



Obvodní soud pro Prahu 10

28. pluku 1533/29b

100 83 Praha 10

V Praze dne 9. srpna 2013

Obvodní soud pro Prahu 10  
KOLEK: 1.000,-  
Došlo dne: -9 -08- 2013  
HOD: 14, 13  
**OSOBNĚ**  
3 KRÁT  
PŘÍLOH RUBRIK

**Žalobce:**

**Městská část Praha 10, IČO: 00063941**  
sídlem Vršovická 1429/68, Vršovice - Praha 10

právně zastoupena JUDr. Karlem Codlem, advokátem advokátní kanceláře FELIX A SPOL. advokátní kancelář, s.r.o. sídlem U Nikolajky 5, 150 00 Praha 5,

**Doručování do DS: z2f525p**

**Žalovaná 1:**

**E SIDE PROPERTY LIMITED**

se sídlem 1st Floor, 32 Wigmore Street, London, W1U 2RP, Spojené království Velké Británie a Severního Irska

**podnikající v ČR prostřednictvím organizační složky:**

**E SIDE PROPERTY LIMITED organizační složka v ČR, IČO: 275 90 623**

se sídlem Praha 10 - Vršovice, U Slavie 1540/2a, PSČ 100 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl A, vložka 55114.

**Žalovaná 2:**

**VINET Invest a.s., IČO:294 13 001**

se sídlem Praha 10 - Vršovice, U Slavie 1540/2a, PSČ 100 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl B, vložka 18885

**Žaloba na určení vlastnického práva k nemovitostem**

**a**

**Návrh na vydání předběžného opatření**

Tříkrát

Jistota dle § 75b odst. 1 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve výši 50 000 Kč byla dne 9. 8. 2013 připsána na účet Obvodního soudu pro Prahu 10 č.ú. 6015-428031/0710 pod variabilním symbolem 1519000013,

soudní poplatek za návrh na vydání předběžného opatření uhrazen vylepením kolku

Soudní poplatek za řízení o žalobě bude uhrazen na výzvu soudu

Seznam příloh:

- 1) *Plná moc právního zástupce*
- 2) *Potvrzení o uhrazení jistoty*
- 3) *Osvědčení o registraci k DPH*
- 4) *Výpis žalované 1) z obchodního rejstříku*
- 5) *Výpis žalované 2) z obchodního rejstříku*
- 6) *Výpisy z majetkového účtu majitele cenných papírů vydané ČSOB*
- 7) *Smlouva o obhospodařování investičních nástrojů mezi žalobkyní a společností Key Investments, a.s.*
- 8) *Sdělení společnosti Key Investments, a.s. ze dne 4.5.2011 o ukončení činnosti*
- 9) *Zpráva pro věřitele společnosti E Side Property Ltd., org. složka ze 16.5.2012 a přípis vedoucího org. složky věřitelům z 21.5.2012*
- 10) *tiskové prohlášení KINGWATER HOLDINGS Ltd. z 12.7.2013*
- 11) *výpis z katastru nemovitostí Žalované 2)*
- 12) *znalecký posudek N32116/13 EQUITA Consulting s.r.o.*
- 13) *NZ 075/2013 ke vkladu nemovitého majetku do Žalované 2)*
- 14) *vyjádření pana Dušana Jedináka jako bývalého vedoucího organizační složky Žalované 1) ze dne 3.6.2012;*
- 15) *vyjádření menšinového akcionáře Žalované 1) ze dne 3.6.2012 adresované věřitelům Žalované 1)*
- 16) *oznámení menšinového akcionáře o skutečnostech ve společnosti E SIDE PROPERTY Ltd. z 15.7.2013*
- 17) *usnesení Městského soudu v Praze č.j. 2Nc 1084/2013-15*

## I.

### K povaze vztahu mezi žalobkyní a Žalovanými

Žalobkyně je územně samosprávným celkem, městskou částí, zřízenou dle zákona č. 131/2000 Sb., o hl. městě Praze.

Žalované jsou obchodními společnostmi, přičemž Žalovaná 1) je společností registrovanou ve Spojeném království Velké Británie a Severního Irska, která v ČR podniká prostřednictvím své organizační složky, tedy příslušnost soudu je dána v souladu s ustanovením § 86 odst. 3 občanského soudního řádu. Dle veřejně dostupných informací je Žalovaná 1) jedinou akcionářkou Žalované 2), která vznikla v roce 2013, a to za okolností, které nasvědčují tomu, že Žalovaná 2 je účelovou společností založenou za účelem vyvedení majetku Žalované 1) mimo dosah většiny věřitelů Žalované 1), a jak se ukazuje, i jejího menšinového akcionáře.

Žalobkyně je věřitelkou Žalované 1), a to z titulu 234 ks dluhopisů ISIN SK4120005877 o jmenovité hodnotě 500.000,- Kč emitovaných společností E SIDE PROPERTY LIMITED (Žalovanou 1), dále jen „**dluhopisy**“, jejichž je žalobkyně držitelkou. Celková jmenovitá hodnota dluhopisů činí 117.000.000,- Kč. Dluhopisy byly emitovány podle slovenského práva dle zákona 530/1990 Zb. o dlhopisoch v znení neskorších predpisov. Jmenovitá hodnota dluhopisů je splatná jednorázově ke dni 20.12.2024. Celková hodnota emise činila 420.000.000,- Kč. Dle bodu 15 emisních podmínek dluhopisů má být výnos z dluhopisů a splacení jejich jmenovité hodnoty zajištěno z činnosti emitenta v souladu s jeho předmětem činnosti zapsaným v obchodním rejstříku. Výnos z dluhopisů je splatný každý rok vždy k 20.3. daného kalendářního roku. Dluhopisy přitom představují investiční nástroj, který je využíván v rámci financování obchodních společností nebo i státních či polostátních institucí vedle bankovních úvěrů jako jeden z alternativních nástrojů k získání finančních prostředků zpravidla za účelem financování různých investičních akcí. Emitent dluhopisu tak získává od věřitelů finanční prostředky za příslib vrácení nominální hodnoty dluhopisu k datu jeho splatnosti a současně pravidelných (v tomto případě ročních) výplat výnosu dluhopisů srovnatelného svou funkcí s úročením závazku. Žalovaná 1) vybudovala, byla vlastníkem a provozovala multifunkční sportovní arénu nyní známou pod označením „Eden Aréna“, která je tvořena následujícími nemovitostmi a souborem movitých věcí, které s ní tvoří funkční celek:

- budova č.p. 1540 umístěná na pozemcích parc. č. 1856/17 a parc. č. 1856/18 (pozemek parc. č. 1856/18 je přitom zapsán na LV č. 1633 vlastníka Sportovní klub Slavia Praha)
- pozemek parc. č. 1743/4
- pozemek parc. č. 1743/5
- pozemek parc. č. 1770/2
- pozemek parc. č. 1854/33
- pozemek parc. č. 1856/15
- pozemek parc. č. 1856/17

vše zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, na listu vlastnictví č. 7576 pro katastrální území Vršovice, obec Praha, a dále

- soubor movitých věcí, které tvoří součást nebo příslušenství výše uvedené budovy č.p. 1540, jež jsou podrobně specifikovány v notářském zápisu NZ 075/2013 ze dne 27.6.2013 sepsaného JUDr. Evou Ivicovou Brejchovou, notářkou v Českých Budějovicích, na jehož

základě byly výše uvedené nemovitosti a soubor movitých věcí vloženy do základního kapitálu Žalované 2), (výše uvedený nemovitý a movitý majetek dále jen „Aréna“).

