

**Mgr. Václav Rožec**  
**správce konkursní podstaty**

**602 00 Brno, Kobližná 19**

**tel. : 542134287 tel., fax. : 542218044**

**e-mail:vaclavrozec.sak@email.cz**

**AGRO KÚSKY s.r.o.**

**Lidická 700/19**

**602 00 Brno**

-----  
naše zn. I-20/2017

V Brně dne 3. 9. 2020

**Věc : konkursní řízení na majetek úpadce Stanislav Kaman, r.č.490118/236,**

**bytem Lhotky 28, 594 01 Velké Meziříčí**

- sdělení k odpovědi na žádost a k doplnění žádosti o vyloučení pozemků z dražebního jednání ze dne 23. 8. 2020
- sdělení ke skutečnostem obsaženým v žádosti adresované soudu ze dne 24. 8. 2020 a v návrhu na vydání předběžného opatření ze dne 26.8.2020

Vážení,

ve věci konkursního řízení na majetek úpadce Stanislav Kaman, r.č.490118/236, bytem Lhotky 28, 594 01 Velké Meziříčí (dále jen „úpadce“), mi byly do datové schránky dne 26. 8. 2020 doručeny Vaše odpověď ze dne 23. 8. 2020 na moji žádost ze dne 7. 8. 2020 a doplnění Vaší žádosti o vyloučení pozemků z dražebního jednání ze dne 23. 8. 2020 a dále dne 27. 8. 2020 žádost adresovaná soudu o udělení pokynu podle § 12 zákona č.328/1991 Sb. o konkursu a vyrovnání ve znění do 31. 12. 2007 (dále také jen „ZKV“) ze dne 24. 8. 2020 a návrh na vydání předběžného opatření ze dne 26. 8. 2020, kterým se domáháte uložení povinnosti vydání příkazu k odročení dražby souboru nemovitostí záležejících do konkursní podstaty úpadce a to mj. nemovitých věcí zapsaných na LV č.85 v katastrálním území Kúsky, na neurčito. Ke skutečnostem uvedeným v těchto Vašich podáních uvádím následující skutečnosti.

Pokud k prokázání skutečnosti, že Vámi označené stavby nezapsané v katastru nemovitostí:

- 1) stáje pro prasata nacházející se na parcele 268/15, 268/16,
- 2) stáje pro skot, nacházející se na parcele 268/15,
- 3) silážní žlab, nacházející se na parcele 268/15,
- 4) nádvoří a příslušné zpevněné manipulační plochy, nacházející se na parcele 268/15, 268/16, 268/33, 293/14, 293/15,

(společně dále také jen „**Stavby**“) nacházející se na pozemcích parc.č.268/15, parc.č.268/16, parc.č.268/33, parc.č.268/33, parc.č.293/14 a parc.č.293/15 v katastrálním území Kúsky (společně dále také jen „**Předmětných pozemcích**“) nejsou součástí těchto pozemků a že vlastníkem těchto staveb je Vaše společnost jste schopni prokázat pouze kupní smlouvou ze dne 4. 3. 2019 (přípisem ze dne 7. 8. 2020 jsem Vás požádal o sdělení veškerých skutečností a doložení veškerých dokumentů prokazujících vznik a existenci Vašeho vlastnického práva ke Stavbám, které se mají nacházet na pozemcích úpadce), kterou jste je měli koupit od Vašeho jediného jednatele Daniela Pecha, tak tento dokument existenci Vašeho vlastnického práva ke Stavbám zcela jistě neprokazuje.

