

USNESENÍ

Krajský soud v Praze rozhodl samosoudkyní JUDr. Květoslavou Hovorkovou v insolvenční věci

dlužnice: **Hana Fialová (dříve Kuklová)**, narozená 21. 5. 1987,
bytem Břežany II 236, 282 01 Břežany II,

o dohlédací činnosti soudu,

takto:

I. Insolvenční soud v pozici věřitelského orgánu i při výkonu dohlédací činnosti vyslovuje souhlas s tím, aby insolvenční správce Ing. Alena Fiantová zpeněžila prodejem mimo dražbu nemovitý majetek dlužnice zapsaný jako položky č. 2, 3 a 4 v oddílu I. „Nemovitý majetek“ Soupisu majetkové podstaty dlužnice na č. d. B-6 ze dne 5. 3. 2020:

- spoluvlastnický podíl o velikosti 1/12 na pozemku parc. č. 146/3, orná půda, zapsaný na LV č. 96, pro k. ú. Vyšehořovice;
- spoluvlastnický podíl o velikosti 1/12 na pozemku parc. č. 108, orná půda, zapsaný na LV č. 573 pro k. ú. Vyšehořovice,
- spoluvlastnický podíl o velikosti 1/12 na pozemku parc. č. 111/3, orná půda, zapsaný na LV č. 573 pro k. ú. Vyšehořovice,
- spoluvlastnický podíl o velikosti 1/12 na pozemku parc. č. 404/8, orná půda, zapsaný na LV č. 573 pro k. ú. Vyšehořovice;
- spoluvlastnický podíl o velikosti 1/12 na pozemku parc. č. 152/2, zastavěná plocha a nádvoří, zapsaný na LV č. 59 pro k. ú. Vyšehořovice,
- spoluvlastnický podíl o velikosti 1/12 na pozemku parc. č. 205/10, zahrada, zapsaný na LV č. 59 pro k. ú. Vyšehořovice,
- spoluvlastnický podíl o velikosti 1/12 na pozemku parc. č. 404/92, lesní pozemek, zapsaný na LV č. 59 pro k. ú. Vyšehořovice,
- spoluvlastnický podíl o velikosti 1/12 na pozemku parc. č. 404/122, lesní pozemek, zapsaný na LV č. 59 pro k. ú. Vyšehořovice

vše vedeno u KÚ pro Středočeský kraj, KP Praha-východ.

II. Prodej mimo dražbu uskuteční insolvenční správce za těchto podmínek:

- prodej nejvyšší nabídce,
- minimální nabídková cena bude vycházet z ceny stanovené znaleckým posudkem,
- v případě prodeje osobám blízkým bude osobami blízkými podána žádost o udělení výjimky a před prodejem udělena soudem osobám blízkým výjimka dle ust. § 295 odst. 3 IZ,
- kupní cena bude uhrazena nejpozději při podpisu kupní smlouvy,
- využití služeb kvalifikovaného zprostředkovatele prodeje mimo dražbu bude na ekonomické úvaze insolvenčního správce, přičemž celkové náklady zpeněžení

(tzn. včetně nákladů na nedokončené způsoby zpeněžení, odměnu zprostředkovatele apod.) nepřesáhnou za tyto služby včetně DPH 5 %,

- veškeré náklady spojené s převodem vlastnictví nemovitosti hradí kupující,
- daň z nabytí nemovitostí hradí kupující.

III. Soud ukládá insolvenční správce, aby kopii uzavřené smlouvy o prodeji shora uvedených nemovitostí předložila soudu ve lhůtě 5 dnů ode dne jejího uzavření.

Odůvodnění:

1. Insolvenční správce podáním doručeným soudem dne 13. 6. 2022 (č. d. B-63) požádala insolvenční soud o souhlas s prodejem výše specifikovaných spoluvlastnických podílů na nemovitostech prodejem mimo dražbu, když dlužnici byla v usnesení o schválení oddlužení plněním splátkového kalendáře se zpeněžením majetkové podstaty č. j. KSPH 60 INS 22630/2019-B-19 uložena povinnost vydat tyto ke zpeněžení insolvenční správce.

2. Podle § 286 zák. č. 182/2006 Sb., insolvenční zákon (dále jen „IZ“), majetkovou podstatu lze zpeněžit a) veřejnou dražbou podle zvláštního předpisu, b) prodejem movitých věcí a nemovitostí podle ustanovení občanského soudního řádu o výkonu rozhodnutí, c) prodejem majetku mimo dražbu a d) v dražbě provedené soudním exekutorem podle zvláštního právního předpisu. O způsobu zpeněžení majetkové podstaty rozhodne se souhlasem věřitelského výboru insolvenční správce. Podle § 289 odst. 1 IZ prodej mimo dražbu může insolvenční správce uskutečnit se souhlasem insolvenčního soudu a věřitelského výboru. Při udělení souhlasu může insolvenční soud stanovit podmínky prodeje. Podle odst. 2 téhož zákonného 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.

3. Vzhledem k tomu, že v tomto insolvenčním řízení vykonává soud i funkci věřitelského orgánu, tak vyslovil souhlas s prodejem nemovité věci z majetkové podstaty dlužnice mimo dražbu, za podmínek shora uvedených, jak v pozici věřitelského orgánu, tak i při výkonu dohlédací činnosti, neboť ve smyslu § 289 odst. 1 IZ neshledal důvody, které by vyslovení souhlasu bránily.

4. Podmínky prodeje stanovené ve výroku II. usnesení korespondují s návrhem insolvenční správce a zároveň zohledňují zákonné nároky na nabývání majetku z majetkové podstaty dlužnice, přičemž byly soudem stanoveny tak, aby zvolená metoda zpeněžení byla adekvátní jak hlediska rozsahu a povahy zpeněžovaného majetku a jeho hodnoty, tak z hlediska efektivity procesu zpeněžení. Soud vzal v úvahu zejména skutečnost, že se jedná o menšinové spoluvlastnické podíly o velikosti 1/12 na pozemcích, které jsou z větší části obklopeny pozemky jiných vlastníků a jsou bez samostatného přístupu, tedy prodej těchto pozemků jako celku mimo dražbu se jeví jako výhodnější varianta zpeněžení.

Poučení:

Proti tomuto usnesení není odvolání přípustné (§ 91 IZ).

Platnost smlouvy, kterou došlo ke zpeněžení prodejem 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. (§ 289 odst. 4 IZ)

Praha 15. června 2022

JUDr. Květoslava Hovorková
Samosoudkyně