Spoluvlastnický podíl v exekuci – co s tím?

11.12.2023 - Jan Kučera | JKMP Trade s.r.o.

Exekuce. Slovo, které vcelku oprávněně nahání hrůzu snad každému. A co teprve, když se dozvíte, že byl uvalen exekuční příkaz na spoluvlastníka Vaší nemovitosti? Ruku na srdce, většina z nás se již v této fázi se svou nemovitostí v duchu loučí. Ale jak se tak říká, nic není tak zlé, jak se zpočátku zdá…

Pokud se dozvíte, že podíl Vašeho spoluvlastníka spadl do exekuce, rozhodně to neznamená, že přijdete o celou nemovitost. Vlastnické právo na Váš podíl zůstává i nadále **nedotčené**. Jediné, co může nastat, je změna Vašeho spoluvlastníka. I tady je však možné zakročit.

Prodej nemovitosti a vyplacení dluhu

Jednou z možností, jak se vyhnout dražbě, je prodej celé nemovitosti. Dlužníkova část peněz z prodeje se pak zpravidla použije na vyrovnání dluhu. Tato možnost je jednoduchá a elegantní, nicméně kalkuluje s variantou prodeje nemovitosti, což nemusí být pro ostatní spoluvlastníky, nezatížené exekučním řízením, žádoucí.

Změna majetkových poměrů

Dalším způsobem je upravit za finanční úplatu majetkové poměry mezi spoluvlastníky. Dlužník tak získá potřebné finanční prostředky na smazání exekuce výměnou za převedení svého podílu. Nevýhodou tohoto řešení však může být nedostatek likvidních finančních prostředků spoluvlastníků.

Dražba a předkupní právo

Pokud dlužník svůj dluh nezaplatí, přichází na scénu dražba. I v tomto případě se ale zohledňují

zájmy spoluvlastníka, který má v dražebním procesu takzvané *předkupní právo.* To znamená, že pokud spoluvlastník nabídne v dražbě stejnou částku jako jiný zájemce, je mu tato nemovitost přednostně přiklepnuta, bez nutnosti dalšího příhozu. Pokud spoluvlastník nevyužije ani této možnosti, vlastnictví dotyčného podílu přechází na nového majitele.