

Krajský soud v Ostravě
Havlíčkovo nábr. č. 34
728 81 Ostrava 1

Ke sp. zn.: **32 ICm 2344/2017**
KSOS 25 INS 10525 / 2016

V Brně dne 9. 5. 2018

Žalobce: **Ing. Lee Louda**, IČ: 693 26 681, se sídlem Vodičkova 41, PSČ 110 00 Praha 1, **insolvenční správce dlužníka OKD, a.s.**, IČ: 268 63 154, se sídlem Stonavská 2179, Doly, Karviná, PSČ 735 06 (dále také jen „**Insolvenční správce**“)

Právně zastoupen: **JUDr. Dušanem Dvořákem**, advokátem, číslo osvědčení ČAK 9714, se sídlem a adresou pro doručování DRV Legal, s.r.o. advokátní kancelář, Hlinky 505/118, 603 00 Brno, datová schránka: mcbpt3u

Žalovaná: **Asental Land, s.r.o.**, IČ: 277 69 143, se sídlem Gregorova 2582/3, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava, společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Ostravě pod sp. zn. C 29249

Právně zastoupen: **Mgr. Magdalénou Poncza**, advokátem advokátní kanceláře Poncza I Šrámek, ev. č. ČAK 08698, se sídlem Českobratrská 1403/2, 702 00 Ostrava

Replika k vyjádření žalovaného

Podepsáno elektronicky
Zasláno datovou schránkou

I. Úvod

1. Žalobci, jakožto insolvenčnímu správci dlužníka OKD, a.s., IČ: 268 63 154, se sídlem Stonavská 2179, Dolý, Karviná, PSČ 735 06 (dále také jen „**Dlužník**“), bylo doručeno vyjádření žalovaného k žalobě ze dne 24. 7. 2017 (dále jen „**Vyjádření**“), společně s výzvou nadepsaného soudu, aby se žalobce k Vyjádření vyjádřil, a dále usnesení nadepsaného soudu ze dne 23. 4. 2018, č. j. 32 ICm 2344/2017-24, kterým soud žalobce vyzval, aby doplnil rozhodující skutečnosti týkající se vztahu Dlužníka a žalovaného, konkrétně, aby žalobce doplnil svá tvrzení v tom smyslu, na základě jakých konkrétních skutečností považuje Dlužníka a žalovaného za společností tvořící koncern, popřípadě osoby navzájem blízké.
2. Žalobce tedy níže připojuje své vyjádření.

II. Ke vztahu Dlužníka a žalovaného

3. Žalobce považuje společnost žalovaného a společností Dlužníka za osoby tvořící koncern z následujících důvodů, jež jsou patrné právě ze Zprávy o vztazích Dlužníka za účetní období od 1. ledna 2014 do 31. prosince 2014 (dále jen „**Zpráva**“), zveřejněné ve sbírce listin.

Vztah žalovaného a Dlužníka ke dni 10. 4. 2014 (uzavřena Kupní smlouva a Smlouva o BSS)

4. Ke dni 10. 4. 2014 byla nejvýše postavenou mateřskou obchodní korporací Dlužníka společnost BXR Group Limited (dále jen „**BXRG**“), když do konce června 2014 držel pan Zdeněk Bakala společně se svěřenským fondem jeho rodinných příslušníků The Bakala Trust (dále jen „**The Bakala Trust**“) podíl ve výši 50 %. Jinými slovy, Zdeněk Bakala k rozhodnému dni ovládal podíl 50 % v nejvýše postavené mateřské obchodní korporaci Dlužníka. Tyto skutečnosti plynou z informací uvedených na straně 80 Zprávy.
5. Ke dni 10. 4. 2014 byla jediným společníkem žalovaného společnost RPG Property B.V. (dále jen „**RPG Property B.V.**“), přičemž tato společnost byla dceřinou společností společnosti BXRG. Jinými slovy, Zdeněk Bakala k rozhodnému dni ovládal podíl 50 % v mateřské obchodní korporaci žalovaného. Tato skutečnost plyne z informací uvedených na straně 80 a straně 110 Zprávy.

