

- DATOVÁ SCHRÁNKA -

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

Ostrava, 24.7.2017

Č.j./Sp. zn.: **32 ICM 2344/2017-13**
KSOS 25 INS 10525/2016

Naše zn.: **217157**

Vyřizuje : *Mgr. Magdaléna Poncza*
Mgr. Michal Koziel, Ph.D.

Žalobce: **Ing. Lee Louda**, se sídlem Vodičkova 41, 110 00 Praha 1
insolvenční správce dlužníka:
OKD, a.s., se sídlem Stonavská 2179, 735 06 Karviná, Doly, IČ: 26863154 (dále též jen „**Dlužník**“)
(dále jen „**Žalobce**“)

Žalovaný: **Asental Land, s.r.o.**
se sídlem Gregorova 2582, 702 00 Ostrava
IČ: 277 69 143

právně zastoupen **Mgr. Magdalénou Poncza, advokátem** advokátní kanceláře Poncza I Šrámek, ev. č. ČAK 08698, se sídlem Českobratrská 1403/2, 702 00, Ostrava – Moravská Ostrava
(dále jen „**Žalovaný**“)

Odpůrčí žaloba

Věc: **Vyjádření se Žalovaného k žalobě ze dne 9.5.2017**

Přílohy:
– *dle textu*

Českobratrská 1403/2, villa Antonia, 702 00 Ostrava, Czech Republic, Tel. 00 420 596 111 049 / Fax. 00 420 596 112 040

Mgr. Magdaléna Poncza
JUDr. Alfréd Šrámek

poncza@poncza-sramek.cz
sramek@poncza-sramek.cz

Tel. 00 420 724 566 065
Tel. 00 420 604 992 872

Bank Acc. No.: 2004221272/5500
Bank Acc. No.: 2268901001/5500

JUDr. Jiří Babiš
Mgr. Jiří Zitko
Mgr. Jana Eliášová
Mgr. Pavla Lukšová
Mgr. Marie Lauter
Mgr. Tamara Zuzčáková

babis@poncza-sramek.cz
zitko@poncza-sramek.cz
eliasova@poncza-sramek.cz
luksova@poncza-sramek.cz
lauter@poncza-sramek.cz
zuzcakova@poncza-sramek.cz

Petra Šrámková Babišová
Libuše Tačová
Mgr. Elena Fojtiková

sramkova@poncza-sramek.cz
sramek.secretary@poncza-sramek.cz
poncza.secretary@poncza-sramek.cz

I.

- 1.1. Předně si Vás dovoluujeme informovat, že **Mgr. Magdaléna Poncza, advokát** advokátní kanceláře PONCZA I ŠRÁMEK, ev. č. ČAK 08698, se sídlem Českobratrská 1403/2, 702 00, Ostrava – Moravská Ostrava, byla Žalovaným zmocněna ke všem právním úkonům ve věci zastupování Žalovaného v řízení o odpůřčí žalobě ze dne 9.5.2017 podané Žalobcem ke Krajskému soudu v Ostravě, j.č. 32 ICm 2344/2017-13, KSOS 25 INS 10525/2016.

Důkaz:

- *plná moc*

- 1.2. Dne 23.5.2017 bylo do datové schránky Žalovaného doručeno usnesení Krajského soudu v Ostravě ze dne 16.5.2017, j.č. 32 ICm 2344/2017-13, KSOS 25 INS 10525/2016 (dále jen „**Výzva**“). V této Výzvě vyzval Krajský soud v Ostravě Žalovaného, aby se ve lhůtě 60 dnů od doručení tohoto usnesení písemně vyjádřil k Odpůřčí žalobě ze dne 9.5.2017 podané Žalobcem (dále jen „**Žaloba**“).
- 1.3. Žalobce se v Žalobě domáhal určení neúčinnosti následujících smluv:
- Kupní smlouvy č. 6600546491 uzavřené dne 10.4.2014 mezi Dlužníkem jako prodávajícím a Žalovaným jako kupujícím (dále jen „**Kupní smlouva**“);
 - Směnné smlouvy uzavřené dne 19.12.2014 mezi Dlužníkem a Žalovaným (dále jen „**Směnná smlouva**“).
- 1.4. Žalovaný **nesouhlasí** s tvrzeními Žalobce uvedenými v Žalobě, když tato tvrzení **považuje za nepravdivá, zavádějící a nesprávná**, a navrhuje, aby soud Žalobu v celém rozsahu **zamítl**.
- 1.5. Níže připojuje Žalovaný své vyjádření k Žalobě:

II.

