

Způsoby zpeněžení v insolvenčním řízení

Způsoby zpeněžení majetkové podstaty upravuje § 286 insolvenčního zákona, který zcela jasně určuje, jakým způsobem lze majetkovou podstatu zpeněžit. Lze tak učinit veřejnou dražbou podle zvláštního právního předpisu, kterým je zákon č. 26/2000Sb., o veřejných dražbách nebo prodejem movitých věcí a nemovitostí podle ustanovení občanského soudního řádu o výkonu rozhodnutí a v neposlední řadě prodejem majetku mimo dražbu. Každý z těchto způsobů má svá specifika a je potřeba vždy rozlišovat, zda se jedná o majetek zajištěný či nikoliv.

V případě majetku, který tvoří předmět zajištění, postupuje insolvenční správce podle pokynů zajištěných věřitelů, kdy rozhodujícím kritériem pro určení, který ze zajištěných věřitelů bude dávat pokyn, je provedené ocenění tohoto majetku. Tento způsob odstraní komplikované získávání společných pokynů od zajištěných věřitelů, kdy bylo od počátku zřejmé, že věřitelé další v pořadí nemohou být uspokojeni a jejich pokyny celé zpeněžení blokovaly. Nejčastěji se tak dělo zejména určením minimální ceny pro zpeněžení tak, aby se při výtěžku dostalo i na tyto věřitele, přičemž tato výchozí cena nerespektovala například stav nemovitosti, její umístění a především aktuální hodnotu na trhu. V případě, že se zpeněží hodnoty, které jsou určeny k zajištění pohledávky, tak má zajištěný věřitel, jehož pohledávka se uspokojuje ze zajištění jako první v pořadí právo udělit pokyn insolvenčnímu správci ke zpeněžení této hodnoty. Jestliže zajištěný věřitel, jehož pohledávka se uspokojuje jako první, neudělí pokyn, tak o tom insolvenční správce informuje soud, který zajištěnému věřiteli určí lhůtu k udělení pokynu. Pokud ani v této lhůtě není pokyn dán, tak má právo jej udělit ten zajištěný věřitel, jehož pohledávka se uspokojuje ze zajištění jako další v pořadí. Pokud má insolvenční správce za to, že předmět zpeněžení dokáže zpeněžit výhodněji, požádá soud o přezkoumání pokynu uděleného zajištěným věřitelem v rámci dohlédací činnosti.

Nejčastěji využívaným způsobem zpeněžení u nemovitostí jsou zcela určitě veřejné dražby, které jsou podle mého názoru i nejtransparentnějším způsobem zpeněžení. Zde si dovoluji připomenout, že insolvenční zákon odkazuje jednoznačně na zákon č. 26/2000 Sb. o veřejných dražbách. Není tu tedy prostor pro názor, že by tyto dražby mohly být zajištěny prostřednictvím exekutorských úřadů. Exekutor postupuje do ust. § 76 exekutorského řádu, kde v odst. 2 se stanoví, že „Exekutor může též provést dražbu movité či nemovité věci na návrh vlastníka či osoby oprávněné disponovat s věcí. Přitom postupuje přiměřeně podle ustanovení tohoto zákona.“¹⁾

K tomu blíže srov. KASÍKOVÁ, M. společně s ŠIMKA, K. in KASÍKOVÁ, M. a KOL., *Exekutorský řád. Komentář*: 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 477 – 478: „*Dražba prováděná exekutorem podle tohoto ustanovení je zvláštní formou dobrovolné dražby, v řadě ohledů srovnatelnou s dražbou dobrovolnou podle § 17 a násl. veDr. Exekutor však v žádném případě nepostupuje podle ustanovení zákona o veřejných dražbách, nýbrž výlučně podle ustanovení exekutorského*

řádu o provedení exekuce prodejem movitých věcí a nemovitostí (za jejich přiměřeného použití, viz § 76 odst. 2 věta druhá) a za přiměřeného použití ustanovení občanského soudního řádu o výkonu rozhodnutí prodejem movitých věcí a nemovitostí, popř. dalších ustanovení občanského soudního řádu (§ 69 a § 52 odst. 1).“

Právě s ohledem na to, že se nejedná o dražbu podle zákona o veřejných dražbách, mám za to, že takový způsob zpeněžení odporuje ust. § 286 odst. 1 a). Častou námitkou ze strany exekutor-

