

U S N E S E N Í

Okresní soud Praha-západ rozhodl samosoudkyní JUDr. Danou Smitkovou ve věci

žalobkyně : **Ing. J. Z.**, IČO : ,
sídlem
zastoupená advokátkou JUDr. Gabrielou Wagnerovou,
sídlem Praha 2, Balbínova 223/5,120 00

proti

žalované : **E. T.**, narozená ,
bytem na

o zaplacení částky 928 375 Kč s přísl. s návrhem na nařízení předběžného opatření

t a k t o :

Žalované se zakazuje prodej nemovitosti- pozemku parc. č. , v katastrálním území , Obec , na LV č. , vedeného Katastrálním úřadem pro , Katastrální pracoviště .

O d ů v o d n ě n í :

1. Žalobkyně podala zdejšímu soudu dne 18. 3. 2020 žalobu vůči žalované na zaplacení částky 928.375 Kč s příslušenstvím. Nárok odůvodňuje tak, že jakožto osoba samostatně výdělečně činná uzavřela s žalovanou dohodu o zprostředkování a koordinaci služeb, v rámci níž pro žalovanou zpracovávala úkony zprostředkovatelské povahy, administrativní správy, služby organizačně hospodářské povahy, to vše ve vztahu k rekonstrukci bytových jednotek domu čp. ■ umístěného na pozemku parc. č. st. ■ a parc. č. ■, ■, vše zapsáno na LV č. ■, kat. území ■, obec ■. V rámci své činnosti žalobkyně pro žalovanou zajistila zejména změnu nemovitostí z rodinného domu na bytový dům, zprostředkovala zpracování projektu výstavby bytových jednotek včetně jednání se všemi dotčenými subjekty, koordinovala výstavbu, připravila založení společenství vlastníků, zajistila koordinaci a zprostředkování předání zrekonstruovaných jednotek novým vlastníkům, apod. Poněvadž žalovaná nedisponovala dostatečným kapitálem k úhradě služeb žalobkyně, dohodly se, že ke kompletnímu finančnímu vyúčtování služeb žalobkyně dojde až po předání všech zrekonstruovaných nemovitostí novým vlastníkům, k němuž došlo dne 20. 4. 2019. Fakturami č. ■ až ■ ze dne 20. 4. 2019 vyfakturovala žalobkyně žalované za poskytnuté služby celkovou částku 928 375 Kč . Faktury byly splatné dne 5. 5. 2019, žalovaná však do dnešního dne neuhradila ničeho, a to ani po opakované výzvě k úhradě.
2. Žalobkyně podala dne 31. 3. 2020 návrh na vydání předběžného opatření, kterým soud zakáže žalované prodej nemovitosti - pozemku parc. č. ■, v kat. území ■, obec ■, na LV č. ■. Tento návrh odůvodnila tak, že žalovaná je vlastníkem

pozemku , parc. č. v kat. území , obec , LV č. . Žalobkyně zjistila, že na internetovém serveru srealty.cz. je umístěn inzerát na prodej tohoto pozemku, a to za prodejní cenu ve výši 29.590 000 Kč. Žalobkyně se obává, že by výkon rozhodnutí v řízení posléze vydaného mohl být ohrožen, neboť žalovaná začala s prodejem nemovitosti v době, kdy jí byla zaslána výzva k úhradě a žalobkyně vůči ní podala žalobu v jiné věci. Toto řízení probíhá u zdejšího soudu pod sp. zn. 8 C 34/2020. Prodejem tohoto pozemku by se mohla žalovaná vyhnout přímému exekučnímu výkonu rozhodnutí prodejem předmětného pozemku a tím i úhradě dluhu vůči žalobkyni.

3. Dle ustanovení § 102 odst. 1 zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu (dále jen „o.s.ř.“) je-li třeba po zahájení řízení zatímně upravit poměry, účastníků nebo je-li obava, že by výkon rozhodnutí v řízení posléze vydaného mohl být ohrožen, může soud nařídit předběžné opatření. Účastníky řízení o předběžném opatření jsou ti, kdo jsou účastníky řízení ve věci samé. Odstavec třetí věta druhá ust. § 102 o.s.ř. odkazuje na použití výslovně uvedených ustanovení upravujících vydání předběžného opatření před zahájením řízení pro předběžná řízení vydaná po zahájení řízení Podle § 75 odst. 1 o.s.ř. předběžné opatření nařídí předseda senátu na návrh. Podle § 75 odst. 3 o.s.ř. je návrh povinen připojit k návrhu listiny, jichž se dovolává. Dle § 76 odst.1. písm. d) o.s.ř. předběžným opatřením může být účastníkovi uloženo zejména, aby nenakládal s určitými věcmi nebo právy.
4. Na základě listin předložených žalobkyní má soud osvědčeny tyto skutečnosti:
5. Žalovaná E T , dále V J a J J , všichni jako podíloví spoluvlastníci nemovitosti-objektu , zplnomocnili žalobkyni Ing. J Z dne 27.6.2017 ke všem úkonům souvisejícím s jednáním na Stavebním úřadě a které se týkají objektu v jejich spoluvlastnictví. Plnou mocí ze dne 21. 2. 2018 zplnomocnili tito spoluvlastníci žalovanou k jednání, přijímání písemností, podávání písemností a podávání opravných prostředků při jednání se stavebním úřadem, katastrálním úřadem či jinými orgány nebo organizacemi ohledně všech věcí týkajících se rodinného domu , (zjištěno z plné moci ze dne 27.6.2017 a 21.2.2018)
6. Žalobkyně Ing. J a Z vyúčtovala žalované E T fakturou č. ze dne 20.4.2019 se splatností k 5.5.2019 za koordinační a poradenskou činnost při „ Změně rodinného domu na Bytový dům“ v domě č.p. , v období od 6/2017-1/2019 částku 150 000,- Kč, fakturou č. ze dne 20. 4. 2019 se splatností k 5.5.2019 za koordinační a poradenskou činnost při „ Zpracování projektu na výstavbu bytových jednotek“ v domě č.p. v období od 6/2017 do 1/2019 částku 100 000 Kč, fakturou č. ze dne 20.4.2019 se splatností k 5.5.2019 za koordinační a poradenskou činnost při „ vypracování věcných břemen“ v období od 6/2017 do 5/2018 částku 7 500,- Kč, fakturou č. ze dne 20.4.2019 se splatností k 5.4.2019 za koordinační a poradenskou činnost při „ přípravě a založení SVJ“ v domě č.p. v období od 9-12/2018 částku 14 375 Kč, fakturou č. ze dne 20.4.2019 se splatností k 5.5.2019 za koordinační a poradenskou činnost při „získání klientů na bytové jednotky v bytovém domě“ č.p. v období od 6/2017 do 1/2019 částku 637 500,- Kč, fakturou č. ze dne 20.4.2019 se splatností k 5.5.2019 za koordinační a poradenskou činnost při „ kolaudaci bytových jednotek“ v domě č.p. , ulice v období od 8/2018 - 1/2019 částku 12 000 Kč, fakturou č. ze dne 20.4.2019 se splatností k 5.5.2019 za koordinační a poradenskou činnost při „předání bytových jednotek“ v domě č.p. , ulice v období od 8/2018 do 1/2019 částku 7 000 Kč. Žalobkyně