Odporovatelnost právních úkonů

- 2.1. Žalobce staví svá tvrzení na skutečnosti, že Žalovaný i Dlužník byli v době uzavření Kupní smlouvy a Směnné smlouvy (nepřímo) ovládáni panem Zdeňkem Bakalou, nar. dne 7.2.1961, bytem Modrava 14, 341 92 Modrava, a tudíž obchody realizované mezi oběma společnostmi byly obchody koncernovými, resp. mezi osobami blízkými.
- 2.2. Žalovaný uvedená tvrzení odmítá s tím, že Žalobce nevysvětluje (a podle přesvědčení Žalovaného ani vysvětlit a prokázat nemůže):
- (i) proč by měl být Dlužník ovládán panem Zdeňkem Bakalou, a
 - (ii) proč by takové ovládání (i kdyby existovalo, což Žalovaný popírá) mělo mezi Dlužníkem a Žalovaným zakládat příslušnost ke stejnému koncernu nebo vztah osob blízkých.
- 2.3. Pokud jde o bod 2.2.(i) tj. ovládání Dlužníka ze strany pana Zdeňka Bakaly, Žalobce pouze povšechně odkazuje na výroční zprávu Dlužníka za rok 2014 (včetně zprávy o vztazích, která je její součástí), aniž by specifikoval, z jakých pasáží této výroční zprávy by existence ovládání měla vyplývat. Podle přesvědčení Žalovaného však z uvedené výroční zprávy vyplývá pravý opak, tj. že pan Zdeněk Bakala nad Dlužníkem žádnou kontrolu neměl a ovládající osobou vůči Dlužníku nebyl. Výroční zpráva totiž výslovně konstatuje mj. následující: „**Nejvýše postavenou mateřskou obchodní korporací OKD byla v uvedeném období BXR Group Limited (dále jen „BXR“).** K 30. 6. 2014 korporace BXR dokončila svou reorganizaci, když ji coby akcionář **opustil Zdeněk Bakala**, který prostřednictvím jím kontrolovaných společností držel **společně se svěřenským fondem jeho rodinných příslušníků The Bakala Trust („Bakala Trust“)** v koncernu **nekontrolní 50% podíl**.“ (viz str. 33 a zčásti str. 80 výroční zprávy Dlužníka za rok 2014), a dále: „Společnost CERCL Holdings Limited, jejíž původní obchodní firma měla název „BXR Holdings (Cyprus) Limited“ (dále jen „CERCL“) se k 1. 7. 2014 stala nejvýše postavenou mateřskou [správně je jistě „mateřskou“ – pozn. Žalovaného] obchodní korporací OKD. [...] Od 1. 7. 2014 je CERCL společným podnikem mezinárodní

privátní investiční skupiny ovládané společností BXR Group Holdings Limited, která ve skupině CERCL drží nekontrolní 50% podíl, na straně jedné, a pana Zdeňka Bakaly a Bakala Trust, která rovněž drží ve Skupině CERCL nekontrolní 50% podíl, na straně druhé.“ (str. 33 a zčásti str. 81 výroční zprávy Dlužníka za rok 2014).

- 2.4. Z uvedených pasáží vyplývá, že ve struktuře, do které náležel v roce 2014 Dlužník, byla nejvýše postavenou osobou, o níž by se dalo říci, že je **ovládající osobou, do 30.6.2014 společnost BXRG a od 1.7.2014 měla takové postavení společnost CERCL**. Dále z nich vyplývá, že na společnosti BXRG, resp. CERCL měl pan Zdeněk Bakala **nepřímý podíl, který nebyl kontrolní a byl nižší než 50 %** – část úhrnného 50% nekontrolního podílu totiž vlastnil Bakala Trust. Žalovaný vychází z toho, že trustové struktury jsou vždy nejen z hlediska majetkového, ale i z hlediska kontroly oddělené od svého zřizovatele i beneficentů, proto nelze tvrdit, že by se podíl Bakala Trust v BXRG, resp. CERCL mohl nebo dokonce měl přičítat panu Zdeňku Bakalovi; toto je však pouze doplňkový argument, který nic nemění na klíčovém závěru, že je evidentní, že **pan Zdeněk Bakala v roce 2014 nekontroloval (a tudíž neovládal) společnost BXRG ani CERCL, proto ani nemohl (jejich prostřednictvím) ovládat Dlužníka**.
- 2.5. K bodu 2.2.(ii) tohoto vyjádření dále Žalovaný uvádí, že Žalobce dovozuje z předpokladu, že pan Zdeněk Bakala byl osobou ovládající Dlužníka (což bylo výše vyvráceno), mj. závěr, že Dlužník a Žalovaný byli členy stejného koncernu. Jako důkaz má nejspíše opět sloužit výroční zpráva Dlužníka za rok 2014. Ta to však výslovně vyvrací, když mj. uvádí: „**Společnost OKD je podrobena jednotnému řízení ze strany řídicí osoby, kterou je NWR Plc, přičemž tyto osoby spolu tvoří koncern** ve smyslu § 79 ZOK.“ Pojem koncern, který je nutno vykládat konzistentně v rámci celého právního řádu, tedy i pro účely insolvenčního zákona, má zcela specifický význam, který je odlišný od „obecného“ vztahu ovládání. To je zřejmé např. z kontextu § 79 a 74 zákona o obchodních korporacích. Jestliže tudíž výroční zpráva Žalobce za rok 2014 jednoznačně definuje, do jakého koncernu Žalobce v příslušné době náležel a kdo byl řídicí osobou koncernu, nelze pro účely Žaloby rozsah koncernu jakkoli rozšiřovat. Protože Žalovaný nebyl řízen společností NWR Plc (a tato v Žalovaném ani nadržela přímý nebo nepřímý podíl), je **zcela nepochybné, že Dlužník a Žalovaný členy stejného koncernu nebyli**.
- 2.6. Pokud jde o Žalobcovo tvrzení, že Dlužník a Žalovaný byli osobami blízkými (resp. že obchody mezi nimi představovaly obchody mezi osobami blízkými), postrádá toto tvrzení jakékoli odůvodnění. S ohledem na tento nedostatek Žaloby, může Žalovaný v tuto chvíli uvést jen to, že existenci takového vztahu s Dlužníkem popírá; pouze pro úplnost potom dodává, že ani kdyby pan Zdeněk Bakala byl osobou ovládající Dlužníka (což bylo výše vyvráceno), nepostačovalo by to k založení takového vztahu mezi Dlužníkem a Žalovaným.
- 2.7. **Ze všech výše uvedených důvodů jsou všechny názory v Žalobě, které vycházejí z předpokladu, že Dlužník a Žalovaný byli členy stejného koncernu nebo byli osobami blízkými, nejen neopodstatněné, ale především nesprávné**

