



Dohledový benchmark č. 1/2023

k vázanosti insolvenčního správce zákonnými předkupními právy podle § 284 odst. 2 insolvenčního zákona

Oblast:	<ul style="list-style-type: none">- insolvenční správci- výkon funkce a činnosti insolvenčního správce
Relevantní právní úprava:	<ul style="list-style-type: none">- § 284 odst. 2 zákona č. 182/2006 Sb.- § 36 odst. 1 zákona č. 182/2006 Sb.

1. Úvod

Ministerstvo spravedlnosti, odbor insolvenční a soudních znalců (dále jen „*ministerstvo*“ či „*orgán dohledu*“), coby správní orgán příslušný k výkonu dohledu nad insolvenčními správci a hostujícími insolvenčními správci podle § 36 zákona č. 312/2006 Sb., o insolvenčních správcích (dále jen „*ZIS*“), se v rámci své činnosti setkalo s **problematickým přístupem některých insolvenčních správců k zákonným předkupním právům, kterými je insolvenční správce podle § 284 odst. 2 insolvenčního zákona vázán.**

Vzhledem k tomu, že se jedná o otázku přímo související s potenciálním projednáním přestupku spočívajícího v závažném porušení povinnosti stanovené insolvenčním zákonem podle § 36b odst. 1 písm. i) ZIS, vydává orgán dohledu za účelem zvýšení transparentnosti své praxe tento benchmark.

2. Právní úprava

Podle § 36 odst. 1 InsZ „*Insolvenční správce je povinen při výkonu funkce postupovat svědomitě a s odbornou péčí; je povinen vyvinout veškeré úsilí, které lze po něm spravedlivě požadovat, aby věřitelé byli uspokojeni v co nejvyšší míře. Společnému zájmu věřitelů je povinen dát při výkonu funkce přednost před zájmy vlastními i před zájmy jiných osob.*“

Podle § 284 odst. 2 InsZ „*Zákonnými předkupními právy je insolvenční správce při zpeněžování majetkové podstaty vázán. Smluvními předkupními právy není insolvenční správce při zpeněžení majetkové podstaty vázán.*“

Podle § 2143 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „ObčZ“) „*Povinnost prodávajícího nabídnout věc předkupníkovi ke koupi dospěje uzavřením smlouvy s koupěchtivým.*“

Podle § 2147 odst. 1 ObčZ „*Nabídku učiní prodávající předkupníkovi ohlášením všech podmínek. Při nabídce se vyžaduje oznámení obsahu smlouvy uzavřené s koupěchtivým. Nabídka ke koupi nemovité věci vyžaduje písemnou formu.*“

Podle § 2147 odst. 2 ObčZ „*Přijme-li předkupník nabídku, uskuteční se koupě mezi prodávajícím a předkupníkem za týchž podmínek, jaké prodávající dohodl s koupěchtivým.*“

3. Stanovisko orgánu dohledu

Insolvenční zákon stanoví, že insolvenční správce je při zpeněžování majetkové podstaty vázán zákonnými předkupními právy (§ 284 odst. 2 InsZ). Způsob realizace předkupního práva je stanoven v § 2140 až § 2149 ObčZ.

Váže-li se k věci, která je zpeněžována v rámci insolvenčního řízení, zákonné předkupní právo, je insolvenční správce povinen vůči předkupníkovi primárně postupovat podle obecné úpravy předkupního práva (§ 2140 až § 2149 ObčZ), a tedy zejména zajistit, aby bylo zachováno **právo předkupníka nabýt zpeněžovanou věc za týchž podmínek, jaké prodávající dohodl s koupěchtivým zájemcem** (§ 2147 odst. 2 ObčZ). Dohodnuté podmínky prodeje musí být uvedeny v nabídce, kterou insolvenční správce učiní předkupníkovi, přičemž v případě zpeněžování nemovité věci musí být nabídka písemná (§ 2147 odst. 1 ObčZ).

