

V Brně, dne 17. 9. 2018

Okresní soud Praha-východ
Na Poříčí 20/1044
112 97 Praha 1

Žalobce:

KONREO, v.o.s.,
IČO 047 06 498,
se sídlem Jana Nečase 1343/29, Žabovřesky, 616 00 Brno,

insolvenční správce dlužníka Club Vodních dětí s.r.o.,
IČO 242 54 461,
se sídlem Vinohradská 1704/98, Vinohrady, 130 00 Praha 3

Žalovaný:

Bc. Kateřina Zápotocká,
nar. 17. 11. 1991,
bytem Průhonická 219, 252 42 Jesenice

O zaplacení částky 5.880.000,-Kč s příslušenstvím

Osvobozeno od soudního poplatku

KONREO, v.o.s.

kancelář insolvenčního správce
IČO 047 06 498

Jana Nečase 1343/29
616 00 Brno-Žabovřesky
č.ú. 2200903/5500

T +420 515 530 500
E kancelar@konreo.cz
W www.konreo.cz

I. Aktivní legitimace žalobce

Usnesením ze dne 13. 4. 2017, č. j. MSPH 60 INS 27426/2016-A-18, rozhodl Městský soud v Praze (dále jen „*Insolvenční soud*“) o úpadku dlužníka Club Vodních dětí s.r.o., IČO 242 54 461, se sídlem Vinohradská 1704/98, Vinohrady, 130 00 Praha 3 (dále jen „*Dlužník*“) a zároveň na majetek Dlužníka prohlásil konkurs. Insolvenčním správcem Dlužníka byla ustanovena společnost KONREO, v.o.s., IČO 047 06 498, se sídlem Jana Nečase 1343/29, Žabovřesky, 616 00 Brno (dále jen „*Insolvenční správce*“ či „*Žalobce*“).

Insolvenční správce dne 28. 6. 2017 zahrnul do soupisu majetkové podstaty pohledávku Dlužníka za třetí osobou, konkrétně za paní Bc. Kateřinou Zápotockou (dále jen „*Žalovaná*“), v celkové výši 5.880.000,- Kč (dále jen „*Pohledávka*“). Soupis majetkové podstaty je zveřejněn v insolvenčním rejstříku jako dokument B-2 spisu sp. zn. MSPH 60 INS 27426/2016.

Dle § 246 odst. 1 zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (dále jen „*Insolvenční zákon*“) prohlášením konkursu přešlo na Insolvenčního správce oprávnění nakládat s majetkovou podstatou, jakož i výkon práv a plnění povinností, které přísluší Dlužníku, pokud souvisí s majetkovou podstatou.

Dle § 249 odst. 1 Insolvenčního zákona není-li zákonem stanoveno jinak, je osobou oprávněnou k podání žaloby nebo jiného návrhu k vymožení nároku dlužníka včetně jeho zajištění, který se týká majetkové podstaty, po prohlášení konkursu pouze insolvenční správce; návrh podaný jinou osobou soud zamítne.

Dle § 11 odst. 2 písm n) zákona č. 549/1991 Sb., o soudních poplatcích, je od poplatku osvobozen insolvenční správce nebo dlužník s dispozičními oprávněními v řízení o nárocích, které se týkají majetku patřícího do majetkové podstaty nebo které mají být uspokojeny z tohoto majetku.