III.

Údajná neúčinnost právních úkonů

- 3.1. Žalobce vyvodil neúčinnost Kupní smlouvy a Směnné smlouvy z důvodů, že při uzavírání těchto smluv nebylo Dlužníkovi poskytnuto přiměřené protiplnění ze strany Žalovaného, a došlo tak k porušení § 240 zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (dále jen „IZ“).

- 3.2. Při uzavírání Kupní smlouvy byla kupní cena převáděných nemovitostí určena znaleckým posudkem ve výši 18.793.360,- Kč, vypracovaným znalcem – společností P&K znalci a odhadci, s.r.o., Ing. Ivetou Pilchovou (dále jen „**Znalec**“) na základě objednávky Dlužníka. Dle znění Kupní smlouvy, jejíž návrh předkládal Dlužník, byla kupní cena uvedena jako **konečná**. Žalovaný byl ujištěn, že předmětné pozemky nepodléhají DPH.
- 3.3. Úhrada sjednané kupní ceny byla vypořádána směnkami, splatnými dne 30.11.2014 s celkovou směnečnou sumou ve výši 18.793.359,- Kč, s úrokem 4% p.a.
- 3.4. Po uzavření Kupní smlouvy bylo ze strany Dlužníka dodatečně zjištěno, že část převáděných pozemků konkrétně parc. č. 729 a 824 podléhají DPH, tj. že DPH, kterou je Dlužník povinen z uzavřené Kupní smlouvy odvést, činí částku 1,130.875,67 Kč.
- 3.5. Žalovanému není známo, z jakého důvodu Dlužník vystavoval faktury v rozporu se zněním Kupní smlouvy (tj. fakturu za dne 23.5.2014, kterou následně stornoval), stejně tak nelze Žalovanému klást k tíži skutečnost, že Dlužník až dodatečně zjistil, že některé převáděné pozemky podléhají DPH. Žalovaný je přesvědčen, že Dlužník disponoval dostatečným počtem pracovníků i informací pro řádnou přípravu Kupní smlouvy.
- 3.6. Na podnět Dlužníka, došlo tedy dne 1.7.2014 k uzavření dodatku č. 1 ke Kupní smlouvě (dále již jen „**Dodatek**“), kdy byla smluvní cena, vyplývající ze znaleckého posudku uvedeného v bodě 3.2. tohoto vyjádření, upravena na částku 17.662.484,- Kč tak, aby celková kupní cena, **zejména v souladu s již vystavenými a předanými směnkami**, činila částku 18.793.359,- Kč včetně DPH.
- 3.7. Jak je Žalobci jistě známo, jednání o kupních smlouvách v situaci, kdy členy statutárních orgánů smluvních stran je více osob, navíc s trvalým pobytem v zahraničí, je vždy též o koordinaci jejich časových možností k podpisu dokumentů. Z toho důvodu je možné, že faktura, která odrážela výsledek jednání mezi Dlužníkem a Žalovaným, byla vystavena o jeden den dříve, než došlo k samotnému podpisu Dodatku. Jedná se zřejmě o administrativní pochybení na straně pracovníků účtárny Dlužníka, neboť účetnictví má zachycovat skutečnost, ne naopak.
- 3.8. Pokud Žalobce namítá, že takto snížená cena byla podstatně nižší než obvyklá cena plnění za nemovitosti převáděné na základě Kupní smlouvy (konkrétně pak o částku 1.130.876,- Kč odpovídající snížení původní kupní ceny), pak k tomu Žalovaný uvádí, že se jedná **o cenu zcela v místě a čase obvyklou**.
- 3.9. Žalovaný tedy tím, že vycházel při stanovení kupní ceny ze znaleckého posudku uvedeného v bodě 3.2. tohoto vyjádření, **učinil veškerá možná opatření**, aby byla cena nemovitostí stanovena jako cena obvyklá.
- 3.10. I přes to, že se v případě Kupní smlouvy, ve znění Dodatku, kupní cena liší od ceny stanovení znalcem, **nejedná se podstatně nižší cenu, než je obvyklá cena plnění, když rozdíl oproti obvyklé ceně stanovené znaleckým posudkem činí cca 6 %**. K tomu např. Nejvyšší soud ve svém rozsudku 29 Cdo307/2014 ze dne 29.2.2016 uvádí, že „*Jakkoli platí, že v tomto směru jsou významná především hlediska ryze kvantitativní [jako jsou poměr mezi cenou obvyklou a sjednanou (vyjádřitelný např. v procentech) a rozdíl obou cen (představující konkrétní částku)], nelze pominout ani dopad sporného právního úkonu (zde kupní smlouvy) do majetkové sféry dlužníka z hlediska možnosti věřitelů (rozuměj věřitelů, jimž k datu nabytí účinků sporného právního úkonu dlužníka svědčila pohledávka za dlužníkem) dosáhnout vůči dlužníku úhrady pohledávek (a schopnosti dlužníka tyto pohledávky zaplatit), ani důvody, pro které dlužník sporný právní úkon učinil (např. snaha získat peněžní prostředky k úhradě již splatných pohledávek věřitelů), respektive další okolnosti, za nichž dlužník dotčený právní úkon učinil.*“
- 3.11. Snížením kupní ceny určené znaleckým posudkem uvedeným v bodě 3.2. tohoto vyjádření provedeným na základě Dodatku, došlo k celkovému snížení výnosu Dlužníka oproti Kupní smlouvě **o 6 %**, což rozhodně

