá, přitom má dluhy v řádu statisíců korun, které nezvládá splácet, přičemž odpůrkyně o majetkové situaci navrhovatelky věděla, neboť ta jí sdělila, že prodej nemovitosti potřebuje uskutečnit kvůli svým závazkům, kdy „nemá už ani na nájem.“ O tom, že odpůrkyně o majetkové situaci a tísní navrhovatelky věděla, svědčí též jejich vzájemná komunikace. Smlouva je proto neplatná a je tedy nezpůsobila být titulem k provedení vkladu vlastnického práva odpůrkyně k nemovitostem do katastru nemovitostí. Navrhovatelka se po uzavření kupní smlouvy obrátila na odpůrkyni se žádostí o zrušení kupní smlouvy, případně odstoupení od kupní smlouvy, avšak odpůrkyně její žádosti nevyhověla. Navrhovatelka tedy písemně oznámila odpůrkyni neplatnost kupní smlouvy a z důvodu opatrnosti ji vyzvala ke zrušení kupní smlouvy, případně k doplacení hodnoty nemovitosti do tržní hodnoty. Odpůrkyně však žádným způsobem nereagovala. Navrhovatelka vzala dne 1. 2. 2021 zpět svůj návrh na vklad vlastnického práva v příslušeném vkladovém řízení vedeném katastrálním úřadem, avšak odpůrkyně se zpětvzetím návrhu vyslovila nesouhlas. Ze strany odpůrkyně je tedy patrná snaha převést na sebe předmětnou nemovitost za minimální cenu a za užití minimálně nemravného jednání odporujícího právní úpravě. S ohledem na předmět činnosti odpůrkyně je nepochybné, že tato má následně v úmyslu nemovitosti obratem zcizit třetí osobě tak, aby odpůrkyně neměla majetek, na kterém by se navrhovatelka v případě svého úspěchu ve sporu mohla hojit. Přitom prodej nebo zatížení nemovitosti před tím, než soud postaví najisto, že odpůrkyně nejedná v souladu s právem a kupní smlouva je neplatná, by způsobilo navrhovatelce nenávratné a neúměrné náklady. Jednání odpůrkyně je účelové, navrhovatelku má bezprostředně ohrozit na jejích základních právech, a proto je potřeba zatímně upravit poměry účastníků. V případě vydání předběžného opatření bude zajištěno, že nedojde k prodeji nebo zatížení nemovitostí, tedy nedojde k ohrožení výkonu rozhodnutí a zabrání se i dalším sporům.

2. Podle § 74 odst. 1 o. s. ř. platí, že před zahájením řízení může předseda senátu nařídit předběžné opatření, je-li třeba, aby zatímně byly upraveny poměry účastníků, nebo je-li obava, že by výkon soudního rozhodnutí byl ohrožen.
3. Podle § 75c odst. 1, odst. 3 o. s. ř. platí, že nepostupoval-li podle § 75a nebo podle § 75d odst. 2, předseda senátu nařídí usnesením 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. O návrhu na nařízení předběžného opatření rozhodne předseda senátu bez slyšení účastníků.
4. Podle § 76 odst. 1 písm. d) o. s. ř. předběžným opatřením může být účastníku uloženo zejména, aby nenakládal s určitými věcmi nebo právy.
5. Z listin připojených k návrhu má soud osvědčeno, že navrhovatelka uzavřela dne 5. 1. 2021 s odpůrkyní kupní smlouvu, jejímž předmětem je převod nemovitostí specifikovaných ve výroku I. za kupní cenu 750 000 Kč, že bylo zahájeno vkladové řízení u Katastrálního úřadu

pro xxx, Katastrální pracoviště xxx a toto vkladové řízení je vedeno pod č. j. xxx. Dále bylo prokázáno, že navrhovatelka vzala dne 1. 2. 2021 návrh na vklad vlastnického práva podle kupní smlouvy zpět a že odpůrkyně jako druhý účastník vkladového řízení k dotazu katastrálního úřadu sdělila, že se zpětvzetím návrhu na vklad nesouhlasí. Katastrální úřad proto pokračuje ve vkladovém řízení. Z výpisu z veřejné části živnostenského rejstříku pak vyplývá, že odpůrkyně je obchodní firmou, jejímž předmětem podnikání je výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1-3 živnostenského zákona a mezi zapsanými obory činnosti je mimo jiné nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí.

