

Veźměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

Požadavky katastrálního úřadu na předložení souhlasu zajištěného věřitele

V rámci insolvenčního řízení často dochází ke zpeněžení věcí nemovitých, což s sebou přináší interakci mezi insolvenčním správcem a katastrálním úřadem.

Věci nemovité, které jsou součástí majetkové podstaty dlužníka dle zákona č. [182/2006](#) Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení, jsou mnohdy předmětem zajištění pohledávek věřitelů dlužníka, které jsou uplatněny v insolvenčním řízení. V takovém případě je osoba s dispozičními oprávněními k majetkové podstatě (jde zejména o insolvenčního správce) vázána pokyny zajištěného věřitele.

Zájmem věřitelů v insolvenčním řízení je samozřejmě co nejvyšší uspokojení jejich pohledávek za dlužníkem. V tomto směru udělují zajištění věřitelé pokyny osobě s dispozičním oprávněním k majetkové podstatě ke zpeněžení předmětu zajištění, neboť jejich pohledávky jsou zásadně uspokojovány pouze z výtěžku zpeněžení předmětu zajištění. Jedním ze způsobu zpeněžení je i prodej mimo dražbu, tzv. přímý prodej. V praxi je postupováno tak, že prodej předmětu zajištění je inzerován včetně jeho podmínek a kupní smlouva je uzavřena se zájemcem, který učiní nejvyšší nabídku při splnění podmínek prodeje. Osoba s dispozičním oprávněním jako prodávající uzavře kupní smlouvu s kupujícím a je podán návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí ve prospěch kupujícího.

Zde pak vyvstává problematická otázka, co vše má být přílohou návrhu na vklad. Dle některých katastrálních úřadů (např. Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj) má být přílohou i souhlas zajištěného věřitele se zpeněžením. Pokud není, je navrhovatel katastrálním úřadem vyzván s odkazem na § 17 zákona č. [256/2013](#) Sb., o katastru nemovitostí, k předložení souhlasu zajištěného věřitele se zpeněžením předmětných věcí nemovitých. Katastrální úřad svou výzvu opírá o § 17 odst. 1 písm. e) zákona č. [256/2013](#) Sb., o katastru nemovitostí, když zkoumá, zda k právnímu jednání účastníka vkladového řízení byl udělen souhlas podle jiného právního předpisu.

Avšak zákon č. [182/2006](#) Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení, nestanoví povinnost souhlasu zajištěného věřitele se zpeněžením předmětu zajištění. Zajištěný věřitel dle § 293 zákona č. [182/2006](#) Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení, uděluje pokyn ke způsobu zpeněžení a stanovuje případně podmínky pro zpeněžení, tj. neuděluje souhlas. Pokyn zajištěného věřitele je udělován v obecné podobě při stanovení minimální kupní ceny a určení podmínek prodeje (např. úhrady kupní ceny před uzavřením kupní smlouvy). Zajištěný věřitel si v podmínkách prodeje může vymínit souhlas k uzavření kupní smlouvy s konkrétním zájemcem, ale také nemusí.

Dle mého názoru tak katastrální úřad nemá zákonnou oporu v požadavku na předložení souhlasu zajištěného věřitele se zpeněžením předmětu zajištění, neboť žádný zákon takovýto souhlas nepředpokládá ani nevyžaduje.

Kupní smlouva uzavřená osobou s dispozičním oprávněním je platná i bez souhlasu zajištěného věřitele s takovou smlouvou, neboť zákon souhlas k platnosti této smlouvy nevyžaduje. A ani porušení pokynu zajištěného věřitele ve věci zpeněžení předmětu zajištění osobou s dispozičním oprávněním nevede k zneplatnění kupní smlouvy, když toliko postihuje osobu s dispozičním

oprávněním, která za toto nese odpovědnost.

Ostatně samotná platnost uzavřené kupní smlouvy může být dle § 289 odst. 3 zákona č. [182/2006](#) Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení, napadena ve lhůtě do 3 měsíců ode dne zveřejnění kupní smlouvy v insolvenčním rejstříku. Pročež by katastrální úřad mohl dojít k tezi, že nelze provést vklad do katastru nemovitostí před uplynutím této lhůty. Naštěstí však k tomuto zatím nedošlo.



Mgr. et Mgr. Jan Parma,
advokát

www.akparma.cz

© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [Přičitatelnost jednání třetích osob dlužníkovi pro účely posouzení neúčinnosti: ano nebo ne?](#)
- [Srážka za prodej v insolvenci při ocenění majetkové podstaty](#)
- [Smlouvy o vzájemném plnění v insolvenci – judikaturní závěry](#)
- [Odpovědnost členů statutárního orgánu za nepodání insolvenčního návrhu včas](#)
- [Úmyslně zkracující právní jednání mezi dlužníkem a osobou blízkou](#)
- [Nejvyšší soud ČR: Úhrada úroků ze zápůjčky jako zvýhodňující jednání? Klíčový výklad k § 241 odst. 5 písm. b\) insolvenčního zákona](#)
- [K postavení zajištěného věřitele v insolvenčním řízení](#)
- [K \(ne\)způsobilosti notářského zápisu jako exekučního titulu pro nařízení exekuce prodejem zástavy](#)
- [Promlčení pracovněprávních pohledávek postavených na roveň pohledávkám za majetkovou podstatou](#)
- [Preventivní restrukturalizace](#)
- [Odpovědnost státu za nesprávný úřední postup exekutora: Je stát skutečně „posledním dlužníkem“?](#)