Při stanovení podmínek prodeje je insolvenční správce povinen postupovat svědomitě a s odbornou péčí (§ 36 odst. 1 InsZ) a v souladu se zásadou rychlého, hospodárného a co nejvyššího uspokojení věřitelů [§ 5 písm. a) InsZ] tak, aby stanovené podmínky prodeje přestavovaly co nejvhodnější způsob zpeněžení. Až s takto stanovenými podmínkami prodeje je pak insolvenční správce povinen seznámit předkupníka **učiněním nabídky** podle § 2147 odst. 1 ObčZ.

Právem předkupníka je nabídku podle § 2147 odst. 1 ObčZ v určené lhůtě přijmout, či svého předkupního práva nevyužít. **Předkupník nemá povinnost jakkoli participovat na stanovení podmínek prodeje zpeněžované věci** (nemá tedy povinnost se například účastnit licitace, učinit nejvyšší nabídku apod.).

Tím není dotčeno právo předkupníka **dobrovolně** přímo uzavřít kupní smlouvu, aniž by před tím došlo k uplatnění předkupního práva (tedy mimo souvislost s předkupním právem), pokud byly podmínky prodeje stanoveny v souladu se zásadami insolvenčního řízení a pokud si byl předkupník vědom svých práv plynoucích z předkupního práva.

Tím taktéž není dotčen postup podle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách.

Insolvenční správce by se vyzýváním předkupníka k účasti na procesu stanovení podmínek zpeněžení (například vyzýváním předkupníka k učinění nejvyšší nabídky) mohl dopustit závažného porušení povinnosti stanovené mu v § 36 odst. 1 ve spojení s § 284 odst. 2 insolvenčního zákona, když by takovýmto postupem nerespektoval práva předkupníka plynoucí z obecné úpravy předkupního práva, kterými je insolvenční správce vázán.

4. Závěr

Podle § 284 odst. 2 InsZ je insolvenční správce vázán zákonnými předkupními právy. Je-li v rámci insolvenčního řízení zpeněžována věc, ke které se váže zákonné předkupní právo, je **insolvenční správce povinen vůči předkupníkovi primárně postupovat podle obecné úpravy předkupního práva** (§ 2140 až § 2149 ObčZ), a tedy zejména zajistit, aby bylo zachováno právo předkupníka **nabýt zpeněžovanou věc za týchž podmínek, jaké insolvenční správce dohodl s koupěchtivým zájemcem** (§ 2147 odst. 2 ObčZ). Se stanovenými podmínkami prodeje, které představují nejvhodnější způsob zpeněžení podle zásad insolvenčního řízení, je insolvenční správce povinen seznámit předkupníka **učiněním nabídky** podle § 2147 odst. 1 ObčZ, přičemž **předkupník nemá povinnost participovat na stanovení podmínek prodeje** zpeněžované věci.

Upozornění

Informace obsažené v tomto materiálu vyjadřují právní názor odboru insolvenčního a soudních znalců Ministerstva spravedlnosti coby útvaru funkčně příslušného k výkonu dohledové působnosti ministerstva nad insolvenčními správci a hostujícími insolvenčními správci. Tento materiál byl zpracován v rámci dobré správní praxe, a to za účelem zvýšení právní jistoty adresátů relevantních právních norem, jakožto i zvýšení transparentnosti a předvídatelnosti výkonu dohledových pravomocí Ministerstva spravedlnosti. Názory obsažené v tomto materiálu se vztahují k dohledové praxi Ministerstva spravedlnosti a nejsou právně závazné; soudy, jiné orgány veřejné moci a ministr spravedlnosti coby orgán rozhodující ve vybraných řízeních ve druhém stupni mohou zaujmout jiný názor. Postup v souladu s tímto materiálem bude orgánem dohledu obecně považován, v mezích okolností konkrétního posuzovaného případu, za postup v souladu s relevantními právními předpisy.

V Praze dne 28. srpna 2023

Mgr. Jan Benýšek
ředitel odboru insolvenčního
a soudních znalců