

USNESENÍ

Městský soud v Praze jako soud odvolací rozhodl v senátu složeném z předsedkyně JUDr. Blanky Kapitánové a soudkyně Mgr. Zdeňky Winklerové a JUDr. Ivety Veselé ve věci

žalobkyně: **Ing. J. I., Ph.D.**, narozená dne xxx
bytem xxx
zastoupená advokátkou Mgr. Evou Decroix, MBA
sídlem Jiráskova 2159/25, 586 01 Jihlava

proti
žalované: **Vihorev Development Prague East s.r.o.** IČO 06038239
sídlem Jungmannova 26/15, Nové Město, 110 00 Praha 1
zastoupená advokátem Mgr. Pavlem Kropáčkem
sídlem Pobřežní 667/78, 186 00 Praha 8

o návrhu na nařízení předběžného opatření, k odvolání žalované proti usnesení Obvodního soudu pro Prahu 1 ze dne 9. prosince 2020, č. j. 33 Nc 2396/2020-8,

takto:

Usnesení soudu prvního stupně **se** ve výroku I. **mění** tak, že návrh žalobkyně, aby soud předběžným opatřením uložil žalované povinnost zdržet se nakládání s bytovou jednotkou č. xxx v k. ú. Xxx vymezenou podle občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. v budově č. p. xxx (rodinný dům), která je součástí pozemku parc.č. xxx (zastavěná plocha a nádvoří), k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti 888/4597 na společných částech budovy, zastavěném pozemku, parc. č. xxx a funkčně spjatém pozemku parc. č. xxx, vše v k. ú. Xxx, obec Praha, zapsáno u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha, na LV xxx a na LV xxx, a povinnost bytovou jednotku č. xxx v k. ú. Xxx nezcizit či nezatížit právem ve prospěch třetí osoby do právní moci rozhodnutí ve věci samé, **se zamítá**.

Odůvodnění:

1. Napadeným usnesením soud prvního stupně k návrhu žalobkyně nařídil předběžné opatření, kterým žalované zakázal nakládat s bytovou jednotkou popsanou ve výroku I. tohoto usnesení včetně povinnosti uvedenou bytovou jednotku nezcizit a nezatížit právem ve prospěch třetí osoby. Výrokem II. žalobkyni uložil podat do 20 dnů od doručení usnesení návrh na zahájení řízení ve věci samé k Obvodnímu soudu pro Prahu 1, výrokem III. konstatoval, že o nákladech řízení bude rozhodnuto v rozhodnutí ve věci samé a posledním výrokem (IV.) žalobkyni uložil zaplatit soudní poplatek 1 000 Kč z podaného odvolání.
2. Své rozhodnutí odůvodnil tím, že žalobkyně dne 25. 5. 2020 podala u Obvodního soudu pro Prahu 4 návrh na zahájení řízení ve věci žaloby o 595 426 Kč z titulu žalobkyní vynaložených nákladů v souvislosti s odstraněním skrytých vad bytové jednotky zakoupené od žalované. Usnesením Obvodního soudu pro Prahu 4 ze dne 11. 11. 2020, č.j. 42 C 168/2000 byla věc postoupena Obvodnímu soudu pro Prahu 1. Žalobkyně se domáhá nařízení předběžného opatření

s tvrzením, že žalovaná je výlučným vlastníkem dvou bytových jednotek v domě čp. xxx v k.ú. Xxx, obec Praha - jednotky č. xxx a č. xxx/5 včetně všech součástí a příslušenství a počátkem měsíce prosince 2020 započala činit kroky k prodeji obou těchto bytových jednotek. Dne 2. 12. 2020 žalovaná podala návrh na zřízení zástavního práva k bytovým jednotkám v jejím vlastnictví ve prospěch oprávněné Fio Banka, a.s. a žalobkyně tak má za to, že jsou dány důvodné obavy z jednání žalované společnosti spočívajícího ve zhoršení právního postavení žalobkyně a v ohrožení výkonu soudního rozhodnutí a v uspokojení nároku žalobkyně na základě podané žaloby, přičemž má za to, že omezení jen jedné bytové jednotky bude přiměřené okolnostem a zásahu do práv a střetu zájmů žalované.

