

USNESENÍ

(anonymizovaný opis)

Okresní soud v Berouně rozhodl samosoudkyní [tituly před jménem] [jméno FO] ve věci navrhovatelů: 1. [Jméno navrhovatele A], narozený [Datum narození navrhovatele A] bytem [Adresa navrhovatele A]

2. [Jméno navrhovatele B], narozená [Datum narození navrhovatele B] bytem [Adresa navrhovatele B]

oba zastoupení advokátem [Jméno advokáta] sídlem [Adresa advokáta]

proti

odpůrci: [Jméno odpůrce], narozený [Datum narození odpůrce] bytem [Adresa odpůrce]
návrh na nařízení předběžného opatření

takto:

I. Soud nařizuje toto předběžné opatření:

Odpůrce je povinen zdržet se jakéhokoli nakládání, zejména pak úplatného či bezúplatného převodu, darování, směny, zřízení zástavního práva, zatížení věcným břemenem, uzavření smlouvy o budoucím převodu, uzavření smlouvy o převodu družstevního podílu či jiného zatížení, či jiného jednání, jehož důsledkem by mohlo být zcizení, zatížení nebo omezení dispozičního práva s družstevním podílem v bytovém družstvu [Anonymizováno], IČO [IČO], se sídlem [adresa], Městský soud v Praze, odd. Dr vložka 9143, k němuž náleží výlučné užívání bytu č. [číslo] (též pod označením [číslo]), vymezeného jako jednotka č. [číslo], nacházejícího se v budově [Anonymizováno], č.p. [adresa], která je součástí pozemku parc. č. [číslo], zastavěná plocha a nádvoří, na LV [číslo], vše zapsané v Katastru nemovitostí u [právníká osoba] pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště [adresa], katastrální území [adresa], obec [adresa], včetně užívání příslušenství tvořeného sklepní kójí č. [číslo] o výměře 4,55 m² a včetně výlučného užívání terasy o výměře 33,4 m².

II. Soud ukládá navrhovatelům, aby ve lhůtě 30 dnů od právní moci tohoto usnesení podali u věcně a místně soudu návrh na zahájení řízení (žalobu) ve věci samé.

Odůvodnění:

1. Návrhem doručeným soudem dne [datum] se navrhovatelé domáhají proti odpůrci nařízení předběžného opatření, na jehož základě by byla odpůrci uložena povinnost zdržet se jakéhokoli nakládání, zejména pak úplatného či bezúplatného převodu, darování, směny, zřízení zástavního práva, zatížení věcným břemenem, uzavření smlouvy o budoucím převodu, uzavření smlouvy o převodu družstevního podílu či jiného zatížení, či jiného jednání, jehož důsledkem by mohlo být zcizení, zatížení nebo omezení dispozičního práva s družstevním podílem v bytovém družstvu [Anonymizováno], IČO [IČO], se sídlem [adresa], k němuž náleží výlučné užívání bytu č. [číslo] (též pod označením [číslo]), vymezeného jako jednotka č. [číslo], nacházejícího se v budově [Anonymizováno], č.p. [adresa], která je součástí pozemku parc. č. [číslo], zastavěná plocha a nádvoří, na LV [číslo], vše zapsané v Katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště [adresa], katastrální území [adresa], obec [adresa], včetně užívání příslušenství tvořeného sklepní kójí č. [číslo] o výměře 4,55 m² a včetně výlučného užívání terasy o výměře 33,4 m². Navrhovatelé tvrdili, že dne [datum] s odpůrcem uzavřeli rezervační smlouvu, jejímž předmětem byl závazek odpůrce převést družstevní podíl v bytovém družstvu [Anonymizováno], spojeného s výlučným užíváním bytu č. [číslo] (původně označeného