ských úřadů je to, že poznámku pod čarou nelze brát jako normativní součást zákona. V tomto smyslu se sice už vyjádřil v obecné rovině Ústavní soud v nálezů sp. zn. II. ÚS 485/98 takto: „*Poznámky pod čarou či vysvětlivky nejsou normativní, přesněji záznamnou součástí pravidla chování. Proto stejně jako jiné části právního předpisu, jejichž posláním je zlepšit přehlednost předpisu a orientaci v právním řádu (nadpis právního předpisu, označení částí, hlav, dílů, oddílů, paragrafů), jsou pouhou legislativní pomůckou, která nemůže být závazným pravidlem pro výklad právního předpisu a stanovení pravidel chování.*“ Nicméně použití tohoto nálezu není dle mého názoru aplikovatelné na tento případ a odkazování na něj je zcela liché, neboť v případě insolvenčního zákona zákonodárce jasně odkazuje na zákon, podle kterého může zpeněžení proběhnout. Insolvenční zákon je postaven na maximální transparentnosti, čemuž svědčí i způsoby zpeněžení majetkové podstaty. Zákon č. 26/2000 Sb. taxativně vymezuje osoby, které mohou dražbu podle tohoto zákona provádět. Stanoví, že místo, datum a čas dražby musí být stanoven tak, aby nebyla účastníkem dražby odňata možnost se této dražbě účastnit, a v neposlední řadě určí limit na výši dražební jistoty ve výši 30% z nejnižšího podání, jež však nesmí přesáhnout částku 1.500.000,- Kč zvýšenou o 10% z částky, která přesahuje 5.000.000,- Kč. Důležité je rovněž povinné zveřejnění dražební vyhlášky na portálu Centrální adresa, který je spravován ministerstvem pro místní rozvoj, a to minimálně 30 dní před konáním dražby. Veškerá tato zákonná ustanovení přispívají k možnosti transparentně zpeněžit a nabídnout majetkové hodnoty co nejširšímu okruhu zájemců.

Prodej movitých věcí a nemovitostí podle ustanovení občanského soudního řádu o výkonu rozhodnutí je typem zpeněžení, který se téměř nevyužívá, a to zejména pro jeho zdlouhavost.

Naopak u movitých věcí a pohledávek je nejčastějším způsobem zpeněžení prodej majetku mimo dražbu dle ustan. § 286 odst. 1 c), který je označován jako tzv. prodej z volné ruky. Zde u zajištěného majetku je nutné respektovat postup, který jsem již výše popsala, a u majetku nezajištěného se tento způsob zpeněžení může uskutečnit vždy až se souhlasem insolvenčního soudu a věřitelského orgánu. Samozřejmostí je existence usnesení o prohlášení konkursu v právní moci. Dokud není souhlas soudu a věřitelského orgánu udělen, tak smlouva o prodeji mimo dražbu nenabývá účinnosti. V případě, že je v majetkové podstatě majetek, který podléhá bezprostřední zkrize nebo například zvířata, tak je možné zpeněžit tento majetek mimo dražbu bez souhlasu soudu a věřitelského orgánu, zde musí správce vždy posoudit sám, vědom si své osobní odpovědnosti, zda je tento způsob jediným možným a správným řešením. Tomuto rozhodnutí musí předcházet řádný soupis majetkové podstaty, který je zveřejněn v insolvenčním rejstříku. I zde je nutné maximálně dbát na transparentnost prodeje a veškeré prodeje zveřejnit minimálně v insolvenčním rejstříku.

JUDr. Helena Horová, insolvenční správce
1) § 76 odst. 2 exekutorského řádu

Insolvenční správce Ing. Petr Smetka, bytem Praha 1, Jungmannovo náměstí 765/5, nar. 3. 4. 1959,

B.1105

- titmo vyzývá k podávání indikativních nabídek na odkup nemovitostí dlužníka:
- ideálního podílu v rozsahu 1/15 na pozemcích: v k. ú. **Kněždub**, obec Kněždub, okres Hodonín, parc. č. 4970/155, zapsáno na LV č. 861; v k. ú. **Kozojídky**, obec Kozojídky, okres Hodonín, parc. č. 1162, zapsáno na LV č. 368; v k. ú. **Veselí-Předměstí**, obec Veselí nad Moravou, okres Hodonín, parc. č. 7164, 7267 a 7332, zapsáno na LV č. 3924, vše v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Hodonín.
 - ideálního podílu v rozsahu ¼ na pozemku p. č. st. 106, jejíž součástí je stavba č. p. 1119, zapsáno na LV č. 1175 pro k. ú. **Litovice**, obec Hostivice, v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Praha-západ.
 - ideálního podílu v rozsahu ¼ na pozemcích: parc. č. 1060/1, zahrada, o výměře 1318 m², parc. č. 1060/4, jehož součástí je budova bez č.p./zem. stav., o výměře 20 m², parc. č. 1061, ostatní plocha, o výměře 770 m², vše zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha, na listu vlastnictví č. 796, pro **katastrální území Klánovice**, obec Praha, okres Hlavní město Praha.

Indikativní nabídky prosím zasílejte doporučeným dopisem na adresu Mgr. Emil Fischer, insolvenční správce, Podolská 90/5, 147 00 Praha 4 tak, aby byly doručeny nejpozději do 14 dnů od zveřejnění tohoto inzerátu. Nabídka musí být řádně označena „**Nabídka – Smetka – NEOTVÍRAT**“ na čelní straně zabezpečené obálky obsahující nabídku.

Nabídky mohou znít na všechny nemovitosti, nebo jen na některé z nich, vždy však pro všechny nemovitosti v jednom katastrálním území s uvedením konečné ceny v Kč pro všechny nemovitosti v jednom katastrálním území. Nejedná se o výzvu ve smyslu ust. § 1772 a násl. z.č. 89/2012 Sb.