3. Žalobkyně připojila k návrhu na nařízení předběžného opatření výpis z katastru nemovitostí z LV č. xxx pro obec Praha, kterým bylo prokázáno vlastnictví předmětné bytové jednotky č. xxx v k.ú. Xxx žalovanou společností. Z informace o řízení vedeném u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha pod V-738 03/2020 bylo zjištěno, že řízení se týká nemovitosti v k.ú. Xxx, bylo zahájeno dne 2. 12. 2020, účastníky řízení jsou žalovaná jako navrhovatel a Fio banka a.s. jako zástavní věřitel. Dále žalobkyně k důkazu předložila inzerci ze dne 7. 12. 2020 prodeje bytu č. xxx v k.ú. Xxx na serveru Sreality.cz a inzerci ze dne 7.12.2020 prodeje bytu č. xxx/5 v k.ú. Xxx na serveru Sreality.cz.
4. Po právní stránce obvodní soud poukázal na ust. § 74, § 75c odst. 1 písm. a), § 76 a § 102 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád v platném znění (dále jen „o. s. ř.“) a uzavřel, že z úřední činnosti zjistil, že u Obvodního soudu pro Prahu 4 probíhá řízení o žalobě žalobkyně vůči žalované společnosti o zaplacení částky ve výši 595 426 Kč a řízení je vedeno pod sp. zn. 42 C 168/2020, tento spis nebyl Obvodnímu soudu pro Prahu 1 postoupen. Soud shledal zákonné podmínky pro vyhovění návrhu žalobkyně na nařízení předběžného opatření, neboť měl za to, že žalobkyně výše citovanými listinnými důkazy osvědčila závěr, že výkon rozhodnutí posléze vydaného by mohl být ohrožen, když žalovaná společnost činí kroky k prodeji svého majetku a to bytové jednotky č. xxx v k.ú. Xxx v Praze. Další výroky svého rozhodnutí obvodní soud neodůvodnil.
5. Proti výroku I. tohoto usnesení podala žalovaná včasné a přípustné odvolání a navrhla, aby odvolací soud napadené rozhodnutí změnil tak, že návrh zamítne. Zdůraznila, že podniká v oblasti rezidenčního developmentu, prodej předmětné bytové jednotky patří do její běžné obchodní činnosti a nijak nesouvisí s domnělým nárokem žalobkyně, ostatně její prodej probíhá už od roku 2018. Žalobkyně ani netvrdila ani nedoložila, že by snad žalovaná neměla být v budoucnu schopna hradit své závazky. Dále se pak vyjadřuje o vztazích mezi účastníky vyplývající z kupní smlouvy ze dne 8. 4. 2018 s tím, že předběžné opatření považuje ze strany žalobkyně za formu šikany. Žalobkyně prostřednictvím své právní zástupkyně koordinuje „útok“ na žalovanou společně s několika dalšími vlastníky, kteří v předmětném bytovém domě zakoupili jednotky od žalované a nyní se domáhají nároků z vadného plnění, v nedávné době proti žalované podáno několik žalob a návrhů na vydání předběžných opatření. Žalovaná právo žalobkyně na uplatnění vadného plnění respektuje a aktivně situaci řeší, odmítá však jak domnělý nárok na slevu z kupní ceny, tak spekulativní požadavky na vypořádání formou zpětného odkupu jednotek za podstatně vyšší ceny, než za které je sami nakupovali. Dále žalovaná tvrdí a prokazuje, že je vedle dvou výše uvedených bytových jednotek vlastníkem pozemku parc. č. st. xxx, jehož součástí je stavba č. p. xxx, jakož i pozemků parc. č. xxx xxx xxx xxx xxx xxx xxx xxx xxx xxx, to vše zapsané v k. ú. xxx u Prahy, obec xxx. Nemovitosti žalovaná nabyla na základě kupní smlouvy ze dne 13. 12. 2019 za kupní cenu 86 375 000 Kč a realizuje na jich svůj developerský projekt s hodnotou 400 000 000 Kč. Poukázala na své účetnictví a skutečnost, že patří do developerské skupiny Vihorev Group. Zdůraznila, že žalobkyně neosvědčila tvrzený nárok (*viz Vrchního soudu v Praze č.j. 1 Cmo 162/2014-222 ze dne 29. 9. 2014, usnesení Městského soudu*