II. Skutkové okolnosti vzniku pohledávky Dlužníka za jinou osobou

Žalobce shrnuje skutkový stav vzniku Pohledávky, která byla sepsána do majetkové podstaty Dlužníka:

V srpnu roku 2015 kontaktovala jednatelka Dlužníka, paní Bc. Iveta Hladíková paní Ing. Janu Zápotockou jako realitní makléřku za účelem zájmu o koupi nemovitosti vhodné k provozování podnikání Dlužníka. Na základě toho nabídla paní Ing. Jana Zápotocká jednatelce Dlužníka ke koupi následující nemovitosti - pozemek parc. č. st. 453, o výměře 182 m², zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova č. p. (ev. č.) 419, pozemek parc. č. 175/14, o výměře 418m², zahrada a pozemek parc. č. 174/13, o výměře 79 m², ostatní plocha, to vše v katastrálním území Jesenice u Prahy, obec Jesenice, zapsané na LV č. 2112

v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Praha – západ (dále jen „**Nemovitost'**“). Dne 17. 9. 2015 byla mezi Dlužníkem jako „zájemcem“ a paní Bc. Kateřinou Zápotockou jako „prodávající“ uzavřena smlouva o rezervaci Nemovitosti. Paní Bc. Iveta Hladíková jako jediný společník a jednatel Dlužníka se stala ručitelem Dlužníka z této smlouvy.

Prodej Nemovitosti probíhal jako soukromý prodej Ing. Jany Zápotocké bez jakéhokoli podrobného zkoumání stavu Nemovitosti s tím, že hlavním požadavkem jednatelky Dlužníka bylo rychlé vybudování venkovního krytého bazénu u domu s příslušenstvím nutným pro zahájení plaveckých kurzů dětí. Za tímto účelem byla jednatelkou Dlužníka s panem Lubošem Vojtou uzavřena smlouva o dílo ze dne 17. 9. 2015. Tento následně zahájil stavební práce na vybudování bazénu a rekonstrukci Nemovitosti za účelem jejich přizpůsobení pro pořádání plaveckých kurzů dětí. Společný zájem Ing. Zápotocké a Dlužníka na rekonstrukci Nemovitosti a stavbě bazénu potvrzuje e-mailová komunikace obou zmíněných.

Dne 17. 9. 2015 došlo k uzavření smlouvy o rezervaci Nemovitosti mezi Bc. Kateřinou Zápotockou jako prodávající a Dlužníkem jako kupujícím a jednatelkou Dlužníka, Bc. Ivetou Hladíkovou, jako ručitelem (dále jen „**Rezervační smlouva**“). Na základě Rezervační smlouvy došlo k rezervaci Nemovitosti s vnitřním vybavením ve prospěch Dlužníka v tehdejší hodnotě této Nemovitosti ve výši 9.900.000,- Kč. Rezervační zálohu ve výši 500.000,- Kč Dlužník uhradil v plné výši. Zároveň byl Rezervační smlouvou sjednán souhlas s bezodkladným zahájením prací na vybudování bazénu, a to ještě v době užívání Nemovitosti předchozím nájemcem. Zároveň bylo ujednáno, že veškeré dílo se stane vlastnictvím Bc. Kateřiny Zápotocké jako prodávající. Dále bylo ujednáno, že v případě marného uplynutí rezervační doby sjednané v Rezervační smlouvě Rezervační smlouva zaniká a vybudované dílo připadne do vlastnictví Žalované.

Dále došlo dne 17. 9. 2015 k uzavření smlouvy o nájmu Nemovitosti mezi Žalovanou jako pronajímatelem a Dlužníkem jako nájemcem a jednatelkou Dlužníka, Bc. Ivetou Hladíkovou, jako ručitelem, ve znění dodatku č. 1 ze dne 1. 10. 2015 (dále jen „**Nájemní smlouva**“). Na základě Nájemní smlouvy Žalovaná pronajala Nemovitosti Dlužníkovi k bydlení a k podnikání za nájemné ve výši 20.000,- Kč měsíčně, nejdéle však do 31. 1. 2016 s tím, že byla v Nájemní smlouvě deklarována příprava kupní smlouvy. Podle Nájemní smlouvy byl Dlužník bezodkladně po uzavření Nájemní smlouvy oprávněn k výstavbě bazénu a stavebním úpravám interiérů Nemovitosti. V dodatku č. 1 Nájemní smlouvy došlo zároveň k ujednání o úhradě kaucy v celkové výši 140.000,- Kč, kterou Dlužník uhradil formou dvou hotovostních splátek ve výši 70.000,- Kč.