Dluhopisy pro žalobkyni nakoupila společnost Key Investments, a.s., která pro žalobkyni na základě Smlouvy o obhospodařování investičních nástrojů ze dne 4.3.2009 ve znění pozdějších dodatků vykonávala jako licencovaný obchodník s cennými papíry správu investičního portfolia v rámci své volné úvahy dle zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu. Dne 28.4.2011 společnost Key Investments, a.s. změnila bez předchozího upozornění předmět svého podnikání a ukončila činnost obchodníka s cennými papíry, a to v době, kdy měla dle pokynů žalobkyně vrátit žalobkyni jí investované peněžní prostředky. S ohledem na ukončení činnosti obchodníka s cennými papíry a zánik smlouvy byla žalobkyně nucena převzít od společnosti Key Investments, a.s. namísto finančních prostředků, které společnosti Key Investments, a.s. dle smlouvy svěřila, portfolio cenných papírů nakoupených společnostmi Key Investments, a.s. Dluhopisy jsou součástí tohoto portfolia.

V návaznosti na zjištění učiněná při skončení správy portfolia žalobkyně společnostmi Key Investments, a.s. se žalobkyně po převzetí portfolia intenzivně zaměřila na ověření hodnoty jeho jednotlivých složek a v případě dluhopisů rovněž na dobytost pohledávek z nich vznikajících vůči jejich emitentům. Ze zveřejněných informací vyplývá, že společnost Key Investments, a.s. nakupovala do portfolií řady svých klientů v nadměrném objemu cenné papíry emitované Žalovanou 1) a dalšími osobami s ní majetkově či personálně propojenými.

V průběhu roku 2012 se ukázalo, že Žalovaná 1), jejíž dluhopisy tvoří většinu portfolia žalobkyně, je v nepříznivé ekonomické situaci a není schopna splácet své závazky. Z celkového ročního výnosu dluhopisů ve výši 5.346.900,- Kč splatného 20.3.2012 uhradila Žalovaná 1) v termínu splatnosti pouze 50 % a zbývající výši dlužného výnosu neuhradila ani měsíc po splatnosti, proto žalobkyně podala dne 27.4.2012 u Městského soudu v Praze žalobu na zaplacení zbývající části dlužného výnosu (příslušné řízení bylo vedeno pod sp. zn. 53 Cm 202/2012). Zbývající 50 % výnosu dluhopisů nakonec Žalovaná 1) uhradila až v důsledku podané žaloby v srpnu 2012.

V mezidobí však zahájila Žalovaná 1) se žalobkyní a dalšími věřiteli jednání za účelem vyjasnění situace a vyjednávání o jejím dalším řešení. Za tím účelem též Žalovaná 1) poskytla o své hospodářské situaci věřitelům zprávu datovanou 16.5.2012, kde se podrobně popisuje ekonomická situace Žalované 1) a odhalují účetní souvislosti a zkresení účetní evidence, které vedly ke vzniku nežádoucího stavu, který měl být zapříčiněn předchozím vedením Žalované 1) a odhalen současným managementem nově dosazeným po změně akcionářské struktury společnosti, k níž došlo v listopadu 2011. Situace byla dokonce natolik závažná, že nový auditor Žalované 1) odmítl účetní závěrku dané společnosti ověřit (vydat výrok).

Již z manažerského shrnutí této zprávy na její str. 2 stručně řečeno vyplývá, že v účetnictví Žalované 1) byly identifikovány „sporné účetní transakce“, které významně zkrasily vykazované hospodářské výsledky Žalované 1), takže příslušné účetní výkazy neodpovídaly realitě. Tyto „sporné účetní transakce“, jak jsou ve zprávě označeny, ovlivnily účetní hodnotu aktiv, jež byla ve skutečnosti podstatně nižší. Provedené úpravy účetní evidence se týkaly mimo jiné vykázané hodnoty (pořizovací ceny) nemovitého majetku Žalované 1) v podobě Arény. Po uvedených opravách v účetní evidenci, tak byla celková hodnota aktiv Žalované 1)

snížena o 922 mil. Kč, vykázán záporný vlastní kapitál ve výši -146 mil. Kč a celková ztráta za rok 2011 činila 159 mil. Kč. Samotní manažeři Žalované 1) pak v dané zprávě a při jednání s věřiteli, které se konalo 6.6.2012, uvedli, že společnost nemá dostatek prostředků na úhradu finančních závazků a nachází se na pokraji úpadkové situace. Výstupem příslušné zprávy pro věřitele tak bylo, že Žalovaná 1) bude do konce roku 2012 schopna hradit s obtížemi pouze své provozní závazky a nikoli závazky finančního charakteru.

Dále bylo věřitelům zdůrazněno, že Žalovaná 1) byla před výměnou jejího managementu špatně řízena, že výnosy nedosahovaly uspokojivé výše a náprava situace bude obtížná, neboť závazky Žalované 1) jsou obrovské, Žalovaná 1) žádný jiný majetek, než ten s jehož využitím podnikala v ČR prostřednictvím své organizační složky nevlastní a nevyvíjí žádnou další činnost, tudíž nelze očekávat žádnou finanční injekci od této mateřské společnosti. Jako řešení se tak již před více než rokem manažeři Žalované 1) nabízeli buďto (i) neformální restrukturalizaci zahrnující dohodu se všemi věřiteli, nebo (ii) zahájení insolvenčního řízení s pokusem o reorganizaci či (iii) konkurs.

Po konání výše uvedené informativní schůzky, již žalobkyně, a pokud je jí známo, ani většina ostatních věřitelů Žalované 1) nebyli znovu kontaktováni s informacemi o dalších krocích a vývoji společnosti, Žalovaná 1) nezakládá ani povinné účetní výkazy do sbírky listin obchodního rejstříku a aktuální informace o její ekonomické kondici tak nejsou dostupné. S pravděpodobností blížící se jistotě tak klíčový majetek Žalované 1), jenž je základem jejího podnikání, tvoří Aréna, bez něj by de facto Žalovaná 1) zůstala pouze vyprázdněnou skořápkou bez jakéhokoli majetku i možnosti dále vyvíjet dosavadní podnikatelskou činnost, přesto by však byla nadále zatížena vysokými dluhy.

