

USNESENÍ

Krajský soud v Praze rozhodl samosoudcem JUDr. Jiřím Krupičkou, Ph.D., v insolvenční věci

dlužníka: **Tomáš Valášek**, narozený 11. 5. 1984, IČO 70121338
bytem Neuměřice 21, 273 26 Neuměřice
doručovací adresa Neuměřice 26, 273 26 Neuměřice

o návrhu insolvenčního správce na vyslovení souhlasu soudu s prodejem mimo dražbu a při výkonu působnosti věřitelského výboru

takto:

- I.** Soud vyslovuje **i v působnosti věřitelského výboru souhlas** s tím, aby insolvenční správce TP Insolvence, v.o.s., IČO 03296636, sídlem Jankovcova 1037/49, 170 00 Praha 7 **prodal mimo dražbu** z majetkové podstaty dlužníků nemovitý majetek uvedený v soupisu majetkové podstaty ze dne 30. 10. 2019 pod položkou B/I. poř. č. 1 (B-7), a to:
 - Pozemek parc. č. 43/2 v obci a k.ú. Neuměřice zapsaný u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrálního pracoviště Slaný na LV č. 623 (dále jen „Nemovitost“).
- II.** Prodej majetku specifikovaného ve výroku I. tohoto usnesení se uskuteční za těchto podmínek:
 - a. insolvenční správce nabídne Nemovitost k prodeji formou inzerce zveřejněné minimálně na jednom veřejném internetovém portálu určeném k inzerci prodeje nemovitostí, zejména se zaměřením na prodej zemědělské půdy,
 - b. nabídka prodeje bude zveřejněna po dobu alespoň jednoho měsíce,
 - c. realizace prodeje nejdříve po uplynutí lhůty k nabídce předmětu prodeje za cenu nejvýhodnější nabídky, kterou lze v místě a čase dosáhnout, minimálně za cenu stanovenou znaleckým posudkem jako cenu obvyklou,
 - d. úhrady kupní ceny předem, nebo při podpisu písemné kupní smlouvy na účet insolvenčního správce.
 - e. v případě využití služeb realitního zprostředkovatele hradí jeho odměny a náklady insolvenční správce ze svého,
 - f. celkové náklady na zpeněžení Nemovitosti bez příslušné části odměny insolvenčního správce nepřesáhnou 5 % kupní ceny.
 - g. v případě, že po uplynutí minimální doby inzerce dle bodu b. tohoto výroku nebude insolvenčnímu správci předložena žádná nabídka, se insolvenční správce osobně obrátí na majitele pozemků sousedících s Nemovitostí, zda za podmínek uvedených v bodě c. tohoto výroku nemají zájem o koupi Nemovitosti.
- III.** Soud ukládá insolvenčnímu správci, aby předložil soudu kopie písemností, které dokládají zpeněžení majetkové podstaty a podmínky, za kterých ke zpeněžení došlo, k založení do insolvenčního spisu neprodleně poté, co dojde ke zpeněžení.

Odůvodnění:

Insolvenční správce požádal podáním ze dne 24. 2. 2022 insolvenční soud, který je současně ve funkci věřitelského výboru, o souhlas s prodejem nemovitých věcí z majetkové podstaty specifikovaných ve výroku tohoto usnesení mimo dražbu.

Jedná se o nemovitý majetek dlužníka zapsaný do soupisu majetkové podstaty, který byl správcem předložen dne 27. 11. 2019 (č. d. B-7).

Podle § 286 zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), lze majetkovou podstatu zpeněžit veřejnou dražbou podle zvláštního právního předpisu, prodejem movitých věcí a nemovitostí podle ustanovení občanského soudního řádu o výkonu rozhodnutí, prodejem mimo dražbu a v dražbě provedené soudním exekutorem podle zvláštního právního předpisu. O způsobu zpeněžení majetkové podstaty rozhodne se souhlasem věřitelského výboru insolvenční správce. Funkci věřitelského výboru vykonává soud.

Podle § 289 odst. 1 insolvenčního zákona prodej mimo dražbu může insolvenční správce uskutečnit se souhlasem insolvenčního soudu a věřitelského výboru. Při udělení souhlasu může insolvenční soud stanovit podmínky prodeje. Dokud není souhlas insolvenčním soudem a věřitelským výborem udělen, nenabývá smlouva o prodeji mimo dražbu účinnosti. Souhlas insolvenčního soudu a věřitelského výboru není nutný k prodeji věcí bezprostředně ohrožených zkrásovou nebo znehodnocením, jakož i věcí běžně zcizovaných při pokračujícím provozu dlužníkovy podniku. Podle odst. 2 téhož ustanovení při prodeji mimo dražbu lze kupní cenu stanovit pod cenu odhadní. Insolvenční správce přitom přihlédne i k nákladům, které by jinak bylo nutné vynaložit na správu zpeněžovaného majetku. Platnost smluv, kterými došlo ke zpeněžení mimo dražbu, lze napadnout jen žalobou podanou u insolvenčního soudu nejpozději do 3 měsíců ode dne zveřejnění smlouvy v insolvenčním rejstříku. Platnost smlouvy, kterou došlo ke zpeněžení prodejem mimo dražbu, lze napadnout žalobou podanou u insolvenčního soudu i po uplynutí lhůty podle věty první, nebyl-li nabyvatel v dobré víře.

Podle § 283 odst. 4 insolvenčního zákona kopie písemností, které dokládají zpeněžení majetkové podstaty a podmínky, za kterých ke zpeněžení došlo, předloží insolvenční správce insolvenčnímu soudu k založení do insolvenčního spisu neprodleně poté, co došlo ke zpeněžení.

V daném případě soud, který je zároveň v pozici věřitelského orgánu, vyslovil souhlas s prodejem Nemovitosti mimo dražbu podle § 289 odst. 1 insolvenčního zákona, a to za cenu nejvyšší nabídky, minimálně za cenu obvyklou stanovenou znaleckým posudkem. Soud přitom neshledal důvody, které by vyslovení souhlasu bránily.

Podle § 36 odst. 1 a § 37 odst. 1 insolvenčního zákona je insolvenční správce povinen i při zpeněžování majetkové podstaty postupovat s odbornou péčí a odpovídá za škodu vzniklou porušením povinností, které mu ukládá zákon nebo uloží soud.

Protože jsou naplněny podmínky, které vyžaduje ustanovení § 289 insolvenčního zákona k udělení souhlasu soudu s prodejem majetku náležejícího do majetkové podstaty mimo dražbu, rozhodl soud i v působnosti věřitelského orgánu, jak shora uvedeno. V souladu s ustanovením § 289 odst. 1 věta druhá insolvenčního zákona stanovil soud podmínky pro povolený prodej tak, aby byl co nejefektivnější, a to i s ohledem na druh a ocenění prodávané Nemovitosti.

Pro úplnost nutno uvést, že soud může v rámci své dohlédací činnosti svůj souhlas s prodejem mimo dražbu kdykoliv změnit event. zrušit nebo stanovit další podmínky prodeje, zjistí-li v průběhu zpeněžování nové skutečnosti, které odůvodňují změnu jeho původního rozhodnutí.

Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí **není** odvolání přípustné (§ 91 insolvenčního zákona).

Praha 2. března 2022

JUDr. Jiří Krupička, Ph.D.
samosoudce