v Brně ze dne 17. 7. 2001, sp. zn. 1 Nc 55/2001 [SR 9/2002 s. 316], náleží Ústavního soudu ze dne 21. 11. 2001, sp. zn. IV. ÚS 189/01), ani neosvědčila existenci důvodné obavy z ohrožení výkonu rozhodnutí, když odkázala na komentáře: Svoboda, K. a kol. *Občanský soudní řád. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. s. 229* či Jirsa, a kol. *Občanské soudní řízení. Soudcovský komentář. Podle stavu k 1. 4. 2014. 1. vydání. Praha: Havlíček Brain Team, 2014, s. 479-480* s tím, že samotná výše pohledávky navrhovatele vůči potencionálnímu povinnému zpravidla nebude dostatečná pro vydání předběžného opatření pro obavu z ohrožení výkonu rozhodnutí, pokud nebude podpořena jinými skutečnostmi (viz usnesení Vrchního soudu v Praze ze 14. 6. 1993, 7 Cmo 48/93 [R 6/1994 civ.]). V tomto případě je předběžné opatření zcela nepřiměřeným zásahem do práv žalované, kdy pro domnělou pohledávku 595 426 Kč jí byla omezena dispozice s bytem v hodnotě přibližně 8 miliónů Kč. Dále bylo zmařeno investiční financování ze strany Fio banky, a.s., čímž byla žalovaná způsobena škoda, jejíž výši zatím není možné určit, ale žalovaná předpokládá, že může být násobně vyšší než zajišťovaná částka 595 426 Kč, neboť se jedná o financování výše zmíněného developerského projektu „Xxx“, na tento projekt je navázána dotace ve výši 37 000 000 Kč, která může být rovněž zmařena. Poté co bude výši způsobené škody možné určit, vznese žalovaná vůči žalobkyni nárok na její náhradu ve smyslu § 77a o. s. ř. a svůj nárok je připravená vymáhat i soudně. Žalovaná dále poukázala na nedostatečné odůvodnění usnesení o nařízení předběžného opatření (náleží Ústavního soudu ze dne 5. 11. 2018, sp. zn. III. ÚS 4072/17).