Jak vyplývá z údajů publikovaných ve veřejném rejstříku (katastru nemovitostí), Vámi označené Stavby nezapsané v katastru nemovitostí se nacházejí na Předmětných pozemcích, jejichž většinovým spoluvlastníkem je úpadce a které jsou sepsány do soupisu konkursní

podstaty úpadce, kdy osobou, která je oprávněna s Předmětnými pozemky nakládat, je podle ustanovení § 18 odst.3 ZKV správce konkursní podstaty úpadce. Pokud Vaše společnost a jednatel Vaší společnosti měli jednat v dobré víře o existenci vlastnického práva jednatele Vaší společnosti, stavebníka těchto Staveb a případně i jiných osob, kterým mělo svědčit vlastnické právo k tomuto majetku, lze předpokládat, že Vaší společnosti bylo při uzavírání kupní smlouvy dne 4. 3. 2019 Vaším jednatelem bez jakýchkoliv pochybností doloženo, že Stavby byly postaveny do 31. 12. 2013, dále že nestaly se ke dni nabytí účinnosti zákona č.89/2012 Sb. občanského zákoníku (dále také jen „OZ“) součástí Předmětných pozemků a dále že osoba, která měla být „vlastníkem“ Staveb jím skutečně byla a to zejména :

1) předáním veškeré stavební dokumentace ke Stavbám (zejména stavebním povolením), ze kterých je zřejmé, jaká osoba a v jaké rozsahu byla oprávněna postavit Stavby na Předmětných pozemcích a která tyto Stavby postavila (včetně sdělení veškerých skutečností a doložení veškerých dokumentů prokazujících, že stavebník byl oprávněn na Předmětných pozemcích zřídit Stavby (např. souhlasem vlastníka pozemku se zřízením Stavby), dále

2) předáním veškerých dokumentů prokazujících převod (nebo přechod) vlastnického práva stavebníka ke Stavbám na jinou osobu a případnou souvislou řadu dalších převodů či přechodů vlastnického práva ke Stavbám na jiné osoby a to až na osobu Vašeho jednatele (např. kupními smlouvami), dále

3) předáním veškerých dokumentů prokazujících, že vlastnické či spoluvlastnické právo ke Stavbám nepřevedl úpadce neplatným nebo neúčinným právním úkonem, dále

4) sdělením skutečností, zda jakýkoliv z předchozích vlastníků Staveb požádal o jejich zápis do katastru nemovitostí a pokud nikoli, z jakého důvodu tak nebylo učiněno a doložením veškerých dokumentů prokazujících tyto skutečnosti a dále

5) předáním veškerých dokumentů prokazujících, že vlastníci Staveb při převodech jejich vlastnického práva ke Stavbám na jinou osobu v období od 1. 1. 2014 učinili bývalému správci konkursní podstaty úpadce nebo mé osobě jako správci konkursní podstaty úpadce (tj. osobám, které byly oprávněny nakládat s Předmětnými pozemky podle § 18 odst.3 ZKV) nabídku k uplatnění předkupního práva podle § 3056 OZ.

K Vaším tvrzením obsaženým v čl.III návrhu na vydání předběžného opatření ze dne 26. 8. 2020 o tom, že Vaše společnost má být vlastníkem Staveb (nezapsaných v katastru nemovitostí) nacházejících se na Předmětných nemovitostech a že jsem snad měl být s touto skutečností obeznámen, uvádím, že tato informace mi byla sdělena až ve Vaší žádosti ze dne 26. 7. 2020, neboť z jakéhokoli dokumentu předaného bývalým správcem konkursní podstaty úpadce (za období let 1997-2017) nebo jiného zajištěného dokumentu v tomto konkursním řízení nevyplývá, že by Vaše společnost nebo jakýkoliv Váš případný právní předchůdce včetně jednatele Vaší společnosti byl vlastníkem Staveb. Toto sdělení mi Vaše společnost zaslala až v okamžiku, kdy již byla nařízena dražba Předmětných nemovitostí, ačkoliv Vaší společnosti a jednatele Vaší společnosti muselo být s dostatečným časovým předstihem (minimálně několik let) známo, že Předmětné nemovitosti byly sepsány do soupisu konkursní podstaty úpadce. K tomuto opětovně uvádím, že do dnešního dne Vaše společnost ani neuhradila ve prospěch konkursní podstaty úpadce jakoukoliv platbu za omezení vlastnických práv úpadce spojených se zatížením pozemků úpadce Stavbami, které dle Vašeho tvrzení mají být ve vlastnictví Vaší společnosti, kdy k tomuto ve Vaší odpovědi ze dne 23.8.2020 ničeho neuvádíte. Dále uvádím, že úpadce jsem mj. již dne 9. 1. 2018 požádal o sdělení, jaká osoba užívá Předmětné nemovitosti a o uvedení právního důvodu jejich užívání touto osobou (úpadce toto sdělení převzal dne 23.1.2018), do dnešního dne mi úpadce tyto skutečnosti nesdělil a neobdržel jsem odpověď na tuto žádost.