nepředstavuje „podstatně“ nižší cenu, jak uvádí Žalobce, a odráží spíše pochybení pracovníků Dlužníka při přípravě Kupní smlouvy spočívající v nedostatečném ověření dopadů DPH na převáděné pozemky.

Směnná smlouva

- 3.12. Na základě Směnné smlouvy došlo ke směně nemovitostí ve vlastnictví Dlužníka (v hodnotě určené znaleckými posudky na 59.012.500,- Kč, po zvýšení o DPH byla stanovena cena ve Směnné smlouvě na 61.280.500,- Kč), za nemovitosti ve vlastnictví Žalovaného (v hodnotě určené znaleckými posudky na 80.150.000,- Kč, po zvýšení o DPH byla stanovena cena ve Směnné smlouvě na 80.549.000,- Kč).
- 3.13. Veškeré ceny určené ve Směnné smlouvě byly rovněž stanoveny na základě znaleckých posudků zpracovaných Znalcem. Rozdíl mezi cenami směňovaných pozemků činil 19.268.500,- Kč, a tento byl započten proti pohledávkám ze směnek ve výši 18.793.360,- Kč s úroky ve výši 516.946,- Kč. Zbylou částku ve výši 41.806,- Kč uhradil Žalovaný bezhotovostním převodem na účet Dlužníka.
- 3.14. Žalobce namítá, že cena směňovaných nemovitostí byla určena nesprávně, když údajně nesprávným oceněním byla cena směňovaných nemovitostí ve vlastnictví Dlužníka oproti obvyklé ceně ponížena o 16.842.489,- Kč, nicméně **z žaloby není zřejmé, o jaká fakta Žalobce své závěry opírá.**
- 3.15. K určení ceny znaleckým posudkem Žalovaný uvádí, že v případě, že byla určena cena převáděných nemovitostí **znaleckým posudkem se znaleckou doložkou**, jak tomu bylo v tomto případě, postupoval Žalovaný **s péčí řádného hospodáře**, když vycházel z těchto znaleckých posudků a podle těchto určil cenu jednotlivých nemovitostí.
- 3.16. Jsou-li zde pochybnosti ohledně správnosti znaleckých posudků, na základě kterých byla určena cena převáděných nemovitostí, navrhuje Žalovaný, aby k tomuto **byl vyslechnut Znalec**, který předmětné znalecké posudky zpracovával.
- 3.17. V případě, že i po tomto výsledku budou přetrvávat pochybnosti soudu ohledně způsobu určení ceny převáděných nemovitostí, připojuje se Žalovaný k návrhu na zpracování revizního znaleckého posudku. K tomu viz např. rozsudek NS 29 Odo 1336/2006 ze dne 15.9.2009, který říká, že *„Jestliže soud neměl výsledky provedeného znaleckého dokazování za dostatečně spolehlivé pro srovnání sjednané kupní ceny s cenou obvyklou a jestliže neučinil současně skutkově podložený závěr o tom, že obvyklou cenu znaleckým dokazováním nelze zjistit, pak rozhodně nemohl zkoumání této otázky (pro výsledek sporu určující) ukončit pouhým konstatováním, že znaleckými posudky nebyla obvyklá cena uspokojivě zjištěna, nadto bez vysvětlení, v čem tyto posudky, zvláště pak posudek znalce ustanoveného soudem, nemá za uspokojivé.“*
- 3.18. Nad rámec shora uvedeného však Žalovaný upozorňuje, že revizní znalecký posudek bude zpracováván v současnosti, přičemž v současné době je na některých pozemcích zcela odlišný stav, než byl v době zpracovávání posudků (např. na některých pozemcích byly a jsou prováděny asanačněrekultivační stavby apod.)