Důkazy:

2. *Výpis žalované 1) z obchodního rejstříku*
3. *Výpis žalované 2) z obchodního rejstříku*
4. *Výpisy z majetkového účtu majitele cenných papírů vydané ČSOB*
5. *Smlouva o obhospodařování investičních nástrojů mezi žalobkyní a společností Key Investments, a.s.*
6. *Sdělení společnosti Key Investments, a.s. ze dne 4.5.2011 o ukončení činnosti*
7. *Zpráva pro věřitele společnosti E Side Property Ltd., org. složka ze 16.5.2012 a přípis vedoucího org. složky věřitelům z 21.5.2012*

## II.

### **Ke skutkovým okolnostem napadané transakce**

Z tiskového prohlášení, které dne 12.7.2013 vydala společnost KINGWATER HOLDINGS LIMITED, která je dle svého prohlášení společností ovládající Žalovanou 1), se žalobkyně dozvěděla, že v rámci „majetkové restrukturalizace“ byla Aréna vložena Žalobkyní 1) do majetku Žalované 2), a to cestou zvýšení základního kapitálu Žalované 2) proti úpisu nových akcií Žalovanou 1) jako jejím jediným akcionářem.

V kontextu výše uvedených posledních informací a prohlášení managementu Žalované 1) je tak tento krok pro žalobce jako jednoho z největších věřitelů Žalované 1) zcela překvapivý a jeho načasování, způsob, kterým byl proveden a především jeho naprosté utajení před žalobkyní a zřejmě i většinou ostatních věřitelů Žalované 1) vzbuzuje oprávněné obavy z účelovosti tohoto kroku směřujícího k vyvedení veškerého hodnotného majetku Žalované 1) mimo dosah většiny věřitelů Žalované 1). Důsledkem tohoto kroku také je omezení kontroly věřitelů nad správou tohoto majetku, který tak může Žalovaná 2) bez ohledu na věřitele Žalované 1) zatěžovat právy třetích osob či jinak znehodnotit.

Závažnou se jeví i ta skutečnost, že výše popsané kroky vyvedení majetku Žalované 1) byly s velkou pravděpodobností učiněny se souhlasem některých věřitelů společnosti, kteří jsou na Aréně přímo zajištěni zástavním právem. Jedná se především o úvěrující banku Žalované 1) – Českou spořitelnu, a.s. a společnost Hochtief CZ, a.s. Tito věřitelé tak byli postupem Žalované 1) zjevně zvýhodněni před dalšími věřiteli především z emitovaných dluhopisů, jejichž pohledávky sice nejsou ještě splatné, nicméně tvoří významnou část finančních závazků Žalované 1).

Podezření rovněž budí podmínky, za nichž byl nemovitý majetek Žalované 1) – Aréna - vložen do Žalované 2). Žalovaná 2) vznikla v lednu 2013 zjevně tedy v poměrně blízké časové souvislosti s realizací transakce a tedy nepochybně jako účelová společnost založená za účelem vyvedení majetku z Žalované 1).

Následně došlo dne 25. 6. 2013 k ocenění Arény, a to včetně movitého majetku tvořícího příslušenství areálu. Ocenění bylo provedeno ve formě znaleckého posudku č. N32116/13 vypracovaného znaleckým ústavem EQUITA Consulting s.r.o. Znalec ve výše uvedeném znaleckém posudku č. N32116/13 oceňoval Arénu dvěma základními přístupy ocenění, konkrétně nákladovou metodou a výnosovou metodou. Zatímco dle výnosového přístupu ocenění, který pak znalec vzal jako rozhodující, byla Aréna oceněna na částku ve výši 342.000.000 Kč, pomocí nákladové metody ocenění došel znalec k částce ve výši 727.000.000 Kč. Znalec pak výslednou tržní hodnotu určil dle výnosového přístupu ocenění, tedy nižší částky, a to s odůvodněním, že dle jeho názoru má nákladový přístup ocenění v případě Arény výrazně nižší vypovídací hodnotu, neboť *„provoz multifunkčních arén obecně ve většině případů negeneruje dostatečné čisté příjmy pro úhradu nákladů na výstavbu“*, a dále proto, že *„relevantní pro tržní ocenění jsou především budoucí příjmy, které bude majetek svému vlastníkovi generovat, ne historické náklady na jeho pořízení, které jsou navíc u obdobných majetků (multifunkčních arén, stadionů) enormní a jsou většinou hrazeny z rozpočtů místních samospráv či státu“* (čímž je údajně omezeno využití nákladového přístupu ocenění). Porovnávací metoda ocenění je v tomto případě vyloučena, neboť *„se jedná o specifický majetek, který se na trhu běžně neobchoduje“*. Navíc ještě znalec v posudku uvádí, že v rámci provedeného výnosového ocenění není možné aplikovat standardní postupy užívané pro výnosové ocenění nemovitého majetku, neboť *„Aréna EDEN není mimo nebytových prostor klasicky pronajímána a k dosažení výnosů je třeba provozovat aktivní podnikatelskou činnost.“*

Znalec tak na základě výše uvedených východisek ve svém znaleckém posudku dospěl k ocenění Arény na částku 342.000.000,- Kč. Přičemž vyšel z budoucího užitku, který přinese Aréna pro své vlastníky ve formě volných peněžních toků generovaných provozem Arény, které byly diskontovány na současnou hodnotu k datu ocenění, a to zřejmě metodou znalce samotným modifikovanou oproti standardním přístupům ocenění. Nákladová

metoda ocenění vycházející z nákladů na pořízení nemovitého majetku (a korespondující s jeho účetní hodnotou) pak udává hodnotu téhož nemovitého majetku ve výši 727.000.000,- Kč.

Důkazy:

8. *tiskové prohlášení KINGWATER HOLDINGS Ltd. z 12.7.2013*
9. *výpis žalované 2) z obchodního rejstříku*
10. *výpis z katastru nemovitostí Žalované 2)*
11. *znalecký posudek N32116/13 EQUITA Consulting s.r.o.*
12. *NZ 075/2013 ke vkladu nemovitého majetku do Žalované 2)*

### III.

#### **Ke zmaření možnosti uspokojení pohledávek žalobkyně provedenou transakcí**

Žalobkyně je přitom přesvědčena, že znaleckým posudkem určená hodnota předmětných nemovitostí je silně podhodnocena, přičemž pro tento závěr má několik důvodů. Stanovisko znalce by v praxi znamenalo, že výstavba a pořízení Arény bylo za každých okolností naprosto nevhodnou investicí Žalované 1), která by nikdy nemohla být nejen zisková, ale ani rentabilní, neboť by nebylo ani možné dosáhnout návratnosti vložených nákladů na výstavbu. To je zjevně absurdní závěr, neboť by znamenal, že výstavba jakéhokoli podobného sportovního areálu, je vždy ekonomicky nesmyslná. Závěry znalce tak zjevně neodpovídají realitě. Při projektech této velikosti a nákladovosti se předem zpracovávají velmi důkladné ekonomické analýzy a prognózy návratnosti investic podložené reálnými zkušenostmi a praxí. Součástí projektu je rovněž bankovní financování a lze vyloučit, že by banka financovala výstavbu stamilionovými úvěry, pokud by nebyla zajištěna minimálně návratnost vstupních investic. Rovněž ani provoz jiných sportovních arén v ČR a zejména v zahraničí nenasvědčuje ani v nejmenším tomu, že by projekty výstavby a provozu multifunkčních sportovně-kulturních zařízení obdobné velikosti a významu byly ztrátové a nebylo možné jejich provozem pokrýt minimálně investiční náklady na jejich výstavbu a další provozní náklady. Pokud by měly platit premisy, které znalec ve svém posudku uvádí jako nesporné fakty, na nichž staví svůj znalecký oceňovací přístup, prakticky by to znamenalo, že celý projekt Arény musel být již od počátku podvodem na věřitelích, kteří nikdy neměli nejmenší naději na vrácení vložených prostředků.