6. Na doručení usnesení o nařízení předběžného opatření reagovala žalobkyně tím, že dne 23. 12. 2020 Obvodnímu soudu pro Prahu 1 doručila žalobu ve věci samé, podanou u Obvodního soudu pro Prahu 4 ze dne 21. 5. 2020, včetně výzvy k zaplacení soudního poplatku, dokladu o zaplacení soudního poplatku a usnesení o místní nepřislušnosti Obvodního soudu pro Prahu 4. Dodala, že nevyhoví výroku II. usnesení o předběžném opatření, neboť jí ve splnění uložené povinnosti brání překážka věci zahájené.
7. Žalobkyně se poté vyjádřila k podanému odvolání a navrhla, aby odvolací soud odvolání zamítl. Na majetku žalované vážnou totiž zástavní práva a obchodní podíly společníků ve společnosti žalované jsou také zatíženy zástavním právem ve prospěch Fio banky, a.s. Předložená účetní závěrka za rok 2019 neodráží situaci na konci roku 2020, ohledně skupiny Vihorev Group poukázala na nezveřejnění účetní závěrky za rok 2019 dalších členů této skupiny. Dále uvádí skutečnosti ohledně vad jednotky žalobkyně a domu č.p. xxx, popírá, že by učinila nabídku na zpětný odkup nemovitostí, resp. odkup bytu žalobkyni navrhla žalovaná, ale strany se nedohodly na ceně. K tomu doložila nabídku žalované k odkupu bytových jednotek ze dne 5. 11. 2020.
8. Na toto vyjádření opět reagovala žalovaná, vyjadřuje se ke své majetkové situaci s tím, že zatížení obchodních podílů společníků žalované nemá žádný vliv na majetek žalované a vymahatelnost jejích závazků. Přímý dopad na majetek žalované nemají ani majetkové poměry přízvěných osob, účetní závěrky jsou řádně zakládány po skončení účetního období. Vyjadřuje se k tvrzeným vadám bytu žalobkyně a otázce jednání o zpětném odkupu bytu žalobkyně. Poukazuje na to, že vlastníci jednotek v témže domě zastoupení totožnou právní zástupkyní činí obdobná podání na další jednotku č. xxx/5 v témže domě (řízení vedeno u Obvodního soudu pro Prahu 5 pod čj. 24 C 551/2020-106, proti kterému bylo navrhovatelem podáno odvolání, sp. zn. 9 Nc 932/2020, třetí návrh na vydání předběžného opatření byl Obvodním soudem pro Prahu 5 zamítnut usnesením s čj. 24 C 551/2020-63. Žalobkyně jedná ve shodě s ostatními vlastníky jednotek v domě a vytváří úmyslně nátlak na žalovanou, kdy kvůli požadavkům na odstranění vad v celkové hodnotě desítek až stovek tisíc Kč se pokouší blokovat majetek žalované v hodnotě desítek miliónů Kč, mají za cíl donutit žalovanou k přijetí nevýhodné nabídky na zpětný odkup jednotek v domě, které všichni vlastníci užívají. Případné zamezení nakládání s jednotkou na základě předběžného opatření může narušit vztahy žalované s bankou a výrazně zkomplikovat

podnikatelskou činnost žalované a žalované tak hrozí riziko vzniku škod. K podání žalované přiložila komunikaci ohledně zpětného odkupu bytů.

