

Kdo vyhraje, když se potká dražba, insolvence a předkupní právo?

<https://www.adol.cz/blog-kdo-vyhraje-kdyz-se-potka-drazba-insolvence-a-predkupni-pravo/>

Předkupní právo bylo zpět do našich zákonů **zavedeno 1.1.2018**. Dnešní článek se věnuje **komplikovanému případu z praxe**, u kterého stojíme v roli poradců. Jedná se o **nenabídnutí předkupního práva** spoluvlastníkovi, který **koupil podíl na nemovitosti v dražbě** a kde **prodávajícího** podílu na nemovitosti **zastupuje insolvenční správce**. Je to zamotané? Dnes ještě nevíme jak celá kauza dopadne. Určitě ale na příkladu uvidíte, co může přinést život a jak **je potřeba si investice/nemovitosti hlídat**.

Dražba

Jak to celé začalo? Obrátila se na nás paní **starostka jedné nejmenované obce**, které jsme **pomohli vydražit ¼ pozemku v exekuční dražbě** a to v **lednu 2018**. Obec se stala **vlastníkem tohoto pozemku až v dubnu**. Čekalo se standardně na nabytí právní moci usnesení o příklepu, na doplacení nejvyššího podání obcí a pak také na zápis do Katastru nemovitostí. Předmětný **pozemek má 4 vlastníky** a každý drží **jednu čtvrtinu (¼)**.

Vlastník další ¼ nemovitosti (vlastník řekněme “B”) je **bohužel v insolvenci** a obec zjistila, že na **Katastru nemovitostí leží kupní smlouvy**, kde insolvenční **správce prodává kupní smlouvou pozemek** vlastníkově dalšímu, tj. řekněme **vlastníkovi “C”**. Dotaz obce zní, **proč v rámci předkupního práva nebyla nabídnuta nemovitost k odkupu obci?**

Insolvence

Naštěstí data o insolvencích i dražbách zpracováváme již dlouhodobě, takže jsme **začali analyzovat insolvenční spis**. Pak jsme se zaměřili na **dražbu**, ve které obec svoji část pozemku koupila. Nakonec jsme pořídili **zápis s posloupností jednotlivých kroků v čase**.

Z insolvenčního spisu jsme zjistili, že **kupní smlouvu uzavřel správce se zájemcem také v dubnu**. Tuto informaci **oznámil soudu** s tím, že **po 3 měsících, kdy nebude využito předkupní právo**, bude podána **smlouva na Katastr nemovitostí**. To se stalo před cca 14 dny (srpen 2018), takže **nyiní běží zákonná lhůta**, než dojde k zápisu do Katastru. **Správce také uvádí, že před uzavřením smlouvy písemně zaslal nabídku** **vlastníkům ostatních podílů**.

Jenže!

Již tušíte kde došlo k zápletce? **Správce obeslal spoluvlastníky pozemku dle listu vlastnictví** v době, kdy ¼ pozemku byla prodána v dražbě, ale změna vlastníka se **ještě neprojevila**. Protože se **ozval pouze jediný zájemce** (spoluvlastník "C"), jak uvádí i ve zprávě pro soud, **uzavřel s ním kupní smlouvu**. Když se ovšem podíváte na datum tak je **zřejmé, že kupní smlouvu se zájemcem uzavřel 25.4.2018, ale již 3.4.2018 byl proveden zápis obce jako vlastníka** na Katastru nemovitostí.

Podle našeho názoru **měl správce jednoznačně těsně před podpisem kupní smlouvy znovu ověřit skutečné vlastníky** na Katastru nemovitostí. **Stejně jako ověřuje exekutor těsně před zahájením dražby, zda na sebe dlužník nepodal insolvenční návrh.**

Myslíme si, že došlo k **porušení práv obce!**

Předkupní právo

V tuto chvíli jsme měli dostatek informací na to, **abychom se zeptali právníka**, který zná problematiku insolvenčních správců. Ten nám **potvrdil, že i v případě prodeje majetku v rámci insolvence je povinnost nabídnout předkupní právo spoluvlastníkům** a to na základě Insolvenčního zákona (pro znalce §284 ods. 2 a dále dle §398 odst. 3).

Dále jsme se dozvěděli, že **zveřejněním kupní smlouvy po dobu 3 měsíců na Insolvenčním rejstříku, uspokojí požadavek soudu**. Proto soud svolil k prodeji a **Katastr nemovitostí by bez problémů zápis provedl**. (Jak jsem psal již v předchozím článku.... Katastr nezkoumá zda bylo nebo nebylo nabídnuto předkupní právo.) **Jedná se o tzv. "relativní neplatnost"** tj. kdy úkon platí, dokud se někdo nedovolá svého práva pravomocným rozhodnutím soudu.

Jaké budou další kroky

Nyní tedy bude nutné **přistoupit k podání Žaloby na neplatnost** a na Katastr nemovitostí **zapsat "Poznámku spornosti"**. **Dokud se totiž pozemek nepřevedl, bude obec ve výhodnější pozici**. Situaci by pak mohl zkomplikovat následný prodej novým vlastníkem atd.

Samozřejmě **není jisté jak se soudy k celé věci postaví**, ale pokud budeme u toho, výsledek se dozvíte. **(Nezapomeňte se v pravém horní rohu přihlásit k odběru článků:-)**

Závěr

Víc než kdy jindy v historii platí to, že **je potřeba si svůj majetek hlídat**. Nemusí jít vždy o peníze nebo vlastní dům, ale může jít o investice, půjčené peníze, majetek příbuzných, podíly ve firmách apod. **Dnes to byl jen příběh někoho cizího, ale může se pár dní týkat vás!**

Hlídejte si své investice a majetek.