Žalobkyně je však toho názoru, že hodnota nemovitostí byla znalcem podhodnocena, a to v důsledku toho, že znalec vycházel výhradně z výsledků společnosti za rok 2012, neboť jak ve svém posudku uvádí (str. 29 dole), výkazy z let 2008-2011 nebyly po provedené prověrce stavu Žalované 1) použitelné pro závažné chyby shledané auditorem, které je činí nevěrohodnými. Znalec tedy vycházel ve své predikci budoucí výnosnosti výhradně z výsledků společnosti za rok 2012. Ekonomická výkonnost Žalované 1) však zcela logicky v roce 2012 byla poznamenána změnou v akcionářské struktuře, výměnou vrcholného vedení společnosti, prováděním analýz a prověrek dosavadního hospodaření, jednáním s věřiteli o restrukturalizaci společnosti a zejména pak dílčí platební neschopností Žalované 1). Je zcela logické, že za této situace musely být hospodářské výsledky Žalované 1)

výrazně horší, než v jakémkoli jiném období. Samo nové vedení Žalované 1) na informační schůzce s věřiteli konané v červnu 2012 konstatovalo, že provoz stadionu nebyl v předchozím období dobře řízen a potenciál Arény je daleko větší. Namísto nového směru řízení a napření úsilí k oživení podnikatelské aktivity však Žalovaná 1) realizovala krok, jímž se veškerého svého nemovitého majetku tvořícího základ jejího podnikání zbavila.

Provedené vyvedení Arény a s ní souvisejícího majetku na Žalovanou 2) na podkladě výše uvedeného ocenění hodnoty nemovitého majetku tak představuje z pohledu Žalované 1) efektivní možnost, jak tento majetek odstranit z dosahu věřitelů a zkrátit tím možnost uspokojení jejich pohledávek z daného majetku. Vedle toho má však nízké ohodnocení majetku vloženého do Žalované 2) přímý vliv na stanovení hodnoty akcií Žalované 2) jako majetkové hodnoty držené v rozsahu 100 % Žalovanou 1), na níž by se případně mohli věřitelé Žalované 1) hojit. Jinými slovy zatímco před provedením napadané transakce tvořil součást majetku Žalované 1) jako dlužníka žalobkyně soubor nemovitého majetku a dalších movitých věcí v účetní hodnotě dosahující téměř 800.000.000,- Kč, na základě převodu tohoto majetku nabyta Žalovaná 1) jako majetkovou protihodnotu akcie dceřiné společnosti ovšem v nominální hodnotě pouze 342.000.000,- Kč, tedy ani ne poloviční než kolik činila vykazovaná hodnota Arény před provedeným znaleckým oceněním, která navíc korespondovala reálným nákladům na její pořízení a též finančnímu zatížení Žalované 1) úvěrovými a dalšími závazky. Navíc samotná Aréna bude do budoucna již výlučně ve sféře vlivu Žalované 2) a jejich věřitelů. Jakékoli zvýšení výnosů Arény avizované novým managementem Žalované 1) na schůzce s věřiteli v roce 2012 a předpokladatelné i na základě potenciální využitelnosti Arény se bude již realizovat mimo sféru vlivu a dosah žalobkyně a většiny dalších věřitelů Žalované 1).

V této souvislosti žalobkyně znovu zdůrazňuje, že dluhopisy emitované Žalovanou 1) nabyta na místo vydání výnosů (vrácení investovaných prostředků) svěřených Key Investments, a.s. při nenadálém a nečekaném ukončení její činnosti. Nyní tedy žalobkyni nezbývá než v maximální možné míře usilovat o zachování svých investic. Přitom není pochyb, že napadaná transakce mezi Žalovanou 1) a Žalovanou 2) zkracuje žalobkyni v jejích právech a jednoznačně znemožňuje věřitelům Žalované 1) domáhat se uspokojení jejich pohledávek z příslušného nemovitého majetku a dalších movitých věcí vyvedených na Žalovanou 2), ať již cestou insolvenčního řízení nebo pozdějšího vymáhání pohledávek po jejich splatnosti.

Žalobkyně je přitom přesvědčena, že transakce byla provedena právě s tímto zkracujícím úmyslem ve vztahu k věřitelům Žalované 1). Nasvědčuje tomu jednak časová souvislost založení a vzniku Žalované 2), k němuž došlo jen přibližně půl roku před vyvedením majetku z Žalované 1), přičemž jediným majetkem Žalované 2) se stala na základě tohoto úkonu právě Aréna, a to včetně souboru veškerých movitých věcí tvořících s ní jeden funkční celek a sloužících k jejímu provozování. Ze soupisu vložených movitých věcí, tak jak je obsažen v příslušném notářském zápise, na jehož základě byl majetek Žalované 2) vložen, je namátkou možné jmenovat např. mobilní oplocení, osobní automobil, výpočetní techniku jako počítačové a multimediální vybavení, zabezpečovací zařízení, LCD obrazovky apod., takže je nepochybné, že z Žalované 1) byl vyveden veškerý majetek sloužící k její předchozí podnikatelské činnosti. Vzhledem k tomu, že Žalovaná 2) je Žalovanou 1) zcela ovládána, je současně jasné, že provedeným převodem zůstal předmětný majetek i nadále ve sféře vlivu téhož beneficianta, jako v případě Žalované 1), na rozdíl od předchozího stavu však byl provedením převodu tento majetek „očistěn“ od významných dluhů spojených s podnikáním Žalované 1), což umožňuje s daným majetkem dále libovolně nakládat, zpeněžit jej či i dále



provozovat multifunkční sportovně-kulturní zařízení, ovšem aniž by bylo nutné veškeré výnosy z této činnosti alokovat na splácení rozsáhlých dluhů věřitelů, resp. veškerých jiných věřitelů než těch, jejichž pohledávky jsou přímo zajištěny předmětným majetkem.

Pro závěr o úmyslu zúčastněných subjektů zkrátit na možnosti uspokojení některé věřitele svědčí přitom také fakt, že vědoma si svých závazků Žalovaná 1) projednala a dohodla provedení transakce se zajištěnými věřiteli, kteří by jinak mohli záměry zúčastněných subjektů zhatit využitím svého práva hojit se přímo na předmětném nemovitém majetku bez ohledu na skutečnost, že došlo k jeho převodu na jiný subjekt. Těžko si lze představit, že by v dané situaci tito věřitelé svého práva nevyužili, pokud by jim nebylo zajištěno uspokojení z výnosů Žalované 2) z tohoto majetku nebo jinou formou zajištěno řádné plnění na jejich pohledávky. Skutečnost, že s úvěrovací bankou management Žalované 1) o dalším postupu separátně jednal osvědčuje i přípis menšinového akcionáře Žalované 1) ze dne 15.7.2013. Těmto zajištěným věřitelům tak byla poskytnuta nesporná výhoda oproti skupině věřitelů, k nimž patří i žalobkyně, jimž byla celá transakce utajena a dozvěděli se o ní až z tiskové zprávy vydané po jejím dokončení.