9. Dne 20. 1. 2021 žalovaná zaplatila u odvolacího soudu soudní poplatek za podání odvolání proti usnesení o předběžném opatření a stejného dne pak žalovaná předložila odvolacímu soudu k potvrzení svých slov o šikaně ze strany žalujících vlastníků bytů usnesení Obvodního soudu pro Prahu 1 ze dne 20. 1. 2021, č. j. 33 Nc 2353/2021-118, kterým byl obdobný návrh jiných vlastníků bytu v téže domě ohledně bytu č. xxx/5 zamítnut s odůvodněním, že soud nemá za prokázané skutečnosti, které by odůvodňovaly obavy, že by výkon budoucího rozhodnutí byl ohrožen a žalovaná tvrdila i prokázala, že je vlastníkem více nemovitostí v hodnotě převyšující případnou pohledávku žalobců.
10. Odvolací soud z podnětu a v rozsahu podaného odvolání podle § 212 a § 212a o.s.ř. přezkoumal usnesení soudu I. stupně v napadeném rozsahu, aniž nařizoval jednání [§ 214 odst. 2 písm. c) o.s.ř.], a dospěl k závěru, že odvolání je důvodné.
11. Předně je třeba konstatovat, že pro předběžné opatření je rozhodující stav v době vyhlášení (vydání) usnesení soudu prvního. stupně (§ 75c odst. 4 o.s.ř.), což znamená, že odvolací soud nemůže přihlídnout k tvrzením, listinám nebo k dalším důkazům, které soud prvního stupně neměl k dispozici v době vydání svého usnesení, a nemůže tak přihlídnout ani k novým skutečnostem nebo důkazům, které účastníci tvrdí či předkládají v průběhu odvolacího řízení. Z uvedených důvodů je pro rozhodnutí odvolacího soudu zcela nepodstatná odvolací argumentace odvolatele týkající předkládaných listin, stejně tak jako doplnění poskytnutá žalobkyní soudu až po vydání přezkoumávaného usnesení.
12. Pro odvolací soud je tedy rozhodný stav spisu takový, že může přihlížet jen k samotnému návrhu na nařízení předběžného opatření, výpisu z katastru nemovitostí, inzerci ohledně prodeje předmětné jednotky a informaci, že u jiného soudu je vedeno řízení ve věci samé, přičemž text žaloby (a přílohy této žaloby) nebyly soudu v době vydání rozhodnutí známé.
13. Dále odvolací soud konstatuje, že z přezkoumávaného rozhodnutí mu není zřejmé, zda bylo rozhodnuto o předběžném opatření podle § 74 o. s. ř. (tedy o návrhu podaném před zahájením řízení), nebo podle § 102 o. s. ř. (tedy jako o návrhu na předběžné opatření podaném po zahájení řízení), neboť ve své právní kvalifikaci obvodní soud uvedl obě ustanovení. V odůvodnění argumentuje, že žaloba ve věci samé je již podána, ale zároveň bez jakéhokoliv odůvodnění ve výrokové části ukládá žalobkyni žalobu podat. Odvolací soud si je vědom toho, že tento procesní stav vznikl v souvislosti s tím, že žalobkyně podala návrh na předběžné opatření po zahájení řízení u jiného u jiného soudu, než podala samotnou žalobu, s čímž občanský soudní řád nepočítá. V důsledku tohoto postupu došlo k tomu, že rozhodující soud neměl k dispozici ani jen základní skutková tvrzení ohledně pohledávky žalobkyně, natož aby tvrzená pohledávka byla jakkoliv osvědčována.
14. Podle § 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 nařídit předběžné opatření. Ustanovení § 75, 75a, 75b, 75c, 76, 76c, 76d, 76e, 76f, 76g, § 77 odst. 1 písm. b) až d), § 77 odst. 2, § 77a a § 78 odst. 3 se použijí obdobně. Podle § 76 odst. 1 písm. c) o.s.ř. předběžným opatřením může být účastníku uloženo zejména, aby složil peněžitou částku nebo věc do úschovy u soudu. Podle § 75a o.s.ř. návrh na předběžné opatření, který neobsahuje všechny náležitosti nebo který je nesrozumitelný anebo neurčitý, předseda senátu odmítne, jestliže pro tyto nedostatky nelze pokračovat v řízení; ustanovení § 43 se nepoužije. Podle § 75c odst. 1 o.s.ř. nepostupoval-li podle § 75a nebo podle § 75b 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.