[číslo]) v projektu „[Anonymizováno] [adresa]“, a to za sjednanou kupní cenu 11 890 000 Kč včetně DPH. Dále uvedli, že složili rezervační jistotu ve výši 199 000 Kč a splnili své povinnosti, zatímco odpůrce opakovaně neplnil závazek uzavřít smlouvu o převodu podílu. Zdůraznili, že navzdory opakovaným výzvám z jejich strany a ze strany jejich právního zástupce ohledně dodržení podmínek smlouvy, odpůrce komunikaci protahoval, měnil svého zástupce, odmítal součinnost a nakonec podmínil uzavření smlouvy navýšením kupní ceny o 1 250 000 Kč. Navrhovatelé poukázali dále na to, že současně odpůrce inzeroval předmětný byt na portálu Sreality.cz za cenu 14 480 000 Kč, umožnil prohlídky třetím osobám a nabízel rezervační smlouvu jiným zájemcům, což nasvědčuje úmyslu zcizit byt a s ním spojený družstevní podíl jinému kupci. Tento postup odpůrce je dle názoru navrhovatelů v rozporu se zásadou pacta sunt servanda a poctivosti a ohrožuje výkon budoucího rozhodnutí soudu. Navrhovatelé podrobně popsali jednotlivé snahy o komunikaci s odpůrcem, potažmo s jeho zástupci ohledně jednání o dokončení kontraktu s tím, že odpůrce jednoznačně a opakovaně odmítl uzavřít smlouvu o převodu družstevního podílu za podmínek dle rezervační smlouvy. Dále podrobně popsali jednání odpůrce v rámci jeho jednání týkající se koupě předmětné bytové jednotky - jmenovali konkrétní subjekty, kterým byl předmětný byt nabízen k prodeji a byla umožněna jeho prohlídka. Z výše uvedených důvodů se domáhali nařízení předběžného opatření, neboť mají vážnou obavu ze zmaření případného výkonu rozhodnutí, poukazují na veřejnou inzerci bytu, opakované odmítání plnění závazku ze strany odpůrce, nátlak na zvýšení ceny a riziko převodu podílu třetí osobě, který nepodléhá zápisu do katastru nemovitostí. Po vydání předběžného opatření jsou pak odhodláni podat žalobu na nahrazení projevu vůle odpůrce k uzavření smlouvy o převodu družstevního podílu za původně sjednaných podmínek.

2. Dne [datum] navrhovatelé doplnili svůj návrh na nařízení předběžného opatření o nové skutečnosti, které podle nich potvrzují naléhavost zásahu soudu. Uvádějí, že odpůrce nadále podniká kroky směřující ke zcizení družstevního podílu spojeného s bytem, na který mají navrhovatelé právní nárok z rezervační smlouvy. Dne [datum] zjistili, že byt je na oficiálních stránkách projektu [Anonymizováno] označen jako prodaný, což podle nich ohrožuje budoucí výkon rozhodnutí soudu. Dále poukázali na novou veřejnou recenzi, která popisuje obdobné praktiky odpůrce vůči jiným zájemcům (odmítání uzavření kupní smlouvy, požadování navýšené ceny, ubytování bez smlouvy). Navrhovatelé shrnuli, že tyto skutečnosti zakládají bezprostřední ohrožení jejich práv a odůvodňují naléhavost předběžného opatření, přičemž setrvávají na původním návrhu rozhodnutí.

3. K osvědčení svých tvrzení navrhovatelé soudu předložili rezervační smlouvu ze dne [datum], ze které soud zjistil, že jejím předmětem je budoucí převod družstevního podílu v bytovém družstvu [Anonymizováno]. Tento podíl je spojen s výlučným užíváním bytu označeného jako [číslo] (později [číslo]) v projektu „[Anonymizováno] [adresa]“, včetně terasy o výměře 33,4 m², sklepa [číslo] a parkovacího stání č. [číslo]. Smluvními stranami smlouvy byl odpůrce jako převodce předmětu smlouvy, jako nabyvatelé pak byli označeni navrhovatelé a další stranou smlouvy byla společnost [právnícká osoba] označena jako realitní kancelář. Kupní cena byla sjednána ve výši 11 890 000 Kč včetně DPH, přičemž navrhovatelé se zavázali uhradit rezervační jistotu ve výši 199 000 Kč do pěti dnů od podpisu smlouvy. Termín pro uzavření smlouvy o převodu družstevního podílu byl stanoven nejpozději na [datum]. Smlouva obsahuje závazek odpůrce neuzavírat obdobné smlouvy s třetími osobami po dobu její účinnosti a povinnost zajistit možnost bezúplatného převodu bytu do osobního vlastnictví navrhovatelů po nabytí podílu. Dále byla sjednána možnost odstoupení od této smlouvy ze strany navrhovatelů v případě, že nedojde ke kolaudaci do [datum], resp. ve lhůtě následujících 60 dnů, a na to navazující povinnosti odpůrce v takovém případě vrátit rezervaci. Dokument rovněž potvrzuje, že odpůrce projevil vážný úmysl uzavřít smlouvu o převodu družstevního podílu a navrhovatelé vážný úmysl tento podíl nabýt za sjednanou kupní cenu.