Tento rozdílný přístup Žalované 1) k jejím věřitelům přitom nemůže mít jiný důvod a cíl než vyloučit či alespoň podstatně ztížit uspokojení některých z nich a získat tím neoprávněnou výhodu. Ještě markantnější je uvedené v kontextu prohlášení managementu Žalované 1), jež směrem k věřitelům zazněla na informativní schůzce v červnu 2012. Tehdy bylo konstatováno, že Žalovaná 1) byla v předchozím období špatně řízena, potenciál její ekonomické výkonnosti je vyšší a po konsolidaci stávající situace lze výhledově očekávat zlepšení. Skutečnost, že Aréna má potenciál generovat dostatečné příjmy umožňující splácení závazků, které má Žalovaná 1) dokládá též mimo jiné například vyjádření pana Dušana Jedináka jako bývalého vedoucího organizační složky Žalované 1) provozující Arénu k článku publikovanému v MF Dnes dne 31.5.2012, v němž se uvádí, jakých příjmů Žalovaná 1) z provozování stadionu dosahovala před odkoupením majoritního podílu společností Natland Group v říjnu 2011. Tvrzení o špatném hospodaření při provozu Arény v době působení společnosti Natland Group jako jejího majoritního vlastníka a o účelových krocích, jimiž docházelo k postupné likvidaci majetku a podnikatelské činnosti Žalované 1) potvrzuje též vyjádření menšinového akcionáře Žalované 1) ze dne 3.6.2012 adresované věřitelům Žalované 1), v němž se tento menšinový akcionář od kroků realizovaných většinovým akcionářem Žalované 1) důrazně distancuje a vymezuje se vůči nim. Ačkoli byl současným vedením Arény avizován opak, ukázalo se, že namísto rozvíjení podnikatelských aktivit Žalované 1), z níž by mohly být zapraveny dlouhodobé závazky žalované 1), zřejmě bylo zvoleno diametrálně odlišné řešení, než bylo věřitelům prezentováno, a sice vyvedení majetku mimo dosah části věřitelů Žalované 1) ve slabším postavení s cílem z něj dále profitovat (ať již jakoukoli formou), bez nutnosti hradit závazky, které v souvislosti s pořízením majetku a provozováním podnikatelské činnosti Žalované 1) vznikly.

Dalším podstatným rysem provedené transakce je, že Žalovaná 1) za ni neobdržela adekvátní protiplnění, neboť jak již bylo výše popsáno, nominální hodnota akcií upsaných Žalovanou 1) proti reálné hodnotě nepeněžitěho vkladu Žalovanou 1) poskytnutého nedosahuje ani poloviční výše. Na této skutečnosti nic nemění ani fakt, že hodnota nepeněžitěho vkladu byla určena posudkem znalce jmenovaného soudem v souladu s § 196a a § 53 obchodního zákoníku, neboť ani formální dodržení zákonné procedury nezaručuje, že celá transakce nebyla vedena úmyslem odporujícím zákonu a nemohlo jí být nepřípustně zasaženo do práv třetích osob (věřitelů). K obdobnému závěru ostatně dospěl i

Nejvyšší soud ve svém rozhodnutí sp. zn. 29 Odo 184/2005 ze dne 31.8.2006, kde se uvádí: „Samotná skutečnost, že kupní smlouva vyhovuje požadavkům určeným § 196a odst. 3 obch. zák. však podle přesvědčení Nejvyššího soudu neznamená, že by nemohla být neplatným právním úkonem podle ustanovení § 39 obč. zák. Závěry posudku vypracovaného znalcem v intencích § 196a odst. 3 obch. zák. totiž mohou být byť následně shledány nesprávnými z důvodů, které nutno přičíst k tíži stran smlouvy (např. poskytly-li znalci nesprávné údaje pro účely zpracování posudku nebo jinak nepřipustně ovlivnily závěry znalce co do výše ceny.“ Důvody, pro které považuje žalobkyně příslušný znalecký posudek za zkreslený, neodpovídající realitě a tudíž nesprávný, již byly uvedeny výše.

Výše uvedené ve svém souhrnu zcela jasně nasvědčuje tomu, že napadaná transakce byla realizována jednoznačně v úmyslu zkrátit věřitele významného rozsahu závazků Žalované 1), kterým jejich postavení neumožňuje přímo takové kroky zhatit či jim dopředu bránit. Dle názoru žalobkyně tak nelze než učinit závěr, že provedený vklad nemovitého majetku a souboru movitých věcí do základního kapitálu Žalované 2) představuje úkon neplatný pro rozpor se zákonem dle § 39 občanského zákoníku. Jednání odporující zákonu lze přitom v rámci napadané transakce spatřovat v úmyslném zcizování majetku, jímž je mařeno uspokojení pohledávek žalobkyně jako věřitelky Žalované 1), a dále ve zvýhodňování některých věřitelů Žalované 1), neboť obojí takové jednání je zakázáno a při naplnění dalších nezbytných znaků příslušných skutkových podstat je lze kvalifikovat jako trestné, konkrétně přečiny poškozování věřitele či zvýhodnění věřitele ve smyslu § 222 a § 223 zákona č. 40/2009 Sb., trestní zákoník.

Pro úplnost je možné dodat, že vzhledem k propojenosti Žalované 1) a Žalované 2) nelze mít pochyb o tom, že cíl zkrátit věřitele, jejichž pohledávky tvoří v souhrnu významnou část závazků Žalované 1), musely sledovat společně obě strany transakce, již žalobkyně touto žalobou zpochybňuje.

Důkaz:

13. vyjádření pana Dušana Jedináka jako bývalého vedoucího organizační složky Žalované 1) ze dne 3.6.2012;
14. vyjádření menšinového akcionáře Žalované 1) ze dne 3.6.2012 adresované věřitelům Žalované 1)

#### IV.

##### K porušení insolvenčního zákona v souvislosti s provedenou transakcí

Je nutno též konstatovat, že pokud by závěr znalce o hodnotě majetku vyvedeného do Žalované 2) měl být pravdivý, pak je zřejmé, že výše závazků Žalované 1) násobně převýšila hodnotu jejího majetku a Žalovaná 1) by se pak nepochybně nacházela v úpadku ve smyslu § 3 odst. 3 zák. č. 182/2006 Sb., insolvenčního zákona, a její management tudíž nesplnil svou zákonnou povinnost podat dlužnický insolvenční návrh dle § 98 insolvenčního zákona. Naopak realizovaný postup vložení veškerého bonitního majetku Žalované 1) do jiné společnosti představuje nakládání s majetkem dlužníka, které je v příkrém rozporu s insolvenčním zákonem a představuje jeho flagrantní porušení, neboť se jím dlužník zbavil mimo zákonný režim insolvenčního řízení, které mělo být na návrh managementu Žalované

1) zahájeno bezodkladně poté, kdy se management Žalované 1) dozvěděl o hodnotě Arény dle znaleckého posudku, veškerého svého majetku, který mohl sloužit k uspokojení pohledávek věřitelů postupem stanoveným insolvenčním zákonem. Současně tím dlužník nacházející se v úpadkové situaci zvýhodnil část věřitelů, kteří s transakcí projevíli souhlas nejspíše s tím, že budou uspokojováni i nadále odděleně z výnosů Arény. I na základě těchto skutečností tak lze učinit závěr, že příslušný úkon vkladu nemovitého majetku Žalované 1) do základního kapitálu Žalované 2), k němuž došlo na základě notářského zápisu NZ 075/2013 ze dne 27.6.2013 sepsaného JUDr. Evou Ivicovou Brejchovou, notářkou v Českých Budějovicích a provedení vkladu vlastnického práva Žalované 2) v katastru nemovitostí, je neplatný pro rozpor se zákonem dle § 39 občanského zákoníku. Tímto jednáním totiž došlo k porušení obecně závazných ustanovení insolvenčního zákona, která upravují práva a povinnosti úpadce a jeho statutárních orgánů a stanoví závazná pravidla pro nakládání s majetkem úpadce.