Po převzetí Nemovitosti Dlužníkem dne 1. 10. 2015 se jednatelka Dlužníka do Nemovitosti fakticky nastěhovala a zároveň se pokračovalo v intenzivním budování bazénu a vnitřních úpravách Nemovitosti tak, aby vše bylo v co nejkratší době připraveno k pořádání plaveckých kurzů dětí. Veškeré stavební práce byly prováděny panem Lubošem Vojtou na základě výše zmíněné smlouvy o dílo. Dle této byla celková cena díla sjednána ve výši 4.700.000,- Kč. Dílo bylo dokončeno a od 9. 11. 2015 probíhaly v Nemovitosti

plavecké kurzy. Veškeré stavební práce a úpravy probíhaly s vědomím a za účasti Ing. Jany Zápotocké.

Přestože Bc. Kateřina Zápotocká a Dlužník od počátku vzájemných vztahů deklarovali společný zájem převést vlastnické právo k Nemovitosti na Dlužníka za kupní cenu 9.900.000,- Kč a obě strany se dohodly na bezodkladném vybudování díla významné hodnoty na Nemovitosti, změnila Žalovaná následně své úmysly a její úkony směřovaly primárně k ukončení smluvního vztahu a deklarovaného záměru. V návaznosti na to Žalovaná dne 14. 12. 2015 uzavřela smlouvu o koupi s paní Ivanou Vengrin, nar. 29. 1. 1979, bytem Boloňská 303, 109 00 Praha, na základě které byla Nemovitost převedena na paní Ivanu Vengrin za kupní cenu ve výši 10.400.000,- Kč. O uzavření této kupní smlouvy se Dlužník dozvěděl až koncem prosince 2015 z katastrálního řízení vedeného u příslušného katastru nemovitostí.

Dlužník dospěl k závěru, že záměr prodat Nemovitost jiné osobě měla Žalovaná zřejmě už od samého počátku, a proto podal dne 30. 1. 2016 trestní oznámení pro podvod. S ohledem na složitost a velikost transakce musela Žalovaná jednání s paní Ivanou Vengrin, resp. jejím otcem Pavlem Štolbou, zahájit již za účinnosti Rezervační smlouvy.

Pro tento závěr hovoří také fakt, že návrh kupní smlouvy Žalovaná předala jednatelce Dlužníka až dne 10. 11. 2015, tj. těsně před koncem rezervační lhůty (dne 16. 11. 2015). Jednatelka Dlužníka se Žalovanou snažila kontaktovat pomocí svého právního zástupce, JUDr. Ladislava Zvolského, jež se obrátil na tehdejší právní zástupkyni Žalované, Mgr. Janu Pánkovou, která se však z nepochopitelných důvodů odmíkla a nebylo s ní možné navázat jakýkoliv kontakt; tyto skutečnosti Dlužník doložil v přílohách Žaloby ze dne 23. 5. 2016 vedené u Okresního soudu Praha – západ pod sp. zn. 18 C 177/2016.

Insolvenční správce má za to, že návrh kupní smlouvy učiněný ze strany Ing. Jany Zápotocké byl zcela nevyhovující a odporující běžným obchodním zvyklostem při převodu nemovitostí. Jeho akceptací by se Dlužník vystavil nepřiměřenému riziku. Legitimní požadavky Dlužníka např. na potvrzení od hypoteční banky Žalované za účelem zajištění výmazu zástavního práva a udělení souhlasu s předčasným splacením hypotéky Žalované nebyl nikdy předložen a dodán. Žalovaná dále nedodala seznam vybavení movitých věcí, nebyla řešena otázka úschovy, některé pasáže návrhu byly v rozporu s uzavřenou Rezervační smlouvou apod. Veškeré tyto skutečnosti svědčí o faktickém nezájmu Žalované a její matky Ing. Jany Zápotocké uzavřít s Dlužníkem řádnou kupní smlouvu. K tomu je třeba upozornit na již uvedenou skutečnost, že Ing. Jana Zápotocká byla realitním makléřem a po řadu let se zabývala agendou převodů nemovitostí a záležitostí s tím spojených.