4. Z potvrzení o provedení platby soud zjistil, že navrhovatelé dne [datum] zaslali částku ve výši 199 000 Kč č. [č. účtu] se zprávou příjemci „Rezervacní poplatek - [jméno] – [číslo].
5. Z prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemkům na vlastnické právo k jednotkám ze dne [datum] soud zjistil, že nemovitost nacházející se v katastrálním území [adresa], obec [adresa], na pozemku parc. č. [číslo] a dalších souvisejících pozemcích, byla na základě stavebních povolení a kolaudačního souhlasu ze dne [datum] (právní moc [datum]) přestavěna na bytový dům. Vlastníkem nemovitosti je [Anonymizováno], bytové družstvo, se sídlem [adresa], IČ [IČO], zastoupené [jméno odpůrce]. Prohlášení vlastníka vymezuje jednotlivé jednotky v domě a rovněž nebytové prostory. Z dokumentu vyplývá, že byt č. [hodnota], se nachází v 6. nadzemním podlaží sekce A, má podlahovou plochu 87,1 m² a k němu se váže právo výlučného užívání terasy o výměře 33,4 m². K této jednotce náleží podíl na společných částech nemovitosti ve výši id. [číslo]. Součástí práv spojených s jednotkou je také právo výlučného užívání sklepní kóje č. [číslo] o výměře 4,55 m². Prohlášení dále stanoví velikost podílů na společných částech nemovitosti poměrem podlahové plochy jednotky k celkové ploše všech jednotek a vymezuje společné části domu, jako jsou nosné konstrukce, střechy, rozvody, výtahové šachty, kotelna, chodby a pozemky. Dokument obsahuje i přehled práv a povinností přecházejících na vlastníky jednotek, včetně věcných břemen (např. komunikační síť CETIN, distribuční soustava PREDistribuce, vodovod, kanalizace) a závazků umožnit přístup pro údržbu.
6. Z výpisu z obchodního rejstříku soud zjistil, že právnická osoba [Anonymizováno], bytové družstvo, se sídlem [adresa], IČ [IČO], byla zapsána do obchodního rejstříku dne [datum] pod spisovou značkou Dr 9143 vedenou u Městského soudu v Praze. Právní forma této osoby je družstvo, jehož předmětem činnosti je zajišťování bytových potřeb svých členů včetně služeb spojených s bydlením, správa vlastního majetku a pronájem nemovitostí a bytů. Statutárním orgánem družstva je předseda, kterým je [jméno odpůrce], narozený [Datum narození odpůrce], s adresou [adresa]. Předseda je oprávněn jednat za družstvo samostatně.
7. Z informace o jednotce soud zjistil, že jednotka č. 2698/609 je vymezena podle občanského zákoníku jako byt, nachází se na pozemku parc. č. [číslo] v katastrálním území [adresa] a je zapsána na listu vlastnictví č. [číslo]. Jednotka je součástí stavby č.p. [číslo] a má podíl na společných částech nemovitosti ve výši [číslo]. Vlastníkem jednotky je [Anonymizováno], bytové družstvo, se sídlem [adresa]. K jednotce je zřízeno přídatné spoluvlastnictví zapsané na LV [číslo].
8. Z informace o pozemku soud zjistil, že pozemek parc. č. [číslo] v katastrálním území [adresa], obec [adresa], je veden jako zastavěná plocha a nádvoří o výměře 2 677 m². Na tomto pozemku stojí stavba č.p. [číslo], která je zapsána na listu vlastnictví č. [číslo]. Stavba je na adrese [adresa] a obsahuje vymezené jednotky. Vlastníkem pozemku i stavby je [Anonymizováno], bytové družstvo, se sídlem [adresa]. K nemovitosti jsou zapsána věcná břemena chůze, jízdy a zřizování a provozování vedení, která se vztahují ke společným částem a technické infrastruktuře. Dále je uvedeno, že na nemovitosti jsou vymezeny jednotky, včetně jednotky č. [číslo], která je předmětem sporu.
9. Z notářského zápisu ze dne [datum] soud zjistil, že družstvo [Anonymizováno] IČO [IČO], konalo v uvedený den v notářské kanceláři [tituly před jménem] [adresa], resp. v kanceláři notářky [tituly před jménem] [jméno FO], v [adresa], členskou schůzi. Schůze se zúčastnili všichni tři členové družstva, což představuje 100 % členské základny. Předsedající [jméno odpůrce] - odpůrce prohlásil, že schůze je způsobilá přijímat rozhodnutí, a všichni členové souhlasili s jejím konáním, přestože nebyla svolána řádně, a prohlásili, že nebudou namítat neplatnost rozhodnutí z důvodu vadného svolání. Na této schůzi bylo přijato rozhodnutí o změně stanov družstva, které byly nahrazeny novým zněním. Nové stanovy upravují zejména obchodní firmu „[Anonymizováno], bytové družstvo“, sídlo [adresa], předmět činnosti spočívající v zajišťování bytových potřeb členů, správě majetku a pronájmu nemovitostí, výši základního členského