Skutečnost, že se Žalovaná 1) v období předcházejícím realizované transakci nacházela v úpadkové situaci lze osvědčit např. z materiálu předaného věřitelům Žalované 1) v souvislosti s jednáním dne 6.6.2012, z něž vyplývají konkrétní údaje vyjadřující úroveň příjmů společnosti v daném období a výši jejich závazků. Je nepochybné, že pokud by hodnota Arény skutečně měla dosahovat pouhých 342.000.000,- Kč namísto téměř 800.000.000,- Kč, jak byla hodnota vedena v účetnictví Žalované 1) v návaznosti na přímé pořizovací výdaje spojené s výstavbou Arény a jejím uvedením do provozu, pak by rozsah závazků, které přibližně korespondovaly výše uvedené účetní hodnotě Arény, nepochybně několikanásobně překročil aktiva Žalované 1), společnost by tedy vzhledem k výši rozdílu mezi hodnotou aktiv společnosti a jejich příjmů a výši jejich závazků byla zcela jasně předlužena.

Pokud bychom však vycházeli z toho, že hodnota Arény koresponduje přibližně s její účetní hodnotou, pak by výše závazků Žalované 1) byla sice v poměru k výši jejich aktiv a výši vlastního kapitálu zásadní a bylo by třeba uznat, že splácení závazků Žalované 1) je vzhledem k její příjmové situaci a stavu cash flow problematické, nicméně bylo by možné učinit závěr, že vhodnými opatřeními lze tento stav překlenout a dosáhnout stabilizace finanční situace Žalované 1) tak, aby opět byla schopna řádně splácet své závazky. Za tím účelem by však Žalovaná 1) musela mít možnost dále rozvíjet svou podnikatelskou činnost spočívající v provozování multifunkční sportovně-kulturní arény.

V příkrém rozporu se závaznými právními předpisy však Žalovaná 1) a 2) ne zvolily ani jedno z výše popsanych řešení, které se nabízí v souladu s insolvenčním zákonem. Statutární orgán Žalované 1), přestože byl přesvědčen, že znalcem stanovená hodnota Arény reálně odpovídá 342.000.000,- Kč, nepodal insolvenční návrh za účelem možného vyřešení situace cestou moratoria, reorganizace nebo jiných postupů souladných se zákonem. Vedení Žalované 1) se však nevydalo ani cestou ozdravení finanční situace Žalované 1), nápravy chyb předchozího vedení a dalšího rozvoje její podnikatelské činnosti, namísto toho se Žalovaná 1) zbavila veškerého majetku potřebného k provozování její podnikatelské činnosti. Tím bylo dosaženo z pohledu osoby ovládající Žalovanou 1) i 2) „ideálního“ stavu, kdy s tímto majetkem je po dohodě s věřiteli zajištěnými na něm zástavou možné dále volně nakládat i provozovat totožnou podnikatelskou činnost, jakou dosud vyvíjela Žalovaná 1), ovšem bez současné zátěže významnou částí závazků, jež zůstaly na Žalované 1). Fakticky však tímto jednáním dochází ke zmaření možnosti uspokojení pohledávek většiny věřitelů Žalované 1) a porušení insolvenčního zákona. Je totiž třeba mít též na zřeteli, že takový krok

zcela nevyhnutelně žene Žalovanou 1) do úpadkové situace, neboť bez jakéhokoli majetku nebude schopna dále vyvíjet žádnou podnikatelskou činnost a dosahovat jakýchkoli příjmů. Jediným potenciálním příjmem by snad mohly být případné dividendy plynoucí z vlastnictví akcií Žalované 2), v této souvislosti lze ovšem očekávat, že vzhledem k dalším splatným úvěrovým a obchodním závazkům váznoucím na převedeném majetku nebude vyplácení dividend v nejbližší době možné, nadto rozhodnutí, zda k rozdělení zisku dojde či nikoli závisí výhradně na beneficentovi skupiny ovládající Žalovanou 1) a 2) a věřitelé nemají nejmenší možnost jakkoli je ovlivnit. Proto je předmětné jednání, jímž došlo k vyvedení majetku z Žalované 1) ve prospěch Žalované 2) třeba posoudit jako rozporné se zákonem, neboť by jednak mohlo naplnit skutkovou podstatu trestného činu způsobení úpadku dle § 224 trestního zákoníku a současně se jedná o obcházení insolvenčního zákona, neboť pokud by býval statutární orgán Žalované 1) splnil svou povinnost zahájit insolvenční řízení, bylo by provedení napadané transakce z povahy věci vyloučeno v důsledku zákonných omezení v nakládání s majetkem úpadce a věřitelé by se mohli domáhat v rámci insolvenčního řízení a dle jeho závazných pravidel poměrného uspokojení svých pohledávek z tohoto majetku.

## V.

### **K možnému rozporu provedené transakce s interními předpisy Žalované, obchodním zákoníkem a k porušení práv menšinového akcionáře**

Zásadními se též jeví informace publikované v deníku E.15 dne 26.7.2013, podle nichž s provedeným převodem majetku Žalované 1) do Žalované 2) nesouhlasil ani menšinový akcionář Žalované 1) vlastníci 20 % podíl na této společnosti. Dle oznámení tohoto menšinového akcionáře Žalované 1) datovaného 15.7.2013 se menšinový akcionář s provedeným vkladem nemovitostí Žalované 2) neztotožňuje, považuje jej za porušení akcionářské smlouvy uzavřené mezi akcionáři Žalované 1) a dosažené dohody o postupu restrukturalizace Žalované 1) a též za krok znevýhodňující věřitele Žalované 1), k nimž sám tento menšinový akcionář z titulu akcionářských půjček patří. Ve výše označeném vyjádření pak tento menšinový akcionář deklaroval svou připravenost učinit veškeré právní kroky směřující k ochraně jeho práv, jakož i oznámení příslušným orgánům činným v trestním řízení. V návaznosti na toto oznámení menšinového akcionáře Žalované 1) pak nadepsaný soud dne 25.7.2013 vydal usnesení č.j. 2Nc 1084/2013-15 o nařízení předběžného opatření, kterým uložil zákaz Žalované 1) nakládat s akciemi Žalované 2) a též povinnost Žalované 1) složit předmětné akcie do úschovy Městského soudu v Praze.