vyúčtovala žalované za poskytnutou činnost v poměru 5/8 celkovou částku 928 375 Kč (zjištěno z citovaných faktur).

7. Právní zástupkyně žalobkyně vyzvala žalovanou předžalobní upomínkou ze dne 24.1.2020 k úhradě dlužné částky ve výši 928 375 Kč(zjištěno z písemné upomínky s dodejkou).
8. Žalovaná je spoluvlastnicí pozemku č. parc. č. [REDAKCE], o výměře 6 640 m², orná půda v kat. území [REDAKCE], obec [REDAKCE], LV č. [REDAKCE], vedeného Katastrálním úřadem pro [REDAKCE], Katastrální pracoviště [REDAKCE], a to v rozsahu id. 1/4(zjištěno z informací o pozemku ze dne 16.3.2020).
9. Na internetových stránkách srealty.cz je zveřejněn inzerát na prodej pozemku [REDAKCE]. [REDAKCE] o výměře 7 468m² za prodejní cenu ve výši 29.590 000,- Kč, poslední aktualizace inzerce je k 12. 3 . 2020. Z plánu, který je součástí této inzerce, je zřejmé, že se jedná o pozemek par č. [REDAKCE], kat. území [REDAKCE], obec [REDAKCE], v podílovém spoluvlastnictví žalované(zjištěno z internetového serveru srealty.cz)
10. Shora citovanými listinami žalobkyně osvědčila, že dle dohody se žalovanou a dalšími spoluvlastníky vykonávala činnosti, které žalované vyúčtovala fakturami ze dne 20. 4. 2019 na celkovou částku 928 375 Kč. Předžalobní upomínkou a uplatněným nárokem v tomto řízení je rovněž dostatečně osvědčeno, že žalovaná žalobkyni z titulu vystavených faktur žádnou částku neuhradila. Předloženými listinami žalobkyně dostatečně osvědčila, že má vůči žalované peněžitou pohledávku, kterou jí žalovaná odmítá uhradit. Dalšími listinami předloženými žalobkyní, které se vztahují ke spoluvlastnictví žalované k pozemku č. [REDAKCE], kat. území [REDAKCE], obec [REDAKCE] a internetovou inzercí žalobkyně dále prokázala podmínky pro nařízení předběžného opatření. Těmito listinami je dostatečně odůvodněn závěr, že žalovaná za té situace, kdy je vůči ní uplatněna značně vysoká pohledávka, se zbavuje svého majetku a žalobkyně by i na základě exekučního titulu nemusela být ohledně své pohledávky uspokojena, neboť by zde nebyl majetek žalované, z něhož by šlo její pohledávku uspokojit v rámci exekučního řízení . Žalobkyně tak prokázala důvody pro nařízení předběžného opatření, neboť je zde důvodná obava, že by výkon rozhodnutí v řízení posléze vydaného mohl být ohrožen. Soud tedy dospěl k závěru, že návrh žalobkyně na nařízení předběžného opatření je důvodný a ve smyslu § 76 odst. 1.písm.d). zakázal žalované prodej pozemku, jehož je spoluvlastnicí.
11. O nákladech vzniklých v souvislosti s nařízením tohoto předběžného opatření bude rozhodnuto až při vydání meritorního rozhodnutí.

P o u č e n í :

Proti tomuto usnesení lze podat odvolání do 15ti dnů ode dne doručení písemného vyhotovení ke Krajskému soudu v Praze prostřednictvím soudu zdejšího.

Usnesení je vykonatelné doručením tomu, komu ukládá povinnost.

Praha 3. dubna 2020

JUDr. Dana Smitková, v.r.
samosoudkyně

Shodu s prvopisem potvrzuje Irena Jirků