

LV č. ■■■, jejíž součástí je spoluvlastnický podíl o velikosti 369/6743 na společných částech nemovité věci a na pozemcích parc. č. ■■■ zahrada, o výměře 377 m², zapsaném na LV č. ■■■, parc. č. ■■■, zahrada, o výměře 265 m², zapsaném na LV č. ■■■, parc. č. ■■■, zahrada, o výměře 68 m², zapsaném na LV č. ■■■, a parc. č. ■■■, zahrada, o výměře 33 m², zapsaném na LV č. ■■■, vše v k. ú. ■■■ u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ (výrok I.), a žalobcům uložil povinnost zaplatit poplatek za podání návrhu na nařízení předběžného opatření ve výši 1 000 Kč na účet Okresního soudu Praha-západ do 15 dnů od právní moci usnesení (výrok II.)

2. Soud prvního stupně vyšel ze situace, kdy se žalobci žalobou podanou 27. 3. 2019 domáhají uložení povinnosti žalovaným splnit povinnosti prodávajících z uzavřené kupní smlouvy ze dne 2. 7. 2018 o prodeji ve výroku odvoláním napadeného usnesení uvedených nemovitých věcí. Zároveň se žalobou podal návrh na nařízení předběžného opatření, kterým by žalovaným byla uložena povinnost nenakládat s těmito nemovitými věcmi, neboť ohledně nich byla uzavřena dne 2. 7. 2018 kupní smlouva, kterou se žalovaní zavázali odevzdat žalobcům a umožnit jim nabytí vlastnické právo k těmto nemovitým věcem za kupní cenu 1 830 000 Kč. Dále se v ní žalovaní zavázali nejpozději do 30. 7. 2018 provést stavební úpravy bytové jednotky. Žalobci zaplatili část kupní ceny ve výši 630 000 Kč, a to ve dvou splátkách, 6. 11. 2017 částku 150 000 Kč a 4. 7. 2008 částku 480 000 Kč; zbylou částku ve výši 1 200 000 Kč jsou připraveni uhradit za podmínek sjednaných v kupní smlouvě. Přes ujišťování, že dojde k dokončení smlouvy prostřednictvím zprostředkovatelky prodeje Ing. J. ■■■ Z. ■■■, žalobci zjistili dne 14. 3. 2019, že ohledně předmětných nemovitých věcí bylo zahájeno vkladové řízení, jehož předmětem je převod vlastnického práva k nim na J. ■■■ a K. ■■■ H. ■■■ podle kupní smlouvy ze dne 28. 2. 2019. V návaznosti na zjištěné skutečnosti podali 15. 3. 2019 trestní oznámení na Policii České republiky.
3. Soud prvního stupně měl za to, že podmínky pro nařízení předběžného opatření byly splněny, a proto návrhu žalobců plně vyhověl. Z tohoto důvodu usnesení, kterým bylo nařízeno předběžné opatření, neobsahuje odůvodnění (§ 169 odst. 2 o. s. ř.).
4. Proti tomuto usnesení, obsahově pouze proti jeho výroku I., podal včasné odvolání 1. žalovaný, který sporuje platnost kupní smlouvy uzavřené ze dne 2. 7. 2018 s tím, že mezi účastníky probíhala jednání o uzavření kupní smlouvy, avšak k jejímu podpisu nedošlo. Namítá, že kupní smlouva nebyla platně uzavřena, mezi účastníky nevznikl žádný právní vztah, na základě kterého by žalovaní byli povinni odevzdat byt žalobcům a umožnit jim nabytí k němu vlastnické právo. Popírá, že by na předložené kupní smlouvě byl jeho pravý podpis. Byt, tak jak je popsán žalobci v kupní smlouvě, neexistuje. Bytová jednotka č. ■■■ byla zkolaudována jako jednotka č. ■■■ o dispozici 2 + KK o užitné ploše ■■■ m². Z emailové korespondence vedené mezi zprostředkovatelkou Ing. J. ■■■ Z. ■■■ a žalobci ze dne 29. 11. 2018 vyplývá, že bude poskytnuta žalobcům jako kupující sleva z kupní ceny, z čehož je patrné, že stále v té době probíhala jednání o kupní ceně a také to, že smlouvy dosud nebyly dokončeny. Uvedl, že žalovaní komunikovali se žalobci prostřednictvím zprostředkovatelky Ing. J. ■■■ Z. ■■■ od listopadu 2017 do ledna 2019 o možnosti uzavřít kupní smlouvu ohledně předmětného bytu, avšak v mezidobí v průběhu rekonstrukce bytového domu ve dvoře 18 došlo k mimořádným okolnostem, které zapříčinily nutnost změny výměry a dispozice bytu z plánovaného 1 + KK o velikosti 36,9 m² na 2 + KK s výměrou 52,4 m². Žalobci nereagovali na e-maily týkající se zvýšení výměry, změny dispozice a zvýšení ceny bytu. Požadovali původně poptávaný byt 1 + KK, který však fakticky neexistoval. Kupní cena nebyla ani zčásti uhrazena. Částka 480 000 Kč, na kterou je ve spise založen výpis z bankovního účtu, byla odeslána společností 2MKZ konsult s.r.o. zpět jako bezdůvodná platba žalobcům. Žalovaní nikdy neobdrželi částku 150 000 Kč, o které žalobci hovoří. Se žalobci neuzavřel ani žádnou smlouvu o smlouvě budoucí. Jelikož