I z těchto okolností se lze domnívat, že provedení vkladu nemovitostí Žalované 1) do základního kapitálu Žalované 2) představuje porušení právních povinností Žalované 1), mohlo k němu dojít při porušení pravidel správy společnosti stanovených obchodním zákoníkem a stanovami společnosti a s úmyslem poškodit a zkrátit ve svých právech menšinového akcionáře společnosti. Porušení obchodního zákoníku by bylo možné spatřovat minimálně v tom, že umožňuje v § 204 odst. 2 upsat akcie na zvýšení základního kapitálu společnosti nepeněžitými vklady jen, je-li to v důležitém zájmu společnosti. V zájmu společnosti přitom nemůže být takové nabytí majetku, které představuje úkon poškozující věřitele převodce majetku, který úkon činí v úmyslu tyto věřitele zkrátit v možnosti uspokojení jejich pohledávek a jímž se zároveň obchází povinnosti stanovené insolvenčním zákonem.

V zájmu žádného subjektu nemůže být podílet se na protiprávním jednání, kterým je porušován zákon a působena újma na právech jiných subjektů. Žalobkyně se navíc domnívá, že si vyvedením nemovitého majetku mimo dosah věřitelů Žalované 1) beneficiem celé skupiny společností propojených s Žalovanou 1) a 2) připravuje půdu pro další vyvedení majetku do své přímé dispozice za nepřiměřeně nízkou cenu vycházející z podhodnoceného posudku.

Na základě výše uvedeného proto žalobkyně považuje provedený nepeněžitý vklad, jímž byly nemovitosti a soubor movitých věcí tvořící Arénu na základě notářského zápisu NZ 075/2013 ze dne 27.6.2013 sepsaného JUDr. Evou Ivicovou Brejchovou, notářkou v Českých Budějovicích za neplatný pro rozpor se zákonem ve smyslu § 39 občanského zákoníku, v důsledku čehož je Žalovaná 1) i nadále vlastníkem příslušného majetku a k ochraně práv žalobkyně je tak potřeba, aby bylo toto její vlastnické právo určeno. Přitom právní zájem žalobkyně na tomto určení je dán okolnostmi popsány výše a je zjevné, že určení neplatnosti zvýšení základního kapitálu Žalované 2) vkladem předmětného nemovitého majetku má zásadní význam pro budoucí možnost uspokojení pohledávky žalobkyně, jakož i dalších věřitelů za Žalovanou 1) z tohoto nemovitého majetku, resp. jeho výnosů. Je též zřejmé, že jinou možnost ochrany práv žalobkyně, než podání popsané určovací žaloby žalobkyni právní řád nenabízí, když odporovatelnost příslušného úkonu je omezena na existenci vykonatelných pohledávek věřitele, kdežto v tomto případě dlužník zpochybňované úkony učinil právě proto, že pohledávky několika věřitelů dosahující stovek milionů korun českých dosud nejsou splatné a hodlá se jejich placení vyhnout, a současně možnost dotčených věřitelů efektivně se bránit takovým úkonům je za těchto podmínek limitovaná právě na využití prostředků postavených na obecných právních principech a základních právních zásadách. Tato skutečnost by však žalobkyni neměla jít k tíži, neboť porušení předmětných základních a obecných právních principů a zásad je v tomto případě natolik zřejmé, že neposkytnutí ochrany právům žalobkyně by znamenalo odmítnutí spravedlnosti.

Možnost využití těchto prostředků právní ochrany pak byla ostatně již i podepřena judikaturou Nejvyššího soudu ČR, zejména rozhodnutími sp. zn. 26 Cdo 942/2008, podle nějž *„žalobce má naléhavý právní zájem na žádaném určení, jestliže by bez tohoto určení bylo ohroženo jeho právo nebo právní vztah, na němž je zúčastněn, nebo jestliže by se jeho postavení bez tohoto určení stalo nejistým. Ke vzniku žalobcova právního zájmu na určení stačí takové chování žalovaného, které nasvědčuje jeho úmyslu porušit právo žalobce nebo způsobit mu újmu na jeho právním postavení.“* Dále je zde též rozhodnutí sp. zn. 33 Odo 217/2005, v němž Nejvyšší soud konstatoval, že *„Naléhavý právní zájem na určení, zda tu právní vztah nebo právo je či není, nemá jen ten, kdo je účasten právního vztahu nebo práva, o něž v řízení jde. Aktivně legitimována k žalobě o určení neplatnosti smlouvy je i osoba, která není účastníkem této smlouvy, jestliže by kladné rozhodnutí o takové žalobě mohlo mít příznivý dopad na její právní postavení.“* Žalobkyně je tak oprávněna domáhat se určení vlastnického práva Žalované k předmětnému majetku, přestože sama nebyla účastníkem úkonu, na jehož základě byl majetek Žalované 1) zcizen.

Žalobkyně se rovněž domáhá určení vlastnického práva žalované 1) a nikoli neplatnosti úkonu, jímž bylo provedeno vložení předmětného majetku do základního kapitálu Žalované 2) v intencích stávající judikatury Nejvyššího soudu ČR, zejména rozhodnutí sp. zn. 22 Cdo 2147/99, podle nějž: *„Ize-li žalovat o určení práva nebo právního vztahu, není dán naléhavý*

*právní zájem na určení neplatnosti smlouvy, jež se tohoto práva nebo právního vztahu týká [§ 80 písm. c) o. s. ř.]“*

Důkazy:

*15. oznámení menšinového akcionáře o skutečnostech ve společnosti E SIDE PROPERTY Ltd. z 15.7.2013*

*16. usnesení Městského soudu v Praze č.j. 2Nc 1084/2013-15*

## VI.

Z výše uvedených důvodů proto žalobkyně navrhuje, aby soud vydal následující

### r o z s u d e k

- Určuje se, že Žalovaná 1) je vlastníkem následujících nemovitostí budovy č.p. 1540 umístěné na pozemcích parc. č. 1856/17 a parc. č. 1856/18 - pozemek parc. č. 1743/4
- pozemku parc. č. 1743/5
- pozemku parc. č. 1770/2
- pozemku parc. č. 1854/33
- pozemku parc. č. 1856/15
- pozemku parc. č. 1856/17

vše zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, na listu vlastnictví č. 7576 pro katastrální území Vršovice, obec Praha.

1. Žalovaná 1) a Žalovaná 2) jsou povinny nahradit žalobkyni náklady tohoto řízení, a to do tří dnů od právní moci rozsudku k rukám právního zástupce žalobkyně.

## VII.

### Návrh na vydání předběžného opatření

Příslušnost soudu pro řízení o návrhu na vydání předběžného opatření je dána dle ustanovení § 74 občanského soudního řádu, neboť k řízení je příslušný soud, který je příslušný k řízení o věci, nestanoví-li zákon jinak. K řízení o žalobě na určení vlastnického práva k nemovitostem je přitom příslušný dle § 88 odst. 1, písm. i, ve spojení s § 9 odst. 3 písm. r) bod 3. soud, v jehož obvodu se nachází nemovitost. Nemovitosti, jichž se podaná určovací žaloba týká, se přitom nacházejí v Praze – Vršovicích, tedy v obvodu Obvodního soudu pro Prahu 10.

