

Exekuční řízení výrazně komplikuje prodej nemovitosti

Mgr. Jan Štýs

Zatímco samotná existence dluhů nebrání vlastníkovi, aby s nemovitostí nakládal, řízení směřující k nucenému vymožení dluhů, typicky exekuce, již představuje docela podstatnou překážku. Exekuce s sebou totiž přináší zákaz disponovat s majetkem.

Cílem tohoto článku je ve stručnosti popsat, jaké možnosti má dlužník-vlastník nemovitosti, zde v pozici prodávajícího, a zájemce o nemovitost, tedy kupující, v případě, že se rozhodnou v průběhu exekuce uzavřít kupní smlouvu na nemovitost. Starost kupujícího, aby prodávající, respektive jeho nemovitost, nebyl ohrožen exekučním řízením, je vcelku pochopitelná. V praxi se to projevuje zejména různými zárukami a prohlášeními prodávajícího v kupní smlouvě, při jejichž porušení má kupující právo odstoupit od smlouvy, nebo důrazem na aktuálnost výpisu z katastru nemovitostí.

Katastr nemovitostí a Centrální evidence exekucí

Zpravidla lze úkony při uzavírání kupní smlouvy na nemovitost časově sladit tak, že návrh na vklad je na katastrálním úřadě podán v okamžiku, kdy ve výpisu z katastru nemovitostí objektivně nefiguruje poznámka o exekuci. Požadavek na tzv. čistý výpis z katastru nemovitostí je odvozen z ustanovení exekučního řádu, jež předpokládá zasílání usnesení nařízení exekuce na katastrální úřady, svědčí-li povinným vlastnické právo k nemovitostem.

Někdy se lze také setkat s požadavkem, aby prodávající předložil kupujícímu při uzavření kupní smlouvy negativní výpis z Centrální evidence exekucí. Zde je však nutno mít na paměti, že Centrální evidence exekucí obsahuje pouze pravomocně nařízené exekuce, takže exekuci, kde usnesení o nařízení exekuce bylo povinnému doručeno minulý týden nebo povinný již před časem podal odvolání, tam dohledat nelze. A stejně tak i založení řízení o zápisu poznámky o vedené exekuci, respektive vydaném exekučním příkazu do katastru nemovitostí, má jistou reakční dobu.

Neplatnost kupní smlouvy a odpůřčí žaloby

Pokud by se stalo, že prodávajícímu bylo doručeno ještě před uzavřením kupní smlouvy usnesení o nařízení exekuce, taková kupní smlouva by byla stižena relativní neplatností (na rozdíl od předchozí úpravy, která zakládala – v některých ohledech vskutku velmi přísnou – neplatnost absolutní). Postačilo by, aby se její neplatnosti vůči smluvním stranám dovolal někdo z tria soudní exekutor, oprávněný nebo přihlášený věřitel. Doručení usnesení o nařízení exekuce prodávajícímu až po uzavření smlouvy o prodeji nemovitosti je v tomto směru pro kupujícího příznivější, pokud ovšem majetkovou transakci nenapadne oprávněný žalobou.

Takzvanou odpůřčí žalobou se může věřitel vrátit až tři roky zpět a zpochybňovat dispozice s majetkem povinného, jakožto úkony zkracující věřitele. Jestliže je nabyvatelem majetku člen rodiny povinného, znamená to pro něj obvykle potíže, neboť musí prokázat, že ani při náležitě pečlivosti nemohl úmysl povinného zkrátit věřitele poznat. Nedostatečné jsou přitom argumenty typu, že nabyvatel-syn nic nevěděl o dlužích povinného-otce, že se v rodině

o problémech v podnikání povinného nemluví apod. Pokud se však nabyvatelem majetku stala osoba mimo rodinu povinného, je to naopak oprávněný, kdo prokazuje, že nabyvateli musel být úmysl povinného-prodávajícího znám.