Důkaz:

- *Potvrzení o bezhotovostním převodu částky 41.806,- Kč ze dne 28.1.2015*
- *Znalecké posudky (již založeny ve spise)*
- *Výslech znalce Ing. Ivety Pilchové ze spol. P&K znalci a odhadci, s.r.o.*

- 3.19. Žalovaný tedy tím, že vycházel při stanovení kupní ceny ze znaleckých posudků, učinil veškerá možná opatření, aby byla cena nemovitostí stanovena **jako cena obvyklá.**
- 3.20. **Žalovaný dále dodává, že to byl právě Dlužník, který zadal zpracování předmětných znaleckých posudků, a zároveň to byl právě Dlužník, který připravoval návrhy obou smluv a stanovil návrh cen v nich uvedených.**

Vyjádření k samotným cenám obvyklým stanoveným znaleckými posudky

- 3.21. Žalovaný byl samozřejmě v místě a čase ztotožněn s cenami obvyklými stanovenými znalcem ve znaleckých posudcích, a to ztotožnění vycházelo jak z jeho zkušenosti s prací s nemovitostmi v tomto konkrétním regionu, **tak z jeho znalostí o konkrétních právních a faktických podmínkách panujících na předmětných nemovitostech.**
- 3.22. Žalobce v bodech 23. písm. a) a písm. b) žaloby namítá, že Znalec údajně nijak nepřihlédl, ke skutečnosti, že Lokalita č. 6 se nachází uprostřed golfového hřiště Lipina. Dále Žalobce tuto skutečnost rozvádí v bodech **28., 29. a 31. žaloby, kdy, bez bližší znalosti situace v daném místě a čase, tvrdí že ...Žalovaná nabyla lukrativnější pozemky (Lokalita č.5. a Lokalita č.6.) uprostřed golfového hřiště Lipina a nemovitosti v rekreační oblasti Darkovského moře (Lokalita č. 9), zatímco Dlužník nabyt zanedbaný areál Doubravského zámku v obci Doubrava... (Lokalita č. 1) a dále pozemky v okolí golfového hřiště Lipina (Lokalita č. 2, Lokalita č. 3 a Lokalita č. 4).** Žalobce namítá tedy rozdíly v oceňování pozemků ve stejném katastrálním území a tvrdí, že jsou pro Dlužníka nevýhodné.
- 3.23. K bodu 28. žaloby Žalovaný uvádí, že dle jeho názoru naopak Žalobce nikterak nezohlednil skutečnost, že **pozemky uprostřed golfového hřiště** oceněné na 145,- Kč/m² jsou již stavebně upraveny a slouží jako plocha golfového hřiště, a proto nemohou mít žádný jiný stavební potenciál, než pouze jako využití travnaté plochy hřiště. Na těchto pozemcích nelze vystavět žádné jiné rekreační stavby, které by přinášely jiný vyšší výnos a užitek vlastníka. Dle názoru Žalovaného tak stanovena cena odráží možnosti pozemků uprostřed hřiště, které nemají žádné jiné využití než golf, navíc je třeba zdůraznit, že tyto pozemky byly zatíženy samotnou stavbou golfového hřiště a také předkupním právem Dlužníka.
- 3.24. K bodu 29. až 31. žaloby Žalovaný též uvádí, že rozdíl cen 90,- Kč/m² a 180,- Kč/m² rekreační zóny v jednom katastrálním území byl odůvodněn mezi jinými umístěním konkrétních pozemků v lokalitě, jejich potencionálním využitím, reliéfem, stavem porostů na nich, případně jinými právními či faktickými rozdíly.
- 3.24.1. Ocenění na částku 180,- Kč/m² pozemků v Lokalitě č.2 dle názoru Žalovaného, odráželo možnost jejich využití jak ke sportovním účelům, tak i ke komerčním účelům (např. výstavba hotelů, bungalovů, dětských herních parků, aquaparků apod.).
- 3.24.2. Oproti tomu pozemky v oblasti Darkovského moře byly oceněny částkou 90,- Kč/m², tj. došlo ke snížení ceny o 50%, kdy toto snížení reflektuje odhadovanou úhradu za vynětí z lesního půdního fondu ve výši cca 100-150 Kč/m² v případě jakéhokoliv využití těchto pozemků.
- 3.24.3. K tomu dále Žalovaný uvádí, že středem pozemků Lokalit č. 2 vedou prvky územního systému ekologické stability, tj. biokoridor a centrum, které byly oceněny na částku 15 Kč/m², tedy **rozdíly se neodvítely od toho, o čí pozemky se jednalo, zda o pozemky ve vlastnictví Dlužníka nebo ve vlastnictví Žalovaného, jak naznačuje Žalobce, ale od konkrétních podmínek daného pozemku,** kdy výsledná cena obvyklá zjištěná znalcem reflektuje specifika jednotlivých pozemků s ohledem na jejich výše uvedené charakteristiky.