vkładu, práva a povinnosti členů, orgány družstva, pravidla pro hlasování, převod a přechod družstevního podílu a další náležitosti.

10. Z e-mailové komunikace ze dne [datum] a [datum] mezi navrhovatelem a zástupci prodávajícího – soud zjistil, že navrhovatelé nejprve zaslali společnosti Bidli e-mail, v němž reklamovali postup při koupi bytu v projektu [Anonymizováno]. Uvedli řadu konkrétních výhrad – chyby v rezervační smlouvě, nedodržení sjednaných termínů, nepravdivé informace o kolaudaci, absenci technické dokumentace a neochotu komunikovat. Současně požadovali jasné vyjádření k termínu kolaudace, dodání dokumentace, určení kompetentní kontaktní osoby a osobní schůzku. Společnost Bidli tuto zprávu interně přeposlala svým pracovníkům a následně [jméno FO] informoval navrhovatele, že jejich požadavky budou řešeny začátkem příštího týdne.

11. Z e-mailové komunikace ze dne [datum] soud zjistil, že právní zástupce odpůrce zaslal e-mail navrhovatelům. V e-mailu reagoval na předchozí komunikaci mezi navrhovatelem a realitní kanceláří Bidli ohledně zamýšleného převodu družstevního podílu spojeného s nájmem bytové jednotky [číslo] v projektu [Anonymizováno]. Právní zástupce odpůrce uvedl, že dne [datum] byla mezi stranami uzavřena rezervační smlouva, v níž se strany dohodly na uzavření zprostředkovávané smlouvy do [datum]. Navrhovatelé byli při podpisu smlouvy informováni, že budova není dokončena, a předpokládalo se, že kolaudace proběhne do [datum]. Právní zástupce odpůrce dále sdělil, že navrhovatelé byli průběžně informováni o zpoždění a bylo jim nabídnuto uzavření dodatku k rezervační smlouvě, k čemuž nedošlo. Dále právní zástupce odpůrce uvedl, že náhradní termín kolaudace uplynul marně dne [datum], stalo se tak uzavření zprostředkovávané smlouvy nesplnitelným, a rezervační smlouva zanikla. Právní zástupce odpůrce vyzval navrhovatele, aby sdělili číslo účtu pro vrácení složené rezervační částky, a nabídl možnost uzavřít formální dohodu o ukončení rezervační smlouvy.

12. Z vyjádření ke sdělení ze dne [datum] a z e-mailové komunikace ze dne [datum] soud zjistil, že navrhovatelé prostřednictvím svého právního zástupce nesouhlasili s tvrzením, že předmětný závazek zanikl pro nemožnost plnění, protože opoždění kolaudace neznámá nemožnost uzavřít smlouvu. Z vyjádření vyplývá, že realitní kancelář neposkytovala pravdivé informace, navrhovatelé byli ujišťováni o dodržení termínu, ačkoliv žádost o kolaudaci nebyla podána. Navrhovatelé uplatnili nárok na smluvní pokutu a náhradu škody a vyzvali k předložení návrhu smlouvy, doložení stavu kolaudace a harmonogramu nápravy.