Žalobkyně má s ohledem na skutečnosti uvedené výše ve své určovací žalobě za to, že je zde nutnost mezitímně upravit poměry stran, neboť napadanou transakcí došlo k vyvedení majetku Žalované 1) a hrozí, že budou s předmětným majetkem činy další dispozice, jimiž bude znemožněno vrácení majetku do vlastnictví Žalované 1) a přeneseně tedy i možnost žalobkyně domáhat se po určení vlastnictví Žalované 1) uspokojení svých pohledávek z tohoto majetku. Je přitom zřejmé, že Žalovaná 1) a potažmo potenciálně Žalovaná 2), jež je Žalovanou 1) zcela ovládána, hodlají mařit uspokojení pohledávek žalobkyně a dalších věřitelů, přičemž tohoto účelu jsou způsobilé dosáhnout nejrůznějšími cestami a právními úkony, včetně dalších převodů majetku či majetkových účastí těchto společností, jeho zatížení i vytváření dalších závazků Žalované 1) a Žalované 2), čímž by bylo dosaženo rozmělnění významu a možností uspokojení pohledávek žalobkyně nebo ukončení stávajících smluvních (zejména nájemních) vztahů, z nichž pro Žalovanou 1) či 2) plynou relevantní příjmy.

Především hrozí riziko, že se Žalovaná 2) pokusí zcizit majetek dále na třetí osobu. Pokud by tato třetí osoba nabyla předmětný majetkový soubor za podmínek § 446 obchodního zákoníku (tedy v dobré víře, byť Žalovaná 2) není jejich oprávněným vlastníkem), nebylo by dále možné pro žalobkyni domáhat se uspokojení jejich pohledávek z tohoto majetku, který by se tak definitivně ocitl mimo dosah věřitelů a možnost uplatnění jakýchkoli prostředků nápravy. Obdobných nezhojitelných důsledků by přitom mohlo být dosaženo i zcizením akcií představujících podíl Žalované 1) na Žalované 2). Obdobně nepříznivých účinků pro postavení žalobkyně by mohlo být dosaženo i dalšími dispozicemi s příslušným majetkem či akciemi nebo podnikem Žalované 1) či Žalované 2), zejména jejich zatížením právy třetích osob jako zástavním právem apod., čímž by bylo zkráceno uspokojení žalobkyně jako neprioritního (nezajištěného) věřitele nebo též prodejem či nájmem podniku Žalované 1) či 2) nebo jejich částí. Proto žalobkyni nezbyvá než navrhnout, aby soud nařídil předběžné opatření, jímž Žalovaným 1) a 2) uvedené dispozici zakáže a k zajištění splnění povinnosti nedisponovat akciemi též uloží Žalované 1) složit akcie do úschovy soudu.

Ačkoli tato povinnost složit akcie do úschovy soudu byla již nařízena předběžným opatřením vydaným na základě návrhu menšinového akcionáře Žalované 1) č.j. 2NC 1084/2013-15, nemá žalobkyně informace, zda již povinnost uložená tímto usnesením byla Žalovanou 1) splněna a i v případě, že k jejímu splnění došlo, je zřejmé, že doba trvání tohoto předběžného opatření nemusí být pro účely ochrany práva žalobkyně a zachování statu quo dostatečná, jelikož bude omezena na dobu trvání soudního řízení, které zahájí menšinový akcionář Žalované 1) k ochraně svých práv, jež se s velkou pravděpodobností nebude shodovat s délkou řízení o žalobě, kterou žalobkyně učinila tímto podáním. Proto žalobkyně navrhuje, aby povinnost složit a ponechat akcie v úschově dopadala i do jejich vztahů se Žalovanou 1) a 2) a byla vázána též na dobu trvání soudního řízení mezi nimi vedeného, tj. aby Žalované 1) bylo uloženo složit akcie do úschovy zdejšího soudu, dojde-li k jejich vydání z úschovy dle předchozího předběžného opatření před skončením řízení o žalobě podané žalobkyní tak, aby nemohlo v důsledku vydání akcií z úschovy po ukončení řízení mezi Žalovanou 1) a menšinovým akcionářem k jejich zcizení dříve, než bude ukončeno řízení vedené o žalobě žalobkyně.

Žalobkyně proto žádá nadepsaný soud, aby vydal toto

## předběžné opatření

- I. Žalovaná 1) je povinna zdržet se právních úkonů a jednání majících vliv na majetkovou účast Žalované 1) ve společnosti VINET Invest a.s., IČO 294 13 001, se sídlem U Slavie 1540/2a, Vršovice, Praha 10, PSČ 100 00 (Žalované 2), zejména jakýchkoli dispozic, ať již úplatných či bezplatných převodů či zatížení jakýmkoli právy třetích osob ve vztahu k 3.440 ks akcií o jmenovité hodnotě každé jedné akcie 100.000,- Kč, představujících 100 % podíl na základním kapitálu společnosti VINET Invest a.s., IČO 294 13 001, se sídlem U Slavie 1540/2a, Vršovice, Praha 10, PSČ 100 00;
- II. Žalovaná 1) je povinna do tří dnů ode vydání 3.440 ks akcií o jmenovité hodnotě každé jedné akcie 100.000,- Kč, představujících 100 % podíl na základním kapitálu společnosti VINET Invest a.s., IČO 294 13 001, se sídlem U Slavie 1540/2a, Vršovice, Praha 10, PSČ 100 00 z úschovy Městského soudu v Praze, do níž je povinna je složit na základě předběžného opatření vydaného usnesením Městského soudu v Praze č.j. 2NC 1084/2013-15, anebo do tří dnů ode dne zániku povinnosti složit akcie do úschovy dle výše uvedeného usnesení, složit výše specifikované akcie do úschovy Obvodního soudu pro Prahu 10 a ponechat je v úschově do doby pravomocného rozhodnutí o žalobě podané žalobkyní;
- III. Žalovaná 2) je povinna zdržet se právních úkonů a jednání spočívajících v právních dispozicích (včetně jeho převodu, nebo zatížení věcným právem nebo jiným právem třetí osoby) s následujícími nemovitostmi:
  - i. budova č.p. 1540 umístěná na pozemcích parc. č. 1856/17 a parc. č. 1856/18 (pozemek parc. č. 1856/18 je přitom zapsán na LV č. 1633 vlastníka Sportovní klub Slavia Praha)
  - ii. pozemek parc. č. 1743/4
  - iii. pozemek parc. č. 1743/5
  - iv. pozemek parc. č. 1770/2
  - v. pozemek parc. č. 1854/33
  - vi. pozemek parc. č. 1856/15
  - vii. pozemek parc. č. 1856/17
  - viii. vše zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, na listu vlastnictví č. 7576 pro katastrální území Vršovice, obec Praha,
- IV. Žalovaná 1) a Žalovaná 2) jsou povinny zdržet se právních úkonů a jednání spočívajících v právních dispozicích s jejich podnikem jako celkem nebo jakýmkoli jeho částmi, včetně jejich převodu, pronájmu, zatížení věcným právem nebo jiným právem třetí osoby nebo ukončení jejich provozování,

Městská část Praha 10