

Pozor na nabytí nemovitosti s dluhy převodce



Author: Tereza Chalupová | Published: 30.09.2014

Prvním takovým ustanovením je § 1888 odst. 2 NOZ, který upravuje převzetí dluhu. Toto ustanovení stanovuje vyvratitelnou právní domněnku, že pokud při převodu vlastnického práva k věci zapsané do veřejného seznamu přechází na nabyvatele i zapsané zástavní právo (což při převodu nemovité věci přechází vždy), přechází na nabyvatele taktéž dluh zajištěný tímto zástavním právem. Nabyvatel nabývá v takovém případě nejen nemovitou věc zatíženou zástavním právem, ale i dluh převodce. Toto ustanovení je dispozitivní a je možné se od něj smluvně odchýlit. Vzhledem k právním důsledkům, které jsou s tímto ustanovením spojeny, je tak vhodné aplikaci tohoto ustanovení ve smlouvách o převodu nemovitostí vylučovat.

Druhým ustanovením, na které je třeba upozornit, je § 1893 NOZ upravující převzetí majetku. Právní úprava převzetí majetku spočívá v tom, že pokud nabyvatel převezme veškerý majetek od zcizitele nebo jeho poměrně určenou část, stává se společně a nerozdílně se zcizitelem dlužníkem z dluhů, které s převzatým majetkem souvisejí. Podmínkou je, že nabyvatel o dlužích zcizitele při uzavření smlouvy věděl nebo musel vědět. Vzhledem k tomu, že toto ustanovení má sloužit k ochraně věřitelů zcizitele, není možné je vůči věřitelům zcizitele účinně vyloučit. Citované ustanovení ovšem zároveň vzbuzuje mnoho otázek. Nejasné je (a do ustálení judikatury soudů zůstane) zejména to, co je myšleno poměrně určenou částí majetku zcizitele. Každopádně právě nemovitosti by mohly představovat poměrně určenou část majetku ve smyslu citovaného ustanovení, a proto je při jejich převodu vhodné prověřit, zda zcizitel nemá dluhy související s převáděnou nemovitostí.

*Na uvedenou problematiku navazuje také diskusní setkání **Nový občanský zákoník - zkušenosti z praxe II**. Jedná se o pokračování úspěšné červnové diskuse, kde opět vystoupí **Tomáš Běhounek** (bnt attorneys-at-law), **František Korbel** (Havel, Holásek & Partners), **Daniela Šustrová** (Katastrální úřad pro hlavní město Prahu) a další odborníci. Podrobné informace a on-line přihlašovací formulář najdete na <http://www.stavebni-forum.cz/...se/index.php>*

30.09.2014 08:07, Tereza Chalupová