

Jak zjistit výši dluhu u exekuce z výpisu katastru nemovitostí

<https://www.adol.cz/blog-jak-zjistit-vysi-dluhu-u-exekuce-z-vypisu-z-katastru-nemovitosti/>

V případě, že chcete koupit nemovitost, na které vážnou dluhy nebo zprostředkováváte její prodej, je nutné nejprve zjistit původ a výši dluhu. Jak jsem psal již v jednom z předchozích článků (**Jak stoprocentně zjistíte dluhy na nemovitosti**), je nejlépe začít s výpisem z katastru nemovitostí. Bohužel jsem zjistil, že mnoho lidí neví, jaké dluhy a jak se do katastru zapisují. Dnes bych se rád zaměřil na to, co je to exekuční titul, jak se liší od exekuce a prozradím jednu fintu, která vám třeba usnadní cestu ke zjištění výše dluhů.

Kdo pravidelně čte náš blog ví, že koupě zadlužené nemovitosti nemusí být problém, ale naopak příležitost. Pokud se dluhů nezaleknete a komplikaci vyřešíte, máte možnost koupit často nemovitost levněji. Není asi nutné zde detailně popisovat jak vzniká “dluh”. Dluhy mohou být ty “lepší”, jako například řádně placená hypotéka nebo ty “horší”, například nesplacená půjčka. V případě, že někdo nesplácí své dluhy a věřitel chce své peníze zpět, obrací se nejčastěji na exekutora. Podmínkou je ovšem mít k dispozici tzv. vykonatelný exekuční titul.

Smlouva o půjčce, kterou dlužník nedodrží a řádně dluh nesplácí, totiž sama o sobě není exekučním titulem.

Exekuční tituly

Exekuční titul je určité rozhodnutí soudu (rozsudek, usnesení, platební rozkaz) nebo jiná listina, na základě které se lze domáhat výkonu daného rozhodnutí tedy např. úhrady dluhu. V realitách se setkáváme nejčastěji s následujícími typy exekučních titulů:

- rozhodnutí soudu
- notářský zápis s přímou vykonatelností
- exekutorský zápis
- rozhodčí nález
- rozhodnutí orgánů veřejné správy
- existují i další varianty, ale jsou méně časté...

Pokud má tedy věřitel v rukou některý z výše uvedených dokumentů, může jít za exekutorem, aby konal. Tedy aby dostupnými prostředky začal po dlužníkovi vymáhat jeho dluh. Nicméně pokud má věřitel “jen” smlouvu o půjčce” nebo “směnku”, musí se nejprve obrátit na soud, aby “potvrdil” daný nárok (var. 1 - rozhodnutí soudu).

V tuto chvíli přichází většinou několikaměsíční martírium, kdy se podá k soudu žaloba, proti které se dlužník může a pravděpodobně bude bránit. Bude se řešit skutečná výše dluhu a nárokovaného příslušenství (úrok, pokuty, penále). Soud také může nařídit fyzické jednání a na závěr mají strany možnost odvolání. Tedy cesta k vykonatelnému exekučnímu titulu může být trnitá a zdlouhavá.

Různé zápisy na Katastru nemovitostí

Zjednodušeně z výše uvedeného vyplývá, že samotná exekuce je nejčastěji jakýmsi procesem vymáhání dluhu (povinnosti), který často navazuje na předcházející rozhodnutí soudu. Hovořím zde o první variantě z výše uvedeného výčtu. Na katastru nemovitostí se ovšem mohou takové informace duplikovat. Často na výpisu z katastru nemovitostí naleznete nejen usnesení soudu, ale také logicky navazující zahájení/nařízení exekuce od exekutorského úřadu. To může být matoucí. Proto se podívejme na to, jak takové zápisy vypadají v praxi.

◦ Nařízení exekuce

Ma ka, Boleslavská třída Z-1102/2006-208
Nymburk, 288 02 Nymburk
2, RČ/IČO: 75 / 6

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Nymburce 8Nc-6050/2005 -9 ze dne 29.11.2005. Právní moc ke dni 22.02.2006.

Z-1102/2006-208

Na předchozím obrázku vidíte zápis na LV z jednoho starého případu, kde došlo k nařízení exekuce soudem pod číslem 8 Nc 6050/2005. Zapamatujte si, kde toto číslo najdete a jak vypadá, bude se nám později hodit. Na následujícím obrázku vidíte následnou exekuci, resp. příkaz k prodeji nemovitosti, s číslem jednacím exekutorského úřadu 132 EX 21856/2009. Přesto se jedná o stejný případ a jeden dluh.