13. Z e-mailové komunikace ze dne [datum], [datum], [datum] a [datum] soud zjistil, že právní zástupce odpůrce informoval právního zástupce navrhovatelů, že odpůrce je nadále připraven uzavřít smlouvu o převodu družstevního podílu, pokud kupující projeví zájem. Uvedl, že finální žádost o kolaudaci byla podána [datum], dne [datum] proběhlo místní šetření s pozitivním výsledkem a kolaudační rozhodnutí lze očekávat do konce března. Odpůrce odmítl tvrzení, že by měl úmysl závazky nesplnit, a navrhl jako první krok podpis dodatku k rezervační smlouvě s prodloužením termínu do [datum]. Právní zástupce odpůrce zaslal navrhovatelům návrh stanov družstva a návrh smlouvy o převodu podílu a dne [datum] návrh nájemní smlouvy a finální znění smlouvy o převodu družstevního podílu.

14. Z e-mailové dokumentace ze dne [datum] soud zjistil, že právní zástupce navrhovatelů informoval právního zástupce odpůrce o dalším postupu při realizaci převodu družstevního podílu a bytové jednotky do osobního vlastnictví. Navrhovatelé požadovali, aby oba převody proběhly současně, což je podle jejich názoru právně možné při odpovídající úpravě smluvní dokumentace a zajištění součinnosti všech stran. V e-mailu je uveden seznam klíčových dokumentů, které mají být podepsány „v jednom okamžiku“, včetně smlouvy o převodu družstevního podílu, hypoteční smlouvy, zástavní smlouvy, nájemní smlouvy, žádosti o převod bytu do osobního vlastnictví, smlouvy o převodu bytu a návrhu na vklad do katastru nemovitostí. Zástupce navrhovatelů zároveň uvedl, že probíhají jednání s financující bankou ohledně zástavní smlouvy a jejího rozsahu.

15. Z e-mailové komunikace ze dne [datum], [datum] soud zjistil, že právní zástupce navrhovatelů opakovaně urgoval právního zástupce odpůrce ohledně prodlení na straně odpůrce. Právní zástupce navrhovatelů upozornil, že přes předchozí telefonické i emailové pokusy nedošlo k žádné reakci. Vyzval proto k urychlenému odstranění prodlení, které brání navrhovatelům získat vlastnické právo k bytové jednotce dle rezervační smlouvy. Zdůraznil, že navrhovatelé mají předjednaný hypoteční úvěr, jehož čerpání je kvůli prodlení opakovaně odkládáno, což může vést ke ztrátě možnosti čerpání a sankcím.

16. Z e-mailové komunikace ze dne [datum] soud zjistil, že navrhovatelé vyjádřili rostoucí znepokojení nad nečinností při převodu družstevního podílu v bytovém družstvu [Anonymizováno]. Připomněli, že od uzavření rezervační smlouvy ([datum]) nedošlo k žádnému posunu, což jim způsobuje vážné komplikace – ukončení nájmu, opakované sjednávání hypotéky, plánování stěhování. Uvedli, že jejich právní zástupce opakovaně bez úspěchu kontaktoval protistranu, která nereaguje ani na výzvy, ani na telefonáty. Na to právní zástupce odpůrce navrhovatelům sdělil, že mají kontaktovat pana [jméno FO] se společností [právnícká osoba], který má prodej bytů na starosti.

17. Z e-mailové komunikace ze dne [datum] a ze dne [datum] soud zjistil, že právní zástupce navrhovatelů urgoval společnost BIDLÍ a jejího zástupce [jméno FO] kvůli dlouhodobému prodlení při převodu družstevního podílu spojeného s bytem v projektu [Anonymizováno]. Na to právní zástupce odpůrce navrhovatelům sdělil, že odpůrce požaduje zvýšení ceny družstevního podílu o 1 250 000 Kč.

18. Z e-mailové komunikace ze dne [datum] a ze dne [datum] soud zjistil, že navrhovatelé opakovaně upozorňovali na dlouhodobé prodlení při uzavření smlouvy o převodu družstevního podílu k bytu v projektu [Anonymizováno]. Připomněli, že rezervační smlouva ze dne [datum] nebyla splněna ani po několika měsících, komunikace s právními zástupci odpůrce je nejasná a bez výsledku, a jediný kontakt byl od společnosti Bidli, která podmínila uzavření smlouvy doplacením 1 250 000 Kč. Navrhovatelé žádali jasné vyjádření k podmínkám, termínu uzavření smlouvy, osobě pro další jednání a případným překážkám, přičemž upozornili na vzniklé škody.