6. Navrhovatelka tvrdí, že kupní smlouva je neplatná a proto není způsobilá být titulem pro nabytí vlastnického práva odpůrkyně, a touto skutečností odůvodňuje požadavek, aby bylo odpůrkyni zakázáno nakládání s nemovitostmi. Navrhovaným předběžným opatřením však nemůže být dosaženo zatímní úpravy poměrů mezi účastníky. Požadovaný zákaz dispozice s nemovitostmi, který má být uložen odpůrkyni jako nabyvatelce vlastnického práva podle kupní smlouvy, totiž nemůže mít žádný vliv na existenci poměrů založených mezi účastníky kupní smlouvou, ani na úpravu takových vzájemných poměrů. Potřeba zatímní úpravy uložením zákazu nakládání s nemovitostmi odpůrkyni z tvrzení o skutečnostech uvedených v návrhu nevyplývá. Tvrzení, že kupní smlouva je neplatná, a proto je nezpůsobilá být titulem k provedení vkladu do katastru nemovitostí – i kdyby bylo osvědčeno – nemůže odůvodnit požadované omezení dispozice odpůrkyně s předmětnými nemovitostmi.
7. Důvodnost předběžného opatření nemůže založit ani (v návrhu jen nekonkrétně – slovy: „v případě vydání předběžného opatření bude zajištěno, že nedojde k prodeji nebo zatížení nemovitosti, tedy nedojde k ohrožení výkonu rozhodnutí a zabrání se i dalším sporům“ – nastíněná) obava z ohrožení výkonu rozhodnutí, neboť navrhovatelka netvrdí ani nedokládá žádné skutečnosti, které by svědčily o snaze odpůrkyně zcizit či zatížit předmětné nemovitosti a navrhovatelka ani nespécifikovala, výkon jakého rozhodnutí by měl být takovou snahou odpůrkyně ohrožen. Pokud navrhovatelka tvrdí, že úmysl odpůrkyně obratem zcizit nemovitosti třetí osobě tak, aby neměla majetek, na kterém by se navrhovatelka v případě svého úspěchu ve sporu mohla hojit, vyplývá z předmětu činnosti odpůrkyně, pak takové tvrzení je pouhou dosud ničím nedoloženou dedukcí navrhovatelky, když navíc navrhovatelka k návrhu nepřipojila ani webové stránky odpůrkyně, které v návrhu označila jako přílohu. Dále pak navrhovatelka ani netvrdí, ani neosvědčila, že odpůrkyně nemá žádný jiný majetek, který by mohl sloužit k případnému výkonu rozhodnutí.
8. Ze shora uvedeného vyplývá, že navrhovatelka nesplnila zákonem stanovené podmínky pro nařízení předběžného opatření, když neprokázala ani existenci potřeby, aby byly zatímně upraveny poměry účastníků, ani neprokázala, že je tu obava, že by výkon soudního rozhodnutí byl ohrožen. Soud proto návrh na vydání předběžného opatření zamítl.
9. O nákladech řízení bylo rozhodnuto podle § 142 odst. 1 o. s. ř. Odpůrkyni, jako procesně úspěšnému účastníkovi tohoto řízení, žádné náklady v souvislosti s řízením o návrhu na vydání předběžného opatření nevznikly, a proto jí žádné náklady nebyly přiznány.
10. O povinnosti zaplatit soudní poplatek z návrhu bylo rozhodnuto podle § 4 odst. 1 písm. a) zákona č. 549/1991 Sb. ve spojení s položkou 5 Sazebníku tohoto zákona.

Poučení:

Proti tomuto usnesení je možno podat odvolání do 15 dnů ode dne jeho doručení ke Krajskému soudu v Českých Budějovicích prostřednictvím Okresního soudu v Písku.

Nebudou-li povinnosti uložené vykonatelným usnesením splněny řádně a včas, může se oprávněný jejich splnění domáhat návrhem na výkon rozhodnutí.

Písek 8. února 2021

JUDr. Ivana Průšová v. r.
samosoudkyně