◦ Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Stavba: Nymburk, č.p. 787 Z-1101/2006-208
Parcela: St. 846 Z-1101/2006-208
Parcela: 1054/11 Z-1101/2006-208

Listina Exekuční příkaz Exekutorský úřad Praha 2 071Ex-1856/2005 -7AK ze dne 17.01.2006. Právní moc ke dni 22.02.2006.

Z-1101/2006-208

Jak jsem již uvedl, pokud má věřitel k dispozici např. notářský zápis s přímou vykonatelností, může se obrátit s výkonem rozhodnutí přímo na exekutora a na LV byste pak zbytečně hledali rozhodnutí soudu v této věci.

Notářský, případně exekutorský zápis je de facto svobodné ujednání 2 stran (věřitel - dlužník), kteří potvrdili existenci určitého vztahu, výši dluhu, splatnost apod. Navíc dlužník souhlasil s tzv. přímou vykonatelností, tedy že v případě neplnění závazků lze "přeskočit" soudní proces.

Jak zjistit výši exekuce z LV

Na výpisu z Katastru nemovitostí můžete u některých exekučních zápisů vidět i částku, pro kterou byla exekuce nařízena. Bohužel se vždy jedná o “nominální hodnotu”, pro kterou exekuce vznikla. Tedy jde o částku bez příslušenství a dalších nákladů.

Pokud ovšem najdete na listu vlastnictví teprve nařízení soudu, často tam žádnou částku nenajdete. Nyní se pojďme podívat, jak můžete zkusit zjistit výši takového dluhu.

Pomocí následujícího odkazu se dostanete na portál Justice.cz do tzv. služby InfoSoud: <http://infosoud.justice.cz/InfoSoud/public/search.jsp> Zde si můžete zkusit vyhledat příslušnou spisovou značku, kterou jste našli na listu vlastnictví. Upozorňuji, že je nejprve nutné vybrat Kraj a následně Okres, kam spadá příslušný soud. Poté vyplníte jednotlivá pole dle ukázky (skutečně jsou políčka tak malá, že nevidíte celý vložený text:-) a dáte “odeslat”.

Výsledkem bude tabulka s průběhem celého řízení.

Spisová značka: **8 NC 6050 / 2005** 1984

Krajský soud Praha > Okresní soud Nymburk

Stav řízení: Odškrtnutá - evidenčně ukončená věc (od 10.03.2006)

Průběh řízení

Událost v řízení	Datum
Zahájení řízení	21.11.2005
Vydání rozhodnutí	29.11.2005
Vyřízení věci	29.11.2005
Datum pravomocného ukončení věci	22.02.2006
Skončení věci	10.03.2006

Poslední změna ve spisu: 06.08.2009 16:07:24
Údaje platné k: 03.01.2019 13:40:49

[Nápověda](#)

Pokud si rozkliknete položku “Zahájení řízení”, často zde naleznete částku (nominální), pro kterou byla žaloba podána.

Spisová značka: **8 NC 6050 / 2005** 1984

Krajský soud Praha > Okresní soud Nymburk

Stav řízení: Odškrtnutá - evidenčně ukončená věc (od 10.03.2006)

Zahájení řízení	21.11.2005
-----------------	------------

Bylo zahájeno soudní řízení

Předmět řízení : o zaplacení 13 746,- Kč s přísl.

Předcházející věc : -

Poslední změna ve spisu: 06.08.2009 16:07:24
Údaje platné k: 03.01.2019 17:40:45

[Nápověda](#)

Jak zjistit skutečnou výši exekuce

Výše uvedené kroky je možné udělat bez přispění dlužníka. Pokud ovšem chcete zjistit přesnou a hlavně aktuální výši dluhu, včetně všech nákladů, nezbyde vám nic jiného než se obrátit přímo na exekutora. Ten s vámi bude komunikovat pouze za předpokladu, že mu předložíte písemnou plnou moc s ověřeným podpisem dlužníka. Zde si můžete stáhnout [vzor takové plné moci](#).

Závěr

Problematika zadlužených nemovitostí je velice široká, stejně jako způsoby zjišťování dluhů, ověřování výše a jejich následná úhrada. Někteří investoři nedají dopustit na Centrální evidenci exekucí, jiní preferují práci v terénu a absolvování kolečka - registry, zdravotní pojišťovny, správa sociálního zabezpečení atd.

V budoucnu se určitě vrátím k tématu samotného výpisu z Katastru nemovitostí. Podíváme se na to, co vše takový výpis prozradí, kde co najdete a jak se obecně ve výpisu orientovat. Zároveň se znovu podíváme na různé zápisy dluhů a omezení na takovém výpisu, které mají vliv na výkup nemovitosti a výhodnost investice.