Výrazný zájem Dlužníka na uzavření kupní smlouvy je patrný z emailu Ing. Janě Zápotocké ze dne 16. 11. 2015. V něm Bc. Hladíková předně konstatuje, že se jí nedaří Ing. Janu Zápotockou zastihnout telefonicky a deklaruje svůj zájem přátelsky se dohodnout a ujasnit si podmínky prodeje, současně navrhla osobní schůzku. K osobnímu setkání nedošlo z důvodu na straně Ing. Jany Zápotocké nedošlo, údajně ze zdravotních důvodů. K osobní schůzce došlo až dne 4. 12. 2015, ovšem bez jakéhokoli výsledku.

Snahy o mimosoudní řešení byly bezúspěšné. Dlužník se pokusil vymáhat Pohledávku soudní cestou už před zahájením insolvenčního řízení na majetek Dlužníka prostřednictvím civilního řízení vedeného u Okresního soudu Praha- západ pod sp. zn. 18 C 177/2016, řízení bylo zastaveno z důvodu neodstranění odstranitelných nedostatků podmínek řízení; řízení bylo pravomocně ukončeno v prosinci 2016.

Po prohlášení konkursu Insolvenční správce vyzval Žalovanou dopisem ze dne 17. 1. 2018 k úhradě Pohledávky v celkové výši 5.880.000,- Kč tvořené:

- investicí do nemovitosti z titulu vybudování venkovního bazénu a veškerých stavebních úprav ve výši 4.700.000,- Kč, ke kterým došlo na základě smlouvy o dílo ze dne 17. 9. 2015,
- smluvní pokutou ve výši 500.000,- Kč ve smyslu čl. II odst. 6 Rezervační smlouvy,
- rezervační zálohou ve výši 500.000,- Kč ve smyslu čl. II odst. 4 Rezervační smlouvy,
- nárokem na vrácení kauce ve výši 140.000,- Kč dle Nájemní smlouvy a
- nárokem na vrácení odstupného pro předchozího nájemce nemovitosti ve výši 40.000,- Kč ve smyslu čl. III odst. 3 Rezervační smlouvy.

Dopisem ze dne 26. 1. 2018 Žalovaná požadavek na úhradu této Pohledávky odmítla s poukazem na pravomocně ukončené výše zmíněného soudního řízení. V tomto řízení však nebylo nikdy meritorně rozhodnuto.

Důkaz:

- *Rezervační smlouva,*
- *Nájemní smlouva,*
- *kupní smlouva ze dne 14. 12. 2015,*
- *úřední záznam o podání vysvětlení PČR ze dne 30. 1. 2016, č. j. KRPS-34658-2/ČJ-2016-011414,*
- *emailová komunikace mezi Dlužníkem, právním zástupcem Dlužníka a Janou Zápotockou, příp. právním zástupcem Ing. Jany Zápotocké a Bc. Kateřiny Zápotocké,*
- *odhad obvyklé ceny nemovitosti č. A/01/2015,*
- *výzva Insolvenčního správce ze dne 17. 1. 2018,*
- *sdělení Bc. Kateřiny Zápotocké ze dne 26. 1. 2018*

III.

