

DŮM V INSOLVENCII A POLICEJNÍ PLOMBA

Na dotaz naší čtenářky, týkající se problematiky s nabytím nemovitosti, odpovídá Mgr. Hedvika Hartmanová.



MGR. HEDVIKA HARTMANOVÁ

Advokátka, vystudovala na Univerzitě Karlově v Praze a od roku 1997 působí v advokacii. Během své praxe se zaměřovala a nadále zaměřuje na vedení soudních sporů a arbitráže, právo nemovitostí, občanské právo, právo duševního vlastnictví a trestní právo. Své zkušenosti získávala zejména v advokátní kanceláři Haarmann Hemmelrath a bpv Braun Partners, s. r. o., kde byla vedoucí advokátkou. V současné době působí v advokátní kanceláři Hartmanová & Steininger.

Asi před rokem jsem koupila prostřednictvím renomované realitní kanceláře rodinný domek i s pozemkem. Vlastnické právo k rodinnému domku bylo řádně zapsáno do katastru nemovitostí s tím, že po celou dobu vkladového řízení nic nenasvědčovalo tomu, že by mohl nastat v budoucnu nějaký problém. Asi před 14 dny jsem obdržela dopis od insolvenčního správce o tom, že předchozí majitel rodinného domku vstoupil do insolvence a že tento správce zahrnuje můj rodinný domek do majetkové podstaty dlužníka-předchozího vlastníka domku, neboť se domnívá, že kupní smlouva na domek je neplatným právním úkonem. Aby toho nebylo málo, obdržela jsem také od Policie ČR usnesení o zajištění rodinného domku. Jako důvod pro zajištění bylo uvedeno, že rodinný domek je výnosem trestné činnosti. Poradíte mi prosím, jak vzniklou situaci vyřešit tak, abych nepřišla o rodinný domek a o životní úspory?

TEXT: HEDVIKA HARTMANOVÁ | FOTO: ARCHIV

Vaše otázka se dotýká dvou zcela odlišných právních situací, které ovšem nevylučují to, aby nemohly nastat zároveň. V případě, že byla

vaše nemovitost insolvenčním správcem zahrnuta do majetkové podstaty dlužníka, je třeba ve lhůtě 30 dnů od vyrozumění insolvenčního správce podat proti němu u místně příslušného insolvenčního soudu žalobu na vyloučení nemovitosti z majetkové podstaty.

Vylučovací žaloba by mohla být podpořena argumenty týkajícími se toho, že jste při nákupu rodinného domku jednala v dobré víře, žádná skutečnost nenasvědčovala tomu, že by kupní smlouva mohla být neplatným úkonem, a to i s přihlédnutím k tomu, že veškeré podpisy na smlouvě byly úředně ověřeny a nemovitost jste kupovala prostřednictvím renomované realitní kanceláře s podporou advokáta. Dále by bylo možné uvést, že jste kupní cenu zaplatila řádně, včas a dle podmínek, ať už kupní nebo smlouvy o úschově. Rovněž je třeba mít na paměti, že v rámci vkladového řízení dlužník nevznese jakékoli námitky ohledně neplatnosti kupní smlouvy nebo uvedení v omyl v rámci uzavření kupní smlouvy a nezpochybnil ani návrh na provedení vkladu vlastnického práva k rodinnému domku. Pokud byste podpořila tato tvrzení i náležitými důkazy

s tím, že by insolvenční správce dostatečným způsobem neprokázal, že jste předchozího vlastníka-dlužníka uvedla v omyl, měl by soud rozhodnout o vyloučení nemovitosti z majetkové podstaty dlužníka, tudíž by rodinný domek zůstal ve vašem vlastnictví.

V případě, že by se předchozí vlastník rodinného domku domáhal neplatnosti kupní smlouvy, přičemž daná věc by nebyla předmětem insolvenčního řízení, jako je ve vašem případě, pak by byl nucen podat žalobu na určení, zda tu právní vztah je, či není. Zjednodušeně by to znamenalo podat žalobu na určení, zda mezi vámi a předchozím vlastníkem rodinného domku byl kupní smlouvou založen právní vztah, či nikoliv. Vaše argumentace v tomto řízení by byla v zásadě shodná s tou, kterou jsme uvedli v odstavci výše. Předchozí vlastník rodinného domku by dále musel u příslušného katastru nemovitostí podat žádost na vyznačení poznámky spornosti, jejímž účelem by bylo upozornit na to, že jsou v katastru nemovitosti ve vztahu k vašemu rodinnému domu uvedeny nějaké nesrovnalosti. Žádal-li by předchozí vlastník rodinného domku o vyznačení poznámky spornosti na příslušném katastru nemovitostí, musel by už v okamžik podání této žádosti doložit, že o uznání svého vlastnického práva usiluje taktéž žalobou.

Druhá část vaší otázky se týká situace, kdy byl váš rodinný domek zajištěn policií. Daný stav značí situaci, kdy v souvislosti

s uzavřením kupní smlouvy s předchozím vlastníkem mohlo dojít ke spáchání nějakého trestného činu. Proti usnesení policie o zajištění rodinného domku je možné podat opravný prostředek, a to stížnost. Je třeba myslet na to, že lhůta pro podání stížnosti činí pouhé 3 dny. Stížnost by bylo možné odůvodnit opět tím, že jste kupovala nemovitost v dobré víře.

Z kontextu vašeho celého dotazu vyplývá, že v daném případě byl rodinný domek spíše ke spáchání trestného činu použit, ale že rozhodně není výnosem z trestné činnosti. Tímto výnosem bude především kupní cena, která byla někomu bez vašeho přičinění a vědomí neoprávněně vyplacena.

I v případě, že bude rodinný domek ze strany policie zajištěn, neměla byste se obávat, že byste v této souvislosti o rodinný domek přišla i s přihlédnutím k tomu, že jste v dané věci poškozená.

Zajištění rodinného domku je pouze předběžné opatření, které slouží k tomu, aby nedocházelo k vyvedení majetku mimo dosah orgánů činných v trestním řízení. Samotné rozhodnutí o zajištění vás tudíž nezbujuje v žádném případě majetkových práv k rodinnému domku.

Shrneme-li tedy to, co je napsáno výše, máte před sebou běh na dlouhou trať. Domnívám se však, že je nepravděpodobné, že byste o rodinný domek přišla. ✖