**ZPENĚŽOVÁNÍ NEMOVITÉ VĚCI V INSOLVENČNÍM ŘÍZENÍ Z POHLEDU UŽÍVACÍHO PRÁVA**

V případě zpeněžovaní nemovité věci ve vztahu k užívacím právům je možno v obecné rovně rozlišovat dvě situace. Nemovitá věc, která náleží do majetkové podstaty dlužníka, je užívána dlužníkem případně jeho rodinou z titulu vlastnického práva. V druhém případě existují k nemovité věci práva třetích osob, typicky právo nájmu.

**UŽÍVACÍ PRÁVO DLUŽNÍKA**

Ust. § 285 odst. 2 zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon) ve větě první stanoví, že byla-li zpeněžena nemovitá věc, kterou dlužník používá k bydlení své rodiny, anebo byt ve vlastnictví dlužníka, je dlužník povinen ji vyklidit. V ideálním případě, tak dlužník postupuje dle tohoto ustanovení zákona a kupujícímu, jakožto novému vlastníku, nic nebrání nemovitou věc užívat. Brání-li však dlužník novému nabyvateli ve výkonu jeho práva, je jediným zákonným prostředkem obrany nového vlastníka žaloba na vyklizení dle ust. § 1040 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku. Tato problematika je upravena v ust. § 285 odst. 2 insolvenčního zákona ve větě druhé a věcně příslušným jsou v prvním stupni soudy okresní. Je třeba upozornit, že i v případě, kdyby ještě žalobu podával insolvenční správce, nejedná o incidenční spor. K tomu například usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 1. 6. 2015, sp. zn. 101 VSPH 174/2015, uveřejněné pod číslem 24/2017 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, který konstatoval, že *„k projednání a rozhodnutí té části žaloby, kterou se insolvenční správce domáhal u insolvenčního soudu vedle určení, že dlužník je vlastníkem nemovité věci (ve smyslu § 7a písm. b), ve spojení s § 159 odst. 1 písm. g) insolvenčního zákona), vůči žalovanému též vyklizení této věci, je v prvním stupni věcně příslušný okresní soud, potud nejde o incidenční spor“*.

Za situace, kdy dojde k vyklizení nemovité věci, náleží dlužníku dle ust. § 285 odst. 3 insolvenčního zákona stejná bytová náhrada jako při výpovědi nájmu bytu dané nájemci pro hrubé porušení povinnosti vyplývající z nájmu bytu. Jelikož nový občanský zákoník při hrubém porušení povinnosti vyplývající u nájmu již bytovou náhradu neupravuje (§ 2291 zákona č. 89/2012 Sb.), je toto ustanovení poněkud obsoletní. Úprava přetrvává právě ještě z dob účinnosti starého občanského zákoníku, kdy odkazuje na § 711 odst. 2 písm. b) a § 712 odst. 5 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku. K jeho novelizaci však s největší pravděpodobností nedošlo úmyslně, jelikož z ustálené rozhodovací praxe plyne, že soudy vyšších stupňů z povinnosti zajistit bytovou náhradu neustupují ani po účinnosti nového občanského zákoníku (např. usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 29.10.2014, č.j. 3 VSPH 1466/2014-B-39). Pro tyto situace lze i po účinnosti občanského zákoníku aplikovat postupy popsané ve stanovisku Nejvyššího soudu ze dne 14. 10. 2009 sp. zn. Cpjn 6/2009, dle kterého je možné přiznat bytovou náhradu, i když na ni není zákonný nárok s tím, že nejde o konstituování nového práva, ale ochranu práv stávajících, jakožto zásahu do práv a oprávněných zájmů jiných, který nesmí být v rozporu s dobrými mravy.

Jsem toho názoru, že nepostupuje-li dlužník v souladu s ust. § 285 odst. 2 insolvenčního zákona, neplní tak své povinnosti uložené mu zákonem, a v případě schváleného oddlužení je takové jednání možno považovat za porušení povinností (např. dle ust. § 412 odst. 1 písm. g) insolvenčního zákona, kdy nadále užívá nemovitou věc, avšak neposkytuje za to žádné plnění a vznikne mu tak dluh po úpadku), což může být i důvodem pro zrušení oddlužení dle ust. § 418 insolvenčního zákona. Takový postup však bude třeba vždy posouvat individuálně.

**UŽÍVACÍ PRÁVO TŘETÍCH OSOB**

Případy, kdy mají k nemovité věci užívací práva třetí osoby, nejsou zcela ojedinělé. Předně je nutno zmínit, že insolvenční správce se takovou skutečnost musí dozvědět a není-li tato informace například zapsána jako obligační vztah do příslušného listu vlastnictví dle ust. § 11 odst. 1 písm. q) zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, nemá často možnost takovou informaci vůbec zjistit.

Dle ust. § 210 odst. 1 a 2 insolvenčního zákona je dlužník povinen poskytnout insolvenčnímu správci nebo předběžnému správci při zjišťování majetkové podstaty všestrannou součinnost, zejména dbát pokynů insolvenčního správce nebo předběžného správce a případné hlášení existence nájemní smlouvy do takové součinnosti bezesporu patří. V případě, kdy tak dlužník nečiní, je možno hovořit o maření činnosti nebo ztěžování výkonu funkce insolvenčního správce. Maření činnosti nebo hrubé ztěžování výkonu funkce insolvenčního správce je přitom trestným činem dle § 225 zákona č. 40/2009 Sb., trestního zákoníku, pod sankcí trestu odnětím svobody na šest měsíců až tři léta nebo zákazem činnosti.