Vztah žalovaného a Dlužníka ke dni 19. 12. 2014 (uzavřena Směnná smlouva)

6. Ke dni 19. 12. 2014 byla nejvýše postavenou mateřskou obchodní korporací Dlužníka společnost CERCL Holdings Limited (dále jen „**CERCL**“), když podíl ve výši 50 % držel pan Zdeněk Bakala společně se svěřenským fondem jeho rodinných příslušníků The Bakala Trust. Jinými slovy, Zdeněk Bakala k rozhodnému dni ovládal podíl 50 % v nejvýše postavené mateřské obchodní korporaci Dlužníka. Tyto skutečnosti plynou z informací uvedených na straně 81 Zprávy.
7. Ke dni 10. 4. 2014 byla jediným společníkem žalovaného společnost Asental Property B. V. (dále jen „**Asental Property B.V.**“), přičemž tato společnost byla ultimátně vlastněna panem Zdeňkem Bakalou, případně manželkou Michaelou Bakalou a svěřenským fondem The Bakala Trust. Jinými slovy, Zdeněk Bakala k rozhodnému dni ovládal žalovaného. Tato skutečnost plyne z informací uvedených na straně 118 Zprávy.

Koncern žalovaného a Dlužníka

8. K prokázání, že Dlužník a žalovaný byli podrobeni jednotnému řízení a tvoří tak koncern, žalobce navrhuje následující důkazy:
- výslech pana Zdeňka Bakaly, narozeného dne 7. 2. 1961, bytem Modrava 14, 341 92;
 - výslech pana Gareth Penny, narozeného dne 24. 12. 1962, bytem Londýn, SW3 5JN, Upper Cheyne Row 14, Spojené království Velké Británie a Severního Irska, který byl členem představenstva Dlužníka v období od 1. 10. 2012 do 31. 1. 2016;
 - výslech pana Marka Jelínka, narozeného dne 27. 12. 1972, bytem 1181PZ Amstelveen, Van der Veerelaan 43, Nizozemské království, který byl členem představenstva Dlužníka v období od 18. 12. 2013 do 1. 9. 2015;
 - výslech pana Dale Raymond Ekmark, narozeného dne 25. 9. 1961, bytem 55703 Angora, MN, 10388 Graham Road, Spojené státy americké, který byl členem představenstva Dlužníka v období od 7. 7. 2014 do 28. 2. 2017;
 - výslech pana Mgr. Jana Solicha, narozeného dne 12. 4. 1980, bytem Rychvaldská 1406, 735 53 Dolní Lutyně, který je členem představenstva Dlužníka v období od 7. 7. 2014 doposud;
 - výslech pana Luboše Řežábka, narozeného dne 31. 7. 1960, bytem Nepilova 903/1, Vysočany, 190 00 Praha 9, který byl členem dozorčí rady Dlužníka v období od 13. 6. 2013 do 14. 6. 2015;
 - výslech pana Prof. RNDr. Jana Hanouska, CSc., narozeného dne 28. 10. 1963, bytem Armády 199/28, Stodůlky, 155 00 Praha 5, který byl členem dozorčí rady Dlužníka v období od 13. 6. 2013 do 28. 9. 2017;
 - výslech pana Ing. Jaromíra Pytlíka, narozeného dne 15. 8. 1961, bytem Polní 35, Lutyně, 735 14 Orlová, který byl členem dozorčí rady Dlužníka v období od 13. 6. 2013 do 11. 7. 2017.

III.

K vyjádření žalovaného

9. Žalobce se níže vyjadřuje k argumentům žalovaného ohledně Kupní smlouvy a Směnné smlouvy. Zároveň, k prokázání, že uzavřením Kupní smlouvy a Směnné smlouvy bylo ze strany Dlužníka poskytnuto žalovanému plnění za protiplnění, jež je podstatně nižší, než obvyklá cena nemovitostí převedených Dlužníkem, žalobce navrhuje zpracování znaleckého posudku.

Kupní smlouva

10. Ke Kupní smlouvě žalovaný uvádí, že strany vycházely při určení kupní ceny z předmětného znaleckého posudku. Přesto strany upravily kupní cenu tak, že původní kupní cenu ve výši 18.793.359,- Kč plus DPH ve výši 1.367.995,- Kč ex post změnily na částku ve výši 17.662.484,- Kč plus DPH ve výši 1.130.876,- Kč (když hodnota pozemků podléhajících DPH byla vzhledem k celkovému snížení kupní ceny rovněž ponížena a ponížena tím byla i DPH – z původně fakturou určené částky 1.367.995,- Kč na 1.130.876,- Kč). Žalovaný toto snížení odůvodňuje tím, že považoval cenu stanovenou znaleckým posudkem za konečnou.
11. Faktem však je, že Dlužník převedl na žalovaného pozemky za cenu o částku 1.130.876,- Kč nižší. Jednalo se přitom o pozemky, o které měl dle zjištění žalobce žalovaný enormní zájem, neboť okolní pozemky byly ve vlastnictví žalovaného, který v lokalitě připravuje brownfield Barbora o ploše 92 hektarů, jenž je součástí Moravskoslezské rozvojové zóny. Podle informací

z webové prezentace projektu na webové stránce www.asental.eu, realizaci brownfieldu v roce 2013 schválila česká vláda, včetně dotace 750 mil. Kč na další přípravu území a technické infrastruktury. Na projektu žalovaný spolupracuje s Moravskoslezským krajem, jemuž se po získání územního rozhodnutí chystá převést pozemky. Kraj je bude nabízet strategickým investorům.