Důkaz:

- Znalecké posudky (již založeny ve spise)
- Výslech znalce Ing. Ivety Pilchové ze spol. P&K znalci a odhadci, s.r.o.

- 3.25. Navíc u pozemků v Lokalitě č. 2, které byly Znalcem oceněny na 180 Kč/m², byla při stanovení ceny obvyklé zřejmě zohledněna i skutečnost, že na těchto pozemcích od roku 2010 probíhá asanačně rekultivační stavba prováděna Dlužníkem, přičemž dle informací z veřejně dostupných zdrojů je plánované ukončení asanačně rekultivačních prací předvídáno na únor 2019.

Důkaz:

- Nájemní smlouva mezi Žalovaným a Dlužníkem ze dne 29.10.2010
- Zápis o fyzické kontrole předávaných pozemků po ukončení nájemního vztahu v rámci asanačně rekultivační stavby „Úprava řeky Stonávky v km 0,0 – 2,9 na ploše č. 2“ ze dne 19.12.2012
- Fotografie tabule o probíhajících asanačně rekultivačních pracích na pozemcích Lokalita č. 2
- Výslech znalce Ing. Ivety Pilchové ze spol. P&K znalci a odhadci, s.r.o.
- Územní plán města Karviná

- 3.26. Pozemky v zóně U-As oceněny částkou 75,- Kč/m² a 90,- Kč/m² zohledňovaly současný stav využití pozemků, rekreačních ploch – klidové zóny, případně vodních ploch. Na části pozemků byly a jsou umístěny prašné komunikace (cyklostezky, cyklokros, motokros), pozemky jsou zčásti zalesněny a nelze je dále rekreačně využít, nelze na nich stavět a tvořit pozemkové úpravy
- 3.27. K tvrzení, že Dlužník nabytí zanedbaný areál Doubravského zámku v obci Doubrava, Žalovaný uvádí, že pokud je mu známo, tak nabytí Doubravského zámku bylo důležitou částí celé transakce Směnných smluv pro Dlužníka. Jak je patrné z veřejně dostupných zdrojů, Dlužník následně převedl bezplatně Doubravský zámek obci Doubrava. Žalovanému je z jemu dostupných informací známo, že převod areálu Doubravského zámku z Žalovaného na Dlužníka byl pro Dlužníka stěžejní, když celý areál následně převedl na obec Doubravu, aby dostal svým závazkům z dohody o střetu zájmu uzavřené mezi Dlužníkem a obcí Doubrava. Navíc k převodu vlastnického práva k areálu Doubravského zámku na obec Doubravu došlo necelý rok poté, co jej Dlužník nabyt od Žalovaného.

Důkaz:

- Zápis ze zasedání zastupitelstva obce Doubrava ze dne 26.10.2015
- Dohoda o střetu zájmů uzavřená mezi obcí Doubrava a OKD, a.s. (k vyžádání u obecního úřadu obce Doubrava)
- Výpis z internetového rozhraní katastru nemovitostí k řízení č. V-9001/2015