Je na zamyšlenou, zda se tato povinnost a případně sankce z ní plynoucí vztahují v případě nájmu i na nájemce. Insolvenční řízení je zásadně veřejné a nájemce tak má možnost tuto informaci zjistit z insolvenčního rejstříku. Povinnost poskytnout insolvenčnímu správci součinnost je dále upravena v ust. § 213 insolvenčního zákona, kdy ten, kdo má u sebe dlužníkův majetek náležející do majetkové podstaty, je povinen to oznámit insolvenčnímu správci. Stanovená povinnost je vázána na vydání rozhodnutí o úpadku, které je publikováno v insolvenčním rejstříku a tím považováno za doručené (§ 74 odst. 1 insolvenčního zákona). Tímto majetkem je bezesporu pohledávka z titulu nájmu, jakož i samotné nájemní právo jako takové, které je spojeno s právem držet předmětnou nemovitou věc náležející do majetkové podstaty dlužníka (stejně tak v případě bezúplatného vztahu, jako je výprosa nebo výpůjčka).

V případě, že třetí osoba neoznámí insolvenčnímu správci držení majetku zařaditelného do majetkové podstaty, vystavuje se nebezpečí, že ponese negativní následky tohoto kroku. Otázkou zůstává, zda je možné pod tento negativní důsledek zařadit i zánik nájemní smlouvy, který třetí osoba k nemovité věci má.

Podle § 256 insolvenčního zákona je insolvenční správce po prohlášení konkursu oprávněn vypovědět nájemní smlouvu nebo podnájemní smlouvu uzavřenou dlužníkem ve lhůtě stanovené zákonem nebo smlouvou, a to i v případě, že byla sjednána na dobu určitou; výpovědní lhůta však nesmí být delší než 3 měsíce. Pokud je tedy ve smlouvě nebo dle zákona výpovědní doba kratší, použije se tato, naopak pokud by byla smluvená nebo zákonem stanovena delší, bude výpovědní doba tříměsíční. Ustanovení občanského zákoníku o tom, v kterých případech a za jakých podmínek může pronajímatel vypovědět nájem bytu, tím přitom nejsou dotčena (§ 256 odst. 1 poslední věta). S ohledem na skutečnost, že v případě zpeněžování majetkové podstaty v oddlužení se postupuje obdobně jako při zpeněžování v konkursním řízení (§ 398 odst. 2 insolvenčního zákona), je možno tento postup přiměřeně aplikovat i v případě oddlužení.

Insolvenční zákon poskytuje nájemci, který nesouhlasí s výpovědí insolvenčního správce v § 256 ochranu, a to ve dvou směrech. Jednak v prvním odstavci pro případ tzv. chráněného nájmu zachovává speciální režim výpovědi tohoto nájmu stanovený v občanském zákoníku žalobou podanou u obecného soudu, a dále je nájemci (za podmínek uvedených ve druhém odstavci) umožněno obrátit se na insolvenční soud s požadavkem, aby výpověď zrušil.

Insolvenční zákon přitom výslovně nepamatuje na situace, kdy o existenci nájemní smlouvy nebyl nikdo informován (a ani neměl možnost takovou skutečnost například z katastru nemovitostí zjistit) pouze v ust. § 285 odst. 1 stanoví, že zpeněžením majetkové podstaty zanikají v rozsahu, v němž se týkají zpeněženého majetku závady váznoucí na nemovité věci. Dále ve vztahu k novým nabyvatelům v ust. § 283 odst. 5 insolvenčního zákona upravuje, že není-li stanoveno jinak, nepřecházejí zpeněžením majetkové podstaty na nabyvatele závady váznoucí na věci.

Připustíme-li, že nájemní smlouva je za jistých situací závadou váznoucí na nemovité věci (např. nápadně nevýhodné podmínky nebo zakládající neúměrně nerovné postavení jednotlivých stran), bylo by možné doslovným výkladem dovodit, že zaniká i nájemní smlouva, což však s hledem na výše uvedené považuji za nesprávný závěr. Je třeba si uvědomit, že ukončení nájmu a případnou ochranu obydlí upravuje insolvenční zákon výslovně a měla-li by být nájemní smlouva vykládána jako závada váznoucí na věci, jsou na místě jiné instituty jako neplatnost či neúčinnost právních úkonů dle ust. § 231 insolvenčního zákona a násl.

V případě nového nabyvatele pak přichází v úvahu postup dle ust. § 2222 odst. 2 občanského zákoníku. Tento, pokud neměl rozumný důvod pochybovat, že kupuje věc, která není pronajata, má právo vypovědět nájem do 3 měsíců poté, co se dozvěděl nebo musel dozvědět, že je věc pronajata a kdo je nájemcem. Výpovědní doba u nemovité věci je pak tříměsíční a novému nabyvateli samozřejmě náleží právo na úhradu nájemného, případně bezdůvodného obohacení.

Zajisté bude třeba každý jednotlivý případ posuzovat individuálně, avšak mám za to, že nájemce, který existenci nájemní smlouvy neoznámí, i přes povinnost uloženou mu ust. § 213 insolvenčního zákona, se může stejně jako dlužník dopustit trestného činu dle ust. § 225 trestního zákona (maření činnosti nebo hrubé ztěžování výkonu funkce insolvenčního správce). Dále je samozřejmě povinen hradit nájemné k rukám insolvenčního správce do majetkové podstaty dlužníka.

Bc. Alice Sedmíková, asistentka insolvenčního správce