15. V projednávané věci nepřichází v úvahu potřeba zatímní úpravy právních poměrů účastníků, taktéž žalobkyně tvrdila jako důvod pro nařízení předběžného opatření obavu, že by výkon posléze vydaného rozhodnutí mohl být ohrožen.
16. Má-li být předběžné opatření nařízeno, musí být tím, kdo takový návrh činí, prokázána obava, že by výkon soudního rozhodnutí byl ohrožen; tato potřeba nastává - obecně vzato - v těch případech, kde by nenařízením předběžného opatření vznikl prostor pro jednání, jež by vytvořilo nezvratný stav, resp. vedlo k neodčinitelným následkům. Co do podmínky „prokázání“ pak platí, že jde o více než osvědčení, tedy že o důvodech potřeby prozatímni úpravy musí navrhovatel soud přesvědčit, na druhé straně však zde nemá místo dokazování v procesním smyslu, pro které z povahy věci není prostor (viz kupříkladu absence soudního jednání). U ostatních „skutečností, které jsou rozhodující pro uložení povinnosti předběžným opatřením“ postačí, budou-li osvědčeny, tj. aby se jevíly pravděpodobnými (*ke tomu srov. usnesení Ústavního soudu sp. zn. IV. ÚS 637/05*). Při nesplnění těchto procesních podmínek nemůže mít návrhu na nařízení předběžného opatření vyhověno.
17. Dále platí, že nařízení předběžného opatření pro obavu, že by byl ohrožen výkon rozhodnutí, které dosud nebylo vydáno, představuje zcela výjimečný postup odůvodněný mimořádnými okolnostmi případu, přičemž předpoklad pro nařízení předběžného opatření je zde kromě prokázání skutečností, které odůvodňují obavu, že by výkon rozhodnutí byl ohrožen, také to, aby bylo alespoň osvědčeno, že navrhovatel má tvrzenou pohledávku nebo jiný nárok a že dosud nic nebrání tomu, aby mu jeho nárok mohl být soudním rozhodnutím přiznán (*ke tomu srovnej Drápal, L., Bureš, J. a kol. Občanský soudní řád I, II Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009, 437 s., usnesení Ústavního soudu ze dne 25. 1. 2012, sp. zn. III. ÚS 3037/11*). V tomto směru však odvolací soud odkazuje na bod 12, ze kterého vyplývá, že v době vydání přezkoumávaného usnesení žalobkyně ničím neosvědčila existenci své pohledávky, jen se zmínila, že u jiného soudu v tomto směru zahájila řízení.
18. Nad rámec uvedeného odvolací soud dodává, že existenci „obavy, že by výkon soudního rozhodnutí byl ohrožen“, nelze vykládat tak, že stačí, když žalobkyně jako navrhovatel předběžného opatření pocítuje subjektivně, že chováním žalované může být eventuálně výkon rozhodnutí ohrožen, ale tak, že takovýto subjektivní pocit musí mít základ v reálném chování žalované, což musí žalobkyně prokázat (*ke tomu srov. usnesení Ústavního soudu ze dne 26. 8. 2008, sp. zn. IV. ÚS 2732/07*). V jednání žalované spočívajícím v tom, že jako developer vyvíjí svou podnikatelskou činnost a prodává další bytové v domě, nelze spatřovat jednání odůvodňující nařízení předběžného opatření pro obavu z ohrožení případného výkonu rozhodnutí vedeného pro uspokojení peněžité pohledávky žalobkyně. Prodejem svých jednotek se nezbavuje majetku, ale generuje zisk ze své podnikatelské činnosti a nezhoršuje své majetkové poměry do té míry, že by bylo možno z jejího jednání dovodit případné zmaření budoucího výkonu rozhodnutí, jen proto, že na jejích nemovitostech vážnou zástavní práva a nová vznikají. Z povahy podnikatelské činnosti žalované jako developera totiž vyplývá, že investuje do výstavby nemovitých věcí určených k jejich dalšímu prodeji, event. pronájmu a její developerská činnost ve vztahu k určitému projektu končí právě prodejem posledních nemovitých věcí v rámci daného projektu vybudovaných.
19. V projednávané věci tedy bylo na žalobkyni, aby osvědčila existenci své pohledávky a prokazovala, proč by měl být výkon rozhodnutí v důsledku chování žalované ohrožen. Z listin, které měl

k dispozici soud I. stupně a k nimž tedy smí za podmínek shora uvedených přihlížet i odvolací soud, rozhodně neplyne, v jaké finanční situaci se žalovaná nacházela ke dni, který byl pro předběžné opatření rozhodný ve smyslu § 75c odst. 4 o.s.ř., tj. ke dni vydání odvoláním napadeného usnesení, a ani to, že má žalobkyně pohledávku za žalovanou.

20. Z výše vyložených důvodů odvolací soud napadené usnesení stupně změnil postupem podle § 220 odst. 1 ve spojení s § 167 odst. 2 o. s. ř. (argumentace *a maiori ad minus*) tak, že návrh na vydání předběžného opatření zamítl, aniž by rozhodoval o nákladech odvolacího řízení (§ 145 o.s.ř., § 224 odst. 1 o.s.ř.).
21. Výroky II. až IV. přezkoumávaného usnesení nebyly odvolání napadeny a zůstaly proto stranou zájmu odvolacího soudu.

Poučení:

Proti tomuto usnesení **není** dovolání přípustné [§ 238 odst. 1 písm. f) o.s.ř.].

Praha 21. ledna 2021

JUDr. Blanka Kapitánová v. r.
předsedkyně senátu