Možnosti mimodražebního prodeje nemovitostí

Uvažujme nyní o přímém prodeji nemovitosti, tzv. z volné ruky, ve variantě, že nařízená exekuce je veřejně známa, respektive povinný ji nikterak netají. Má se tedy vědomě prodávat nemovitost za situace, kdy na jejím vlastníkově je exekučně vymáhán dluh. Jednou z cest je prostě uzavření kupní smlouvy s kalkulací, že se nikdo nedovolá její neplatnosti. Tento postup si lze představit tehdy, je-li na povinném exekučně vymáhán dluh, který je v bagatelní výši vzhledem k ceně nemovitosti, a přitom není jiných věřitelů, kteří by se mohli přihlásit. V podstatě by se jednalo o solventního povinného, proti němuž je spíše náhodně vymáhán izolovaný dluh.

Tyto skutečnosti by sice nebylo těžké doložit, přesto by si kupující uzavření kupní smlouvy s největší pravděpodobností velmi rozmyslel. V zájmu kupujícího proto spíše je, aby majetková transakce proběhla pod dozorem soudního exekutora. Exekuční řád nabízí několik možností, jak to provést. Předně povinný může složit u exekutora částku odpovídající exekučně vymáhané pohledávce včetně nákladů exekučního řízení a nákladů oprávněného a navrhnout exekutorovi, aby zrušil zákaz disponovat s majetkem. Příklad: na povinném je vymáháno 100 tisíc korun, povinný nezpochybňuje svoji povinnost dluh uhradit a exekučně vymáhanou částku složí u soudního exekutora, ten zruší zákaz disponovat s majetkem a povinný následně uzavře smlouvu o prodeji svého rodinného domu.

Samotné ukončení exekučního řízení probíhá nezávisle na smluvním vztahu povinného-prodávajícího s kupujícím. Obdobnou úpravu exekuční řád obsahuje i pro případ, kdy povinný proti exekuci bojuje návrhem na zastavení a odklad, nechce ale s kupní smlouvou čekat neodhadnutelnou dobu na soudní rozhodnutí, o němž předpokládá, že bude znít v jeho prospěch. V tomto případě se s peněžními prostředky složenými u soudního exekutora nakládá jako s jistotou.

Spolupráce s exekutorem je vždy prospěšná

Dále může povinný navrhnout soudnímu exekutorovi, aby rozhodl, že zákaz disponovat s majetkem se nevztahuje na konkrétní majetek, typicky rodinný dům, pokud ovšem zároveň doloží, že je tu jiný majetek, který bez pochybností postačuje k úhradě exekučně vymáhané pohledávky včetně nákladů exekučního řízení a nákladů oprávněného (např. další nemovitost). Takže bude-li povinný třeba držitelem hodnotného motorového vozidla nebo mít naspořenou dostatečnou částku na účtu stavebního spoření, může požádat soudního exekutora, aby vydal a doručil účastníkům exekučního řízení a příslušnému katastrálnímu pracovišti rozhodnutí o výluce konkrétní nemovitosti z působnosti generálního inhibitoria.

Pro případ, že by měl povinný zúžen manévrovací prostor, a sice nebyl by schopen ani složit částku v penězích, ani nabídnout vhodný majetek pokrývající vymáhanou pohledávku, může si vyžádat písemný souhlas exekutora, oprávněného a případných přihlášených věřitelů k tomu, že svou nemovitost prodá sám. Podmínkou je, že nemovitost není postižena jinou exekucí a že kupní cena, která činí nejméně cenu obvyklou zjištěnou znaleckým posudkem, je splatná při podpisu smlouvy k rukám soudního exekutora.

Toto řešení má potenciál být efektivní alternativou dražebního prodeje, především kvůli své rychlosti. K vymožení pohledávky oprávněného není nutno vydat sérii rozhodnutí a organizovat dražební jednání. Celá transakce se tím může urychlit i o několik měsíců. Shora uvedený přehled tedy ukazuje, že i když je proti prodávajícímu vedena exekuce, je uzavření kupní smlouvy na nemovitost v zásadě možné, nelze však než doporučit, aby se tak dělo ve spolupráci se soudním exekutorem.