19. Z e-mailové komunikace ze dne [datum] a výzvy k uzavření smlouvy o převodu družstevního podílu ze dne [datum] soud zjistil, že právní zástupce navrhovatelů opětovně vyzýval odpůrce k uzavření smlouvy o převodu družstevního podílu k bytu v [Anonymizováno], na základě rezervační smlouvy z [datum]. Upozornil, že odpůrce je v prodlení již několik měsíců a dosavadní pokusy o nápravu prostřednictvím společnosti Bidli i právních zástupců byly neúspěšné. Právní zástupce navrhovatelů současně zaslal písemnou výzvu spolu s návrhem smlouvy a žádal odpůrce, aby nejpozději do [datum] poskytl součinnost k podpisu smlouvy, případně sdělil překážky.

20. Z e-mailové konverzace ze dne [datum] soud zjistil, že právní zástupce odpůrce informoval právního zástupce navrhovatelů, že rezervační smlouva zanikla [datum], protože nebyla prodloužena, a tudíž nezakládá povinnost uzavřít převodní smlouvu. Dále uvedl, že jsou ochotni jednat o nové smlouvě za aktuální cenu navýšenou o 1 250 000 Kč, což zdůvodňuje větší výměrou bytu po zaměření. Potvrzení této ceny písemně je podmínkou pro zaslání návrhu smlouvy. Pokud navrhovatelé uvažují o náhradě škody, odpůrce ji neuznává a připomíná, že rezervační smlouva vylučuje odpovědnost za újmu z pozdější kolaudace. Právní zástupce odpůrce navrhovatele upozornil, že vlastník si vyhrazuje právo jednat i s dalšími zájemci, takže klient nemá exkluzivitu.

21. Z e-mailové komunikace ze dne [datum] vyplývá, že právní zástupce navrhovatelů informoval právního zástupce odpůrce, že výzva k uzavření smlouvy o převodu družstevního podílu, zasláná odpůrci dne [datum], se vrátila jako nedoručená s poznámkou „adresát neznámý / odstěhoval se / nevyzvednuto“. Právní zástupce navrhovatelů považuje tuto situaci za obstrukční jednání odpůrce a porušení povinnosti aktualizovat údaje v obchodním rejstříku.

22. Z printscreenů inzerátu na Sreality.cz soud zjistil, že bytová jednotka [číslo] z projektu [Anonymizováno] byla nabízena k prodeji na portálu Sreality.cz za cenu 14 480 000 Kč.

23. Z čestného prohlášení ze dne [datum] vyplývá, že [jméno FO] čestně prohlásil, že dne [datum] absolvoval osobní prohlídku bytu [číslo] v [Anonymizováno] na základě inzerátu na portálu Sreality.cz. Prohlídku vedl [jméno FO], který jednal jménem vlastníka - odpůrce. Byt byl prezentován jako volný a k dispozici pro koupi, přičemž během prohlídky byl přítomen další zájemce a bylo sděleno, že existují ještě i další zájemci. Po prohlídce byla panu [jméno FO] nabídnuta rezervační smlouva k podpisu. Prohlášení bylo ověřeno [právníká osoba] dne [datum].

24. Z dodatku č. [hodnota] ke smlouvě o nájmu bytu č. [hodnota] z r. 2019 ze dne [datum] vyplývá, že byl uzavřen mezi pronajímateli [tituly před jménem] [jméno FO] a [jméno FO] a nájemcem [jméno FO]. Dodatek upravuje nájem bytu č. [číslo] na adrese [adresa], [adresa]. Nájemné činí celkem 22 373 Kč. Nájem je sjednán na dobu určitou od [datum] do [datum] s automatickým prodloužením o rok, pokud nebude doručena výpověď. Dodatek potvrzuje práva a povinnosti z původní smlouvy a stanoví podmínky ukončení nájmu, včetně tří měsíční výpovědní lhůty.

25. Z dodatku č. 2 ke smlouvě o nájmu bytu č. [číslo] z r. 2019 ze dne [datum] vyplývá, že byl uzavřen mezi pronajímateli [tituly před jménem] [jméno FO] a [jméno FO] a nájemcem [jméno FO]. Dodatek upravuje výši nájemného celkem 24 571 Kč. Nájemní vztah je sjednán na dobu určitou od [datum] do [datum] s automatickým prodloužením o rok, pokud nebude doručena výpověď. Ostatní ustanovení původní smlouvy zůstávají beze změn.