- 3.28. Žalovaný vycházel z toho, že rozdíly v cenách pozemků stanovených znalcem zohledňovaly rozdíly v poloze pozemků (např. záplavové oblasti, břehové nebo svahovité pozemky), rozdíly povrchové úpravy pozemků (např. zatížení stavbou, reliéf pozemku), místních podmínkách (zatížení předkupním právem, nutnost vynětí z lesního půdního fondu apod.), spektru možnosti stavebního nebo jiného využití (zejména v souladu s platným územním plánem).
- 3.29. Obecně lze tedy uvést, že zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů, zná v jednotlivých ustanoveních jen **cenu zjištěnou a cenu obvyklou**. Měl-li znalec stanovit obvyklou cenu směňovaných pozemků, pak obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která **by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění**. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby (mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu). **Znalec k určení obvyklé ceny přistupuje objektivně na základě seznámení s výše uvedenými okolnostmi, avšak jeho konečný výsledek je pouze individuální, subjektivní.**

Důkaz:

- Výslech znalce Ing. Ivety Pilchové ze spol. P&K znalci a odhadci, s.r.o.
- Územní plán města Karviná

IV.

Vyvrácení právní domněnky úpadku Dlužníka

- 4.1. S ohledem na skutečnost, že Žalobce mylně interpretoval vztah Dlužníka a Žalovaného jako vztah osob tvořících koncern, resp. osob blízkých, jak bylo následně vyvráceno Žalovaným v bodě II. tohoto vyjádření, neplatí tedy ani právní domněnka úpadku Dlužníka podle § 240 odst. 2 IZ.
- 4.2. Žalobce tak nebyl oprávněn odporovat Kupní smlouvě a Směnné smlouvě z důvodu, že by se mohlo jednat o právní úkon bez přiměřeného protiplnění, **když se jednalo mezi Žalovaným a Dlužníkem o vztah osoby, která netvořila s Dlužníkem koncern ani nebyla k Dlužníkovi osobou blízkou, a tudíž odpůří žalobu bylo lze podat dle § 240 odst. 3 IZ pouze v případě, že by byla Kupní smlouva, resp. Směnná smlouva uzavřena v době 1 roku před zahájením insolvenčního řízení.**
- 4.3. K uzavření Kupní smlouvy došlo 10.4.2014, k uzavření Směnné smlouvy došlo následně 19.12.2014. Insolvenční řízení Dlužníka bylo naproti tomu zahájeno na návrh Dlužníka až dne 3.5.2016. Z uvedeného je zřejmé, že odporovatelnými jsou v tomto případě pouze právní úkony učiněné od 3.5.2015, nikoliv tedy Kupní smlouva a Směnná smlouva uzavřené mezi Dlužníkem a Žalovaným před tímto datem.
- 4.4. I kdyby však Dlužník s Žalovaným tvořili koncern, resp. byli osobami blízkými, **základním předpokladem neúčinnosti právních úkonů bez přiměřeného protiplnění dle § 240 odst. 1 IZ je skutečnost, že se Dlužník zavázal poskytnout plnění bezúplatně nebo za protiplnění, jehož obvyklá cena je podstatně nižší než obvyklá cena plnění, k jehož poskytnutí se zavázal Dlužník.** V bodě III. tohoto vyjádření však bylo zcela jednoznačně prokázáno, že se v případě uzavřené Kupní smlouvy a Směnné smlouvy nejednalo o protiplnění, jehož obvyklá cena je podstatně nižší než obvyklá cena plnění, k jehož poskytnutí se zavázal Dlužník. Naopak pro zachování maximální možné míry transparentnosti využily smluvní strany ke stanovení výše ceny prodávaných, resp. směňovaných nemovitostí nezávislého znalce, který stanovil cenu obvyklou nemovitostí dle tehdy platných a účinných právních předpisů. Smluvní strany tak nad rámec stanovených zákonných povinností, v zájmu právní jistoty, využily institutu znaleckého posudku, a z tohoto postupu lze usuzovat, že se **v případě Kupní smlouvy a Směnné smlouvy nejednalo o právní úkony bez přiměřeného protiplnění, ale naopak o právní úkony s protiplněním, jehož obvyklá cena odpovídá ceně obvyklé v daném místě a čase.**

V.

Údajná neúčinnost úmyslně zkracujících právních úkonů

- 5.1. Nad rámec výše uvedeného Žalovaný dále sděluje, že neobstojí ani tvrzení Žalobce o neúčinnosti úmyslně zkracujících právních úkonů podle § 242 IZ. Sjednaná cena nemovitostí v Kupní smlouvě a ve Směnné smlouvě **totiž vycházela ze znaleckých posudků, a tudíž je možné tuto cenu považovat za cenu obvyklou.**
- 5.2. Navíc je třeba rovněž zkoumat, zda dopad sporného právního úkonu do majetkové sféry Dlužníka měl v dané době vliv na možnost věřitelů dosáhnout vůči Dlužníkovi úhrady pohledávek a schopnost Dlužníka tyto pohledávky uhradit. Z jednání Dlužníka je zcela zřejmé, že uzavřená Kupní smlouva a Směnná smlouva neměly žádný vliv na schopnost Dlužníka hradit své závazky vůči svým věřitelům v době uzavření předmětných smluv ani poté. Nezbytný předpoklad neúčinnosti právního úkonu podle § 242 IZ je kromě samotné skutečnosti, že došlo ke zkrácení uspokojení věřitele (což Žalovaný v předchozím textu vyvrací), tvoří další dvě podmínky, které musí být splněny kumulativně, a sice:
- (i) že takové zkrácení způsobil dlužník úmyslně a
 - (ii) že takový úmysl dlužníka byl druhé straně (v daném případě Žalovanému) znám nebo musel být znám.