Právní posouzení Pohledávky

Insolvenční správce jakožto Žalobce uplatňuje Pohledávku uvedenou v soupisu majetkové podstaty formou této žaloby vůči Žalované, ve které dílčí pohledávky uplatňuje následovně:

1. Z titulu bezdůvodného obohacení uplatňuje pohledávky:

1.1. Z titulu investice do Nemovitosti, tj. z titulu vybudování venkovního bazénu a veškerých stavebních úprav ve výši 4.700.000,- Kč, ke kterým došlo na základě smlouvy o dílo ze dne 17. 9. 2015. Dlužník provedl na základě článku III. odst. 5 Rezervační smlouvy stavební práce, neboť jeho zájmem bylo od počátku především co nejrychlejší zahájení plaveckých kurzů dětí. V souladu s čl. IV odst. 1 Rezervační smlouvy připadlo

vybudované dílo do vlastnictví Žalované. Takové ujednání nezavazuje Žalovanou povinnosti uhradit Dlužníkovi náklady na vybudování vnějšího bazénu. Kdo se na úkor jiného bez spravedlivého důvodu obohatí, musí ochuzenému vydat, oč se obohatil (§ 2991 odst. 1 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník – dále jen „**Občanský zákoník**“). Cena provedených investic nebyla sjednána, Insolvenční správce proto uplatňuje hodnotu provedených investic, tj. částku 4.700.000,-Kč. Dlužník by k plnění v podobě investice do vybudování vnějšího bazénu přiveden Istí, když Žalovaná, jak je popsáno výše, předstírala zájem uzavřít s Dlužníkem kupní smlouvu na Nemovitosti.

- 1.2. Z titulu odstupného pro předchozí nájemce Nemovitosti ve výši 40.000,- Kč ve smyslu čl. III odst. 3 Rezervační smlouvy. Úhrada odstupného, stejně jako ukončení předchozího nájemního vztahu, bylo zcela v režii Žalované jako pronajímatele. Úhrada částky 40.000,-Kč ze strany Dlužníka je zcela nepochybně bezdůvodným obohacením na úkor Dlužníka, který plnil za Žalovanou to, co měla po právu plnit sama (§ 2991 odst. 2 Občanského zákoníku). Také v tomto případě lze hovořit o Istí ze strany Žalované, která předstírala zájem uzavřít s Dlužníkem kupní smlouvu a využila jeho intenzivního zájmu na co nejrychlejším provozování Nemovitosti.

Obecná tříletá promlčecí lhůta (§ 629 odst. 1 Občanského zákoníku), tím méně desetiletá objektivní promlčecí lhůta pro bezdůvodné obohacení (§ 638 Občanského zákoníku), ani u jedné z výše uvedených pohledávek doposud neuplynula.

2. Z titulu vrácení kaucí ve výši 140.000,- Kč dle Nájemní smlouvy, konkrétně bodu 2. Dodatku Nájemní smlouvy ze dne 1. 10. 2015. Nájemní vztah vzniklý Nájemní smlouvou byl ukončen a Dlužníkovi, resp. Insolvenčnímu správci jako osobě s dispozičním oprávněním, vzniklo v souladu s uvedeným ustanovením Nájemní smlouvy právo na vrácení kaucí. V této chvíli nemá Insolvenční správce žádné informace, které by mohly vést k závěru, že právo na vrácení kaucí zde není nebo je omezeno, např. nutností použít kaucí na úhradu škody na Nemovitosti. Požadavek na vrácení kaucí lze alternativně vymáhat jako bezdůvodné obohacení ve smyslu § 2991 a násl. Občanského zákoníku. Ani zde doposud neuplynula promlčecí doba stanovená Občanským zákoníkem.
3. Z titulu vrácení rezervační zálohy ve výši 500.000,- Kč ve smyslu čl. II odst. 4 Rezervační smlouvy a z titulu smluvní pokuty ve výši 500.000,- Kč ve smyslu čl. II odst. 6 Rezervační smlouvy.

Důvody pro uplatnění těchto pohledávek popsal Žalobce podrobně výše a pro stručnost na tento popis odkazuje. Žalovaná svým jednáním v době účinnosti rezervační smlouvy zmařila uzavření kupní smlouvy mezi ní jako prodávající a Dlužníkem jako kupujícím. Uplatnění obou nároků vedle sebe se nevylučuje. Žalovaná si při podpisu Rezervační smlouvy musela být vědoma rizika spojeného s jednáním směřujícím proti uzavření deklarované kupní smlouvy.