26. Z vybraných pohybů z účtu za období od [datum] do [datum] ze dne [datum] vyplývá, že navrhovatelé od [datum] do [datum] hradili nájemné ve výši 24 571 měsíčně.

27. Z printscreenu webových stránek [Anonymizováno].cz soud zjistil, že předmětný byt je označen jako prodaný.

28. Soud přezkoumal podaný návrh na nařízení předběžného opatření a dospěl k závěru, že je důvodný.

29. Podle ustanovení § 74 odst. 1 zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu (dále jen „o.s.ř.“), může předseda senátu před zahájením řízení nařídit předběžné opatření, je-li třeba, aby zatímne byly upraveny poměry účastníků, nebo je-li obava, že by výkon soudního rozhodnutí byl ohrožen.

30. Dle ustanovení § 75c odst. 1, 3 a 4 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 zatímne 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. Pro předběžné opatření je rozhodující stav v době vyhlášení (vydání) usnesení soudu prvního stupně.

31. Podle ustanovení § 76 odst. 1 písm. e), odst. 3 o.s.ř. může být účastníku předběžným opatřením uloženo zejména, aby něco vykonal, něčeho se zdržel nebo něco snášel. Předseda senátu při nařízení předběžného opatření uloží navrhovateli, aby ve lhůtě, kterou mu určí, podal u soudu návrh na zahájení řízení. Může také stanovit, že předběžné opatření bude trvat jen po určenou dobu.

32. Ve smyslu ustanovení § 76d o.s.ř. je usnesení, kterým bylo nařízeno předběžné opatření, vykonatelné vyhlášením. Nedošlo-li k vyhlášení, je vykonatelné, jakmile bylo doručeno tomu, komu ukládá povinnost.

33. Ustanovení § 76e o.s.ř. pak stanoví, že výrok vykonatelného usnesení o nařízení předběžného opatření je závazný jen pro účastníky řízení a pro ty, kterým byla předběžným opatřením uložena povinnost, nestanoví-li zákon jinak. V rozsahu, v jakém je výrok vykonatelného usnesení o nařízení předběžného opatření závazný pro účastníky řízení a popřípadě pro jiné osoby, je závazný též pro všechny orgány.

34. Nakonec pak podle ustanovení § 77 odst. 1 o.s.ř. předběžné opatření zanikne, jestliže a) navrhovatel nepodal v zákonné lhůtě nebo ve lhůtě soudem určené návrh na zahájení řízení; b) nebylo návrhu ve věci samé vyhověno; c) bylo návrhu ve věci samé vyhověno a uplynulo patnáct dní od vykonatelnosti rozhodnutí o věci; d) uplynula určená doba, po kterou mělo trvat. Odstavec 2 věta první tohoto ustanovení pak stanoví, že předběžné opatření předseda senátu zruší, jestliže pominou důvody, pro které bylo nařízeno.

35. Soud má v dané věci za zcela osvědčené navrhovatelí tvrzené skutečnosti rozhodující pro vyhovění jejich návrhu, zejména pokud se jedná o to, že dne [datum] byla uzavřena rezervační smlouva mezi navrhovatelí a odpůrcem. Předmětem této smlouvy byl budoucí převod dužstevního podílu v bytovém družstvu [Anonymizováno], IČO [IČO], se sídlem [adresa]. Tento družstevní podíl je spojen s právem výlučného užívání bytu č. [číslo] (původně označeného jako [číslo]) nacházejícího se v 6. nadzemním podlaží budovy A, č.p. [číslo], na adrese [adresa], [adresa], včetně příslušenství tvořeného terasou o výměře 33,4 m² a sklepní kóji č. [číslo] o výměře 4,55 m². Kupní cena byla sjednána ve výši 11 890 000 Kč včetně DPH a navrhovatelé se zavázali uhradit rezervační jistotu ve výši 199 000 Kč, kterou dne [datum] skutečně uhradili na účet uvedený ve smlouvě. Rezervační smlouva stanovila termín pro uzavření smlouvy o převodu družstevního podílu nejpozději do [datum]. Vlastníkem nemovitosti, v níž se předmětný byt nachází, je bytové družstvo [Anonymizováno], zastoupené odpůrcem. Předmětná bytová jednotka je nabízena k prodeji, resp. aktuálně již označena jako prodaná.