12. Žalobce přikládá katastrální mapy, na nichž jsou znázorněny pozemky v k.ú. Karviná-Doly, které Dlužník Kupní smlouvou převedl na žalovaného (vyznačeny modrou barvou):



Směnná smlouva

13. Žalovaný se ve Vyjádření opírá o znalecké posudky, jež žalobce svou žalobou napadá, a uvádí, že to byl údajně právě Dlužník, který zadal zpracování znaleckých posudků, připravoval návrhy smluv a stanovoval návrhy cen.
14. K tomuto však žalobce uvádí, že právě vzhledem ke skutečnosti, že žalobce odporuje úkonům Dlužníka bez přiměřeného protiplnění, je tato argumentace naprosto nepřiléhavá. Žalobce má, jakožto insolvenční správce Dlužníka zájem (a zároveň profesní povinnost, když je povinen postupovat při výkonu funkce svědomitě a s odbornou péčí) na tom, aby bylo objasněno, zda, právě vzhledem k propojení Dlužníka a žalovaného, došlo k právním úkonům bez přiměřeného protiplnění.

15. K samotným tvrzením žalovaného týkající se jednotlivých nemovitostí žalobce uvádí následující. Co se týče tvrzení žalovaného, že pozemky uprostřed golfového hřiště, jež byly oceněny na nižší částku než pozemky přiléhající ke golfovému hřišti, byly oceněny na nižší částku z toho důvodu, že na těchto pozemcích nelze vystavět žádné jiné rekreační stavby, které by přinášely jiný vyšší výnos a užitek vlastníka, žalobce uvádí, že právě znalec u pozemků přiléhajících ke golfovému hřišti uvedl: „Pozemky navazují na golfový areál Lipiny a mohou sloužit k rozšíření hřiště, v tomto je jejich největší potenciál využití.“ Tedy sám znalec vyvozuje hodnotu pozemků z možnosti sloužit jako golfové hřiště, nikoliv k umístění staveb, jak tvrdí žalovaný. Dlužník navíc touto výměnou (pozemků nacházejících se uprostřed golfového hřiště za pozemky navazující) oslabil svou vyjednávací pozici pro případ prodeje nebo pronájmu svých nemovitostí v Golf Resort Lipiny, který se z rozhodující části nachází na pozemcích pronajatých právě od žalované.
16. Co se týče tvrzení žalovaného, že rozdíl cen 90,- Kč/m² a 180,- Kč/m² rekreační zóny byl odůvodněn umístěním konkrétních pozemků v lokalitě, jejich potenciálním využitím apod., s tímto žalobce nesouhlasí. Dlužník totiž v rámci směny převedl na žalovaného pozemky v okolí vodní plochy, kde žalovaná realizuje stavební projekt Darkovské resp. Karvinské moře, jež předmětné pozemky zhodnotí. Znalecký posudek však toto potenciální využití žádným způsobem nereflektuje.

IV.

K vyjádření žalovaného

17. Žalobce navrhuje provedení výše uvedených důkazů, přičemž má za to, že jejich provedením bude postaveno na jisto, že plnění Dlužníka z Kupní smlouvy a Směnné smlouvy bylo žalovanému poskytnuto plnění za protiplnění, jež je podstatně nižší než obvyklá cena plnění poskytnutého Dlužníkem, a bude tak postaveno na jisto, že Kupní smlouva i Směnná smlouva jsou neúčinnými právními úkony.
18. Žalobce tak nadále plně trvá na svých žalobních tvrzeních a navrhuje, aby Krajský soud v Ostravě vyhověl žalobě, jak byla podána.

Podáno s účtou

Za **Ing. Lee Loudu**

insolvenčního správce dlužníka OKD, a.s.

JUDr. Dušan Dvořák, advokát v plné moci



Digitálně podepsal
JUDr. Dušan Dvořák