Ani u této pohledávky nelze v této chvíli hovořit o promlčení. Části ustanovení Rezervační smlouvy prohlašující propadnutí zaplacených záloh, stejně jako ustanovení Nájemní smlouvy prohlašující propadnutí kaucí jsou neplatná.

IV. Zesplatnění nároků

Dlužník i Žalobce Žalovanou opakovaně upomínal s varováním a důsledky nesplnění její povinnosti dostát svým závazkům. Ani na základě těchto upomínek Žalovaná svůj dluh neuhradila. Žalobce po zesplatnění pohledávky Žalovanou opětovně a opakovaně vyzval k úhradě dlužné částky, nicméně ani tyto výzvy nebyly úspěšné.

Žalobce vyzval Žalovanou k zaplacení žalované částky v souladu s § 142a odst. 1 zákona číslo 99/1963 Sb., občanský soudní řád, a proto mu v případě úspěchu ve věci náleží náhrada nákladů řízení.

Žalovaná po zesplatnění pohledávky neuhradila ani část dlužné částky, a to i přesto, že byla Žalobcem k její úhradě vyzývána. Žalobci tedy nezbývá, než uplatnit svoji pohledávku u místně příslušného soudu.

Ke dni sepisu žaloby dlužila Žalovaná Žalobci částku ve výši 5.880.000,- Kč, která je tvořena:

- investicí do nemovitosti z titulu vybudování venkovního bazénu a veškerých stavebních úprav ve výši 4.700.000,- Kč, ke kterým došlo na základě smlouvy o dílo ze dne 17. 9. 2015,
- smluvní pokutou ve výši 500.000,- Kč ve smyslu čl. II odst. 6 Rezervační smlouvy,
- rezervační zálohou ve výši 500.000,- Kč ve smyslu čl. II odst. 4 Rezervační smlouvy,
- nárokem na vrácení kauce ve výši 140.000,- Kč dle Nájemní smlouvy a
- nárokem na vrácení odstupného pro předchozího nájemce nemovitosti ve výši 40.000,- Kč ve smyslu čl. III odst. 3 Rezervační smlouvy.

Žalobce rovněž požaduje zaplacení zákonných úroků z prodlení.

Důkaz:

- *Výzva k okamžité úhradě pohledávky ze dne 17. 1. 2018*

V. Rozhodnutí bez nařízení jednání

Jestliže soud shledá, že Žalobcem tvrzené, resp. dokládané skutečnosti jsou dostatečné pro to, aby bylo žalobnímu návrhu vyhověno, Žalobce již nyní s ohledem na procesní ekonomii sděluje, že souhlasí s rozhodnutím věci bez nařízení jednání.

Za jiných okolností Žalobce žádá, aby bylo jednání nařízeno a aby byl vyzván k doplnění z pohledu soudu chybějících tvrzení a důkazů. K tomuto Žalobce poukazuje na rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 21 Cdo 1696/2005.

VI.
Závěr

S ohledem na výše uvedené skutečnosti navrhuje Žalobce věcně a místně příslušnému soudu aby vydal následující

rozsudek:

- I. Žalovaná je povinna zaplatit žalobci částku 5.880.000,-Kč společně se zákonným úrokem z prodlení ode dne 17. 1. 2018 do zaplacení, to vše do tří dnů od právní moci rozsudku.
- II. Žalovaná je povinna uhradit žalobci náklady řízení ve věci, to vše do tří dnů od právní moci rozsudku.

JUDr. Lukáš Zrůst, BA (Hons), LL.M., MBA
ohlášený společník KONREO, v.o.s.
insolvenční správce dlužníka
Club Vodních dětí s.r.o.

Datovou schránkou