36. Soud návrh na nařízení předběžného opatření posoudil podle ustanovení § 74 a násl. zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu, a dospěl k závěru, že je důvodný.

37. Z předložených listin soud zjistil, že mezi účastníky byla uzavřena rezervační smlouva, jejímž předmětem je budoucí převod družstevního podílu v bytovém družstvu [Anonymizováno], IČO [IČO], spojeného s výlučným užíváním bytu č. [číslo] (původně [číslo]) v projektu „[Anonymizováno] [adresa]“. Kupní cena byla sjednána ve výši 11 890 000 Kč včetně DPH a navrhovatelé uhradili rezervační jistotu ve výši 199 000 Kč. Termín pro uzavření smlouvy byl stanoven nejpozději na [datum]. Smlouva uzavřena v tomto termínu nebyla, navrhovatelé v době do [datum] opakovaně vznášeli požadavky ohledně nápravy stavu – telefonicky, mailem, odpůrcem, resp. osoby jím pověřené komunikaci buď odkládaly, protahovaly či byly zcela nekontaktní - odpůrce opakovaně odmítal uzavřít smlouvu, resp. podmiňoval její uzavření navýšením kupní ceny o 1 250 000 Kč. Odpůrce zároveň inzeroval předmětný byt na realitním portálu za cenu 14 480 000 Kč, umožnil prohlídky třetím osobám a nabízel uzavření rezervační smlouvy jiným zájemcům. Tyto skutečnosti nasvědčují úmyslu odpůrce nedostát závazku z rezervační smlouvy (necítí se být vázán touto smlouvou) a zcizit, resp. převést družstevní podíl třetí osobě, což by znemožnilo realizaci práv navrhovatelů a zejména ohrozilo výkon budoucího rozhodnutí soudu, pokud by předmětný družstevní podíl byl převeden na třetí osoby. Riziko je umocněno i tím, že převod družstevního podílu nepodléhá zápisu do katastru nemovitostí, a proto by jeho zcizení mohlo proběhnout bez veřejné evidence. Právo navrhovatelů domáhat se výkonu rozhodnutí – dodržení povinnosti odpůrce k převodu předmětného družstevního podílu spojeného s užíváním bytu a dalších prostor bytového domu, by za takové situace byl významně ohrožen, ne-li znemožněn. Za této situace soud shledal, že je třeba vyhovět návrhu uložení povinnosti odpůrci zdržet se jakéhokoli nakládání s předmětným družstevním podílem tak jak je uvedeno ve výroku I. , dokud nebude rozhodnuto ve věci samé, aby nedošlo ke zmaření výkonu budoucího rozhodnutí.

38. S ohledem na skutečnost, že soud návrhu na nařízení předběžného opatření zcela vyhověl, uložil současně výrokem II. navrhovatelům povinnost v souladu s ustanovením § 76 odst. 3 o.s.ř. podat ve stanovené 30denní lhůtě od právní moci tohoto usnesení u soudu žalobu (návrh na zahájení řízení ve věci samé).

Poučení:

Proti tomuto usnesení lze podat odvolání do 15 dnů ode dne doručení jeho písemného vyhotovení ke Krajskému soudu v Praze, se sídlem náměstí Kinských 5, 150 75 Praha 5, prostřednictvím Okresního soudu v Berouně, se sídlem Wagnerovo náměstí 1249, 266 47 Beroun.

Odvolání nemá odkladný účinek a usnesení je vykonatelné vyhlášením, a pokud nedošlo k vyhlášení, dnem jeho doručení tomu, komu ukládá povinnost [§76d o.s.ř.].

Předběžné opatření zanikne, jestliže navrhovatel nepodal ve lhůtě soudem určené návrh na zahájení řízení (§ 77 odst. 1 písm. a) o.s.ř.)

Předběžné opatření zanikne, nebude-li návrhu ve věci samé vyhověno nebo, bylo-li návrhu ve věci samé vyhověno, uplynutím 15 dní od vykonatelnosti rozhodnutí o věci [§ 77 odst. 1 písm. b) a c) o.s.ř.].

Předběžné opatření lze zrušit, pominou-li důvody, pro které bylo nařízeno [§ 77 odst. 2 o.s.ř.].

Beroun 4. prosince 2025

Mgr. Marcela Součková
samosoudkyně