Je pravdou, jak uvádí Žalobce, že u úkonů učiněných ve prospěch osoby dlužníku blízké nebo osoby, která tvoří s dlužníkem koncern, platí vyvratitelná domněnka, že dlužníkův úmysl byl této osobě znám. Tato vyvratitelná domněnka se však týká pouze vědomí druhé strany o úmyslu dlužníka (tedy podmínky sub (ii)), nikoli samotné skutečnosti, zda dlužník takový úmysl měl (tedy podmínky sub (i)). To je zjevné i z ustanovení § 242 odst. 2 IZ, které příslušnou vyvratitelnou domněnku stanoví – zdůrazňuje se v něm

totiž, že se stále musí jednat o „úmyslně zkracující právní úkon“ s tím, že vyvratitelná domněnka se týká jen okolnosti, zda byl dlužníkův úmysl druhé osobě znám. Odlišný názor, který, jak se zdá, Žalobce zastává, je zjevnou dezinterpretací jak zákonného textu, tak i judikatury, kterou Žalobce v dané souvislosti cituje (v bodě 43 Žaloby). **Je to tedy Žalobce, který musí splnit (a doposud nesplnil) svou povinnost tvrdit a prokázat úmysl na straně Dlužníka. Teprve následně je na místě zkoumat, zda Žalovanému takový úmysl byl (nebo musel být) znám.** Pouze pro úplnost proto na tomto místě Žalovaný dodává, že mu není nic známo o tom, že by Dlužník měl úmysl prostřednictvím Kupní smlouvy nebo Směnné smlouvy zkrátit uspokojení svých věřitelů, a s ohledem na všechny okolnosti je přesvědčen, že takový úmysl Dlužník neměl. Zároveň Žalovaný odkazuje na argumentaci v bodě II. tohoto vyjádření a uvádí, že i pokud by snad Dlužník takový úmysl měl, neuplatní se na Žalovaného domněnka, že mu takový úmysl Dlužníka byl znám. **Postup Žalobce se tak v tomto případě jeví jako čistě účelový, kdy Žalobce jako insolvenční správce se snaží za každou cenu získat finanční prostředky do majetkové podstaty Dlužníka na základě vykonstruovaných žalob, aniž by byl schopen svá tvrzení doložit relevantními důkazy, např. již zpracovaným revizním znaleckým posudkem.**

- 5.3. Žalobce tak vychází pouze ze svých domněnek, kdy ani on, ani jeho právní zástupce, bezesporu nedisponuje znaleckým oprávněním z oboru oceňování nemovitostí, a tak jeho tvrzení jsou založena pouze na laickém zpochybňování znaleckých posudků, které byly zpracovány odborníkem v dané oblasti, a to jak bylo uvedeno, bez jakékoliv bližší znalosti situace v daném místě i čase.
- 5.4. Účelovost postupu Žalobce také, dle názoru Žalovaného, dokládá fakt, že s podáním Žaloby čekal Žalobce na poslední den lhůty stanovené v § 239 odst. 3 IZ, tedy do 1 roku ode, kdy nastaly účinky rozhodnutí o úpadku. V tomto případě nastaly účinky rozhodnutí o úpadku Dlužníka dne 9.5.2016 a Žaloba byla podána 9.5.2017.

VI.

Žalobní návrh

S ohledem na výše uvedené skutečnosti Žalovaný neuznává nárok Žalobce, a to ani částečně, a navrhuje, aby Krajský soud v Ostravě vydal následující

r o z s u d e k:

- i. Odpůrčí žaloba ze dne 9.5.2017 ve věci Žalobce, Ing. Lee Loudy, se sídlem Vodičkova 41, 110 00 Praha 1, insolvenčního správce dlužníka: spol. OKD, a.s., se sídlem Stonavská 2179, 735 06 Karviná, Doly, IČ: 26863154, proti Žalovanému, spol. Asental Land, s.r.o., se sídlem Gregorova 2582, 702 00 Ostrava, IČ: 277 69 143, se zamítá.
- ii. Žalobce je povinen uhradit Žalovanému náhradu nákladů řízení, a to k rukám jeho právního zástupce do tří dnů od právní moci rozsudku.

Mgr. Magdaléna Poncza, v.r.
advokát