předmětné nemovité věci nebyly převedeny kupní smlouvou na žalobce, žalovaní uzavřeli kupní smlouvu o převodu bytové jednotky č. 18/8, bytu 2 + KK na pozemku par. č. st. 15/1, jehož součástí je stavba č.p. [REDACTED] se spoluvlastnickým podílem o velikosti 524/6743 na společných částech domu a pozemku s K [REDACTED] a J [REDACTED] H [REDACTED]i. S ohledem na uvedené navrhl, aby odvolací soud návrh na nařízení předběžného opatření zamítl.

5. K odvolání se vyjádřila 2. žalovaná tak, že se ztotožňuje se skutečnostmi, které jsou uváděny v odvolání 1. žalovaného, a navrhl, aby odvolací soud návrh na nařízení předběžného opatření zamítl. Namítá, že kupní smlouva nebyla platně uzavřena a právní vztah, na základě něhož by žalovaní byli povinni k odevzdání bytu a umožnění nabytí vlastnického práva žalobcům, neexistuje. Popírá, že by se na žalobci předložené kupní smlouvě nacházel její pravý podpis.
6. 3. žalovaná ve vyjádření k odvolání uvedla, že žádnou kupní smlouvu se žalobci nikdy neuzavřela, ani s nimi o uzavření kupní smlouvy nejednala a nepověřila žádnou třetí osobu tím, aby se žalobci jednala. O existenci žalobců se dozvěděla až po vzniku sporu, kdy se měli žalobci domáhat jakýchsi nároků ze smlouvy, o jejíž existenci jí není nic známo. Kopii kupní smlouvy získala až při nahlížení do spisu katastrálního úřadu. Tato kupní smlouva není opatřena jejím podpisem a domnívá se, že nebyla podepsána žádným ze žalovaných. Kupní smlouvu považuje za neplatnou, tudíž z ní nemohou plynout žádné povinnosti ve vztahu k žalobcům a žalovaní jí nejsou vázáni. Ani finanční částky, které měly být hrazeny, nebyly hrazeny na žádný z jejích účtů. Žádné finanční plnění neobdržela. Pokud by se žalobci domáhali plnění z neplatné kupní smlouvy, nejsou žalovaní pro takové řízení pasivně legitimováni. Vzhledem k tomu, že jí nebyla známa žádná skutečnost o jednání či uzavření smlouvy se žalobci, v rámci své volné dispozice s vlastním majetkem uzavřela dne 29. 1. 2019 jako jedna z prodávajících ze svobodné vůle kupní smlouvu na převod vlastnických práv k předmětným nemovitým věcem s manžely J [REDACTED] H [REDACTED] a Ing. K [REDACTED] H [REDACTED]. Tuto smlouvu považuje za platnou a účinnou.
7. Krajský soud v Praze jako soud odvolací přezkoumal usnesení soudu prvního stupně v napadené části, jakož i řízení, které mu předcházelo, podle § 212 a 212a odst. 1 a 6 o.s.ř. a dospěl k závěru, že odvolání není důvodné.
8. Podle § 75c odst. 1 o.s.ř. za použití § 102 odst. 1 o.s.ř. předběžné opatření lze za řízení nařídit pouze tehdy, pokud je potřeba zatímní úpravy poměrů účastníků prokázána a existence skutečností rozhodných pro uložení povinnosti předběžným opatřením alespoň osvědčena. S ohledem na to, že o návrhu na nařízení předběžného opatření soud vždy rozhoduje bez nařízení jednání, aniž by prováděl dokazování, tak rozhodne jen na základě skutečností, které zjistil z návrhu nebo z listin předložených navrhovatelem do doby vydání rozhodnutí o návrhu na nařízení předběžného opatření, zpravidla spolu s návrhem na jeho nařízení. Pro rozhodnutí o předběžném opatření je rozhodující stav v době vyhlášení usnesení soudu prvního stupně, což znamená, že odvolací soud při rozhodování o odvolání proti usnesení soudu prvního stupně nemůže přihlížet k novým skutečnostem a novým důkazům uvedeným v odvolání; ty nelze promítnout do rozhodnutí o odvolání (§ 75c odst. 4 o.s.ř.).
9. V přezkoumávaném případě odvolací soud ve shodě se soudem prvního stupně v souladu s výše uvedenými zákonnými ustanoveními vycházel z návrhu žalobců na nařízení předběžného opatření a z jimi předložených listin, z nichž se podává, že žalobci uzavřeli dne 2. 7. 2018 kupní smlouvu se žalovanými, jejímž předmětem je převod vlastnického práva k nemovitým věcem specifikovaným v bodě 1. tohoto usnesení. Z výpisu z účtu žalobců je evidentní, že zaplatili částku 480 000 Kč jako část kupní ceny na účet a ve lhůtě sjednané v bodě III. 2.2. kupní smlouvy, další část kupní ceny ve výši 150 000 Kč měla být podle smlouvy zaplacená již dříve. Dopisem ze dne 15. 2. 2019 vyzvali žalobci žalované ke splnění povinností vyplývajících pro ně

