

Je prodej nemovitosti postižené exekucí neplatný?

<https://www.adol.cz/blog-je-prodej-nemovitosti-postizene-exekuci-neplatny/>



Prodej nemovitosti postižené exekucí je veřejností považován za neplatný resp. nemožný. Je tomu ale skutečně tak? Je to automatické, že prodá-li vlastník svůj nemovitý majetek postižený exekucí, jedná se o neplatný právní úkon? Jak asi tušíte, není to tak jednoznačné. Jinak bych takové téma, jakým je “inhibitorium”, zjednodušeně “zákaz nakládání s majetkem”, přeskočil.

V závěru minulého článku “Pohledávka nestačí, exekuční titul je předpokladem exekuce”, jsme se dostali do fáze, že byla na dlužníka resp. povinného zahájena exekuce. V momentě, kdy dlužník obdrží vyrozumění o zahájení exekuce, nesmí již dále nakládat se svým majetkem. Tomu se říká “generální inhibitorium” a je to nástroj exekutora, který má zabránit ukrytí majetku dlužníka. Tím, že dlužník vyrozumění o zahájení exekuce nepřevzme, se aplikaci této povinnosti nevyhne. Vyrozumění totiž může být doručeno fikcí, pokud dlužník poštu nepřebírá.

V článku se budu věnovat vysvětlení pojmu inhibitorium a jeho druhů a dále pak tématu neplatnosti právních úkonů. Na základě nich totiž zjistíme, že za určitých okolností může prodej majetku postiženého exekucí projít bez postihu.

Inhibitorium

Generální inhibitorium, jak jsme si již řekli, je zákaz nakládání s majetkem. Podle exekučního řádu 120/2001 Sb. a zejména dle §44 dlužník nesmí darovat, prodat nebo zastavit (obecně řečeno “nakládat”) movitý i nemovitý majetek nejen svůj, ale také majetek spadající do SJM (společného jmění manželů). Může s ním nakládat v rámci své běžné obchodní nebo provozní činnosti, pro zajištění životních potřeb a také v rámci údržby a správy tohoto majetku.

Inhibitorium může být ovšem nejen generální (vznikající doručením vyrozumění o zahájení exekuce), ale existuje také speciální tj. “**speciální inhibitorium**”. Tím je myšleno, že již exekutor vystavil exekuční příkaz na konkrétní majetek dlužníka např. rodinný dům.

Existuje ještě tzv. **arrestatorium** - ale to se týká zákazu dlužníka povinného nakládat s pohledávkou povinného - např. když by vám zaměstnavatel na základě exekučního příkazu měl zadržet mzdu a vyplatit exekutorovi. Pokud to neudělá, může se exekutor hojit na zaměstnavateli. To ale není předmětem dnešního článku, spíše uvádím pro upřesnění výčtu.

Absolutní a relativní neplatnost

Než se dostaneme k tomu, zda je prodej majetku v exekuci platný nebo neplatný, měli bychom si něco říci o “neplatnosti” obecně. Právní úkony mohou být totiž absolutně či relativně neplatné.

Absolutní neplatnost

Absolutní neplatnost říká, že určité právní úkony jsou zkrátka neplatné.

Relativní neplatnost

Podle Nového občanského zákoníku (NOZ) 89/2012, §586 odst. 2) platí, že:

“Nenamítne-li oprávněná osoba neplatnost právního jednání, považuje se právní jednání za platné.”

Tedy zákon říká, že pokud oprávněná osoba nenapadne určitý právní úkon, je tento úkon platný.

Je prodej majetku v exekuci platný?

A nyní se již dostáváme k otázce platnosti nakládání s nemovitostí v rámci exekuce. Bude totiž platit, že pokud dlužník např. prodá svoji nemovitost v popsané první fázi tj. v rámci generálního inhibitoria, bude tento úkon platný, pokud proti němu exekutor, případně oprávněný či přihlášený věřitel, nevznesou námitku.

Pokud ovšem již došlo k **vydání exekučního příkazu**, tedy již platí speciální inhibitorium”, stává se tento právní úkon **absolutně neplatným**. Není tedy nutné proti takovému úkonu vznášet námitku.

Omezení generálního inhibitoria

Naštěstí existuje možnost, jak dopad zákazu nakládání s majetkem omezit. Možností je několik a je určitě dobré je znát. V případě investování do zadlužených nemovitostí tak zákaz omezíte tak, že:

1. složíte u exekutora vymáhanou pohledávku, náklady exekuce i náklady právníka oprávněného,
2. doložíte, že zbývající majetek dlužníka postačí na úhradu výše uvedených částek,
3. samotný dlužník prodá svoji nemovitost přímo - se souhlasem exekutora, oprávněného a všech přihlášených věřitelů, minimálně za cenu stanovenou ve znaleckém posudku a za peníze uhrazené před podpisem smlouvy.

Závěr

Jak vidíte, tak informace o existenci exekuce dle výpisu z katastru nemovitostí ještě nemusí znamenat, že případný prodej nemovitosti je neplatný. Z pohledu investora nicméně musím doporučit, abyste se takovým “pokusům” vyhnuli a postupovali podle pravidel, která na blogu doporučujeme. Tedy nejdříve vždy ověřit všechny dluhy, zaplatit a zastavit všechny exekuce a teprve poté přistoupit k převodu nemovitosti.