Pokud dále ve svých shora uvedených podáních uvádíte, že podle § 3055 OZ a § 3056 OZ nemůže dojít ke zpeněžení pozemku, na kterém se nachází stavba, která byla nabytí účinnosti OZ ve vlastnictví osoby odlišné od vlastníka pozemku a nestala se tak jeho součástí podle

§ 3054 OZ, tak toto Vaše tvrzení neodpovídá platné právní úpravě převodu vlastnického práva tohoto majetku. Podle ustanovení § 3055 OZ stavba spojená se zemí pevným základem, která ke dni 1. 1. 2014 nebyla podle dosavadních právních předpisů součástí pozemku a která byla k tomuto dni ve vlastnictví osoby odlišné od vlastníka pozemku, se nestala součástí pozemku a je samostatnou nemovitou věcí. Podle § 3056 OZ má vlastník pozemku, na němž je zřízena stavba, která je samostatnou nemovitou věcí, předkupní právo k této stavbě a i vlastník takovéto stavby má předkupní právo k pozemku, na němž je zřízena, což při zachování tohoto předkupního práva nebrání převodu vlastnického práva k pozemku (či ke stavbě) na jinou osobu jako samostatné nemovité věci. Pouze na okraj k tomuto poukazuji na rozpor ve Vašich tvrzeních, kdy jednak tvrdíte, že vlastnické právo Vaší společnosti ke Stavbám mělo vzniknout na základě kupní smlouvy z 4. 3. 2019 a zároveň tvrdíte, že v této době již nešlo převést vlastnické právo k pozemkům (nebo ke stavbám), které mají odlišného vlastníka.

V kontextu dokumentů předložených úpadcem v měsíci červenci 2020 (falza nájemní smlouvy, na základě které měla být jediná společnice Vaší společnosti paní Helena Kamanová, nar.26. 6. 1985, nájemcem mj. Předmětných pozemků), dále k podání pana Martina Kamana od měsíce července 2020 ohledně zpeněžování nemovitostí zapsaných na LV č.244 v k.ú. Lhotky u Velkého Meziříčí a na LV č.85 v k.ú. Kúsky z majetkové podstaty úpadce mám za to, že i toto právní jednání Vaší společnosti je vedeno snahou zamezit zpeněžení těchto nemovitostí z konkursní podstaty úpadce ve veřejné dražbě, nebo alespoň ztížit možnost zpeněžení tohoto majetku, v důsledku čehož by nebylo dosaženo poměrného uspokojení věřitelů z majetku tvořícího konkursní podstatu a cíle konkursních řízení na majetek úpadce ve smyslu ustanovení § 2 odst.3 ZKV.

Pokud i přes shora uvedené skutečnosti nadále tvrdíte, že Vaše společnost je vlastníkem Staveb zřízených na Předmětných pozemcích, žádám tímto Vaší společnost o předání veškerých dokumentů a sdělení veškerých skutečností (zejména dokumentů a skutečností uvedených výše pod body 1-5)) prokazujících, že stavby nejsou součástí Předmětných pozemků a dále že Vaše společnost je vlastníkem staveb na Předmětných pozemcích a to do 8. 9. 2020, kdy z Vaší velmi stručné odpovědi ze dne 23. 8. 2020 a z přiložené kopie kupní smlouvy ze dne 4. 3. 2019 tyto skutečnosti nevyplývají.

Závěrem uvádím, že žádné důvody nebrání zpeněžení soboru nemovitých věcí včetně Předmětných nemovitostí ve veřejné dražbě dne 10. 9. 2020 a tento majetek se tak bude ve veřejné dražbě z konkursní podstaty úpadce zpeněžovat.

S pozdravem

Mgr. Václav Rožec  
správce konkursní podstaty úpadce  
Stanislav Kaman