z kupní smlouvy. Kupní smlouvou ze dne 28. 2. 2019 žalovaní tytéž nemovité věci převedli na manžele H[REDACTED] a ohledně této kupní smlouvy bylo zahájeno vkladové řízení u příslušného katastrálního úřadu.

10. Odvolací soud ve shodě se soudem prvního stupně dospěl k závěru, že shora uvedené skutečnosti naplňují předpoklady pro nařízení předběžného opatření podle § 74 odst. 1 a § 102 odst. 1 o.s.ř, neboť z předložených listin má za osvědčené, že ze strany žalovaných došlo k uzavření 2 kupních smluv, jejichž předmětem je převod vlastnického práva ke shodným nemovitým věcem a že kupní smlouvu se žalobci uzavřeli žalovaní dříve než kupní smlouvu s manželkou H[REDACTED]. Je zde tedy dána zatímní potřeba úpravy poměrů účastníků. Zda je kupní smlouva ze dne 2. 7. 2018 platná či neplatná bude řešeno až v průběhu řízení na základě dokazování. V případě, že by bylo prokázáno, že uvedená kupní smlouva je platná a nebylo by nařízeno odvoláním napadené usnesení, žalobci by již neměli vůči žalovaným možnost domoci se převedení bytové jednotky do svého spoluvlastnictví. K okolnostem a námitkám uplatněným žalovanými v podaném odvolání a vyjádřeních odvolací soud v této fázi řízení nemohl přihlížet s odkazem na § 75 odst. 4 o.s.ř., a tyto budou předmětem přezkumu v řízení před soudem prvního stupně.
11. Z uvedených důvodů shledal odvolací soud usnesení soudu prvního stupně v napadeném výroku I. věcně správným, a proto je podle § 219 potvrdil.
12. O nákladech řízení spojených s podáním odvolání proti rozhodnutí o nařízení předběžného opatření odvolací soud nerozhodoval s ohledem na to, že o nákladech řízení bude rozhodnuto v souvislosti s rozhodnutím ve věci samé (§ 145 a § 151 odst. 1 o.s.ř.).

Poučení:

Proti tomuto usnesení není dovolání přípustné.

Praha 12. června 2019

JUDr. Martina Štolbová v. r.
předsedkyně senátu

Shodu s prvopisem potvrzuje Iveta Šulcová