

INSTITUT PROHLÁŠENÍ O MAJETKU VERSUS OCHRANA TŘETÍCH OSOB

PAVEL KANDALEC

Právnická fakulta Masarykovy univerzity, Česká republika

Abstrakt v rodném jazyce

Příspěvek se vrací k nedávno proběhlé diskusi o účincích odstoupení od smlouvy na vlastnictví třetí osoby, která věc mezitím v dobré víře nabyła. Je poukázáno na to, že podobné otázky mohou vyvstávat i ve vztahu k jiným právním institutům než je odstoupení od smlouvy. Kritice je podroben zejména institut prohlášení o majetku. Za hlavní příčinu současné situace je pak označena nedokonalá formální publicita skutečností omezujících povinného v nakládání s jeho majetkem.

Klíčová slova v rodném jazyce

Prohlášení o majetku, dobrá víra, oprávněný, povinný, exekuce, katastr nemovitostí.

Abstract

This paper comes back to the recent discussion about the effects of withdrawal from the contract on the ownership of third party who acquired the transferred thing in the mean time before the withdrawal from the contract. It is pointed out that similar problems can occur even by other institute, i.e. not only by withdrawal from the contract. Especially the institute of statement of property is scarified in this paper. As the basic reason of that situation is mentioned the incomplete formal publicity of those facts that restrict the right of the liable party in disposal with his/her property.

Key words

Statement of property, good faith, the entitled party, the liable party, execution of decision, Real Estate Cadastre.

PŮVODNÍ DISKUSE TÝKAJÍCÍ SE Odstoupení od smlouvy

Ochrana vlastnického práva třetí osoby, která toto právo nabyła v dobré víře a od skutečného vlastníka, se stala v posledních letech předmětem bouřlivých debat v souvislosti s otázkou, zda může třetí tato osoba pozbýt své vlastnické právo, pokud dojde následně k odstoupení od smlouvy, kterou převáděnou věc nabył její právní předchůdce. Předmětem diskuse se stal názor vyjádřený Nejvyšším soudem ČR ve stanovisku občanskoprávního a obchodního kolegia ze dne 28. 6. 2000, sp.zn. Cpjn 38/1998 a dále ve stanovisku velkého senátu občanskoprávního kolegia Nejvyššího soudu ČR ze dne 14. 6. 2006, sp.zn. 31 Cdo 2808/2004, podle kterého: „Odstoupením od smlouvy o převodu nemovitostí zaniká právní titul, na jehož základě nabył účastník smlouvy vlastnické právo, a obnovuje se původní stav i v případě, že nabyvatel, dříve než došlo k odstoupení od smlouvy, nemovitost převedl na další osobu.“ Ve skutečnosti se ani o žádnou opravdovou debatu nejednalo. Odborná veřejnost, a to i z řad samotného Nejvyššího soudu ČR, zkrátka podrobila výše uvedený právní názor vcelku

jednomyslné kritice.¹ Na podporu zmíněného právního názoru jsem naproti tomu nezaznamenal odborný článek ani jediný.

Tato otázka byla (doufejme) již definitivně vyřešena nálezem pléna Ústavního soudu ČR ze dne 16. 10. 2007, sp.zn. Pl. ÚS 78/06 (č. 307/2007 Sb.).² Ústavní soud v uvedeném rozhodnutí trefně vážil dva protichůdné zájmy. Na jednu miskou vah položil zájem původního vlastníka, který odstoupil od smlouvy (v praxi se tak nejčastěji děje proto, že mu kupující nezaplatil kupní cenu) a legitimně očekává, že nastanou účinky předvídané v § 48 odst. 2 občanského zákoníku – tedy že se tato smlouva, poté, co od ní bude odstoupeno, od počátku zruší a nastane takový stav, jaký tu byl před jejím uzavřením. Na druhou miskou vah pak Ústavní soud položil vlastnické právo třetí osoby, která věc nabyla od vlastníka v dobré víře. Právě vlastnické právo této třetí osoby pak považoval Ústavní soud za požívající ochrany v souladu s čl. 11 Listiny základních práv a svobod a v souladu s ústavními principy právní jistoty a ochrany nabytých práv vyvěrajících z pojmu demokratického právního státu ve smyslu čl. 1 odst. 1 Ústavy za nedotknutelné. Naproti tomu k legitimnímu očekávání původního vlastníka Ústavní soud naznačil, že tento původní vlastník nedbal dostatečně svých práv a mohl pro něho nepříznivým důsledkům předejít využitím dalších právních nástrojů, které mu právní řád České republiky poskytuje, a nespoléhat se jen pasivně na možnost odstoupit od smlouvy.

DALŠÍ MOŽNÁ NEBEZPEČÍ

Věc se zdá být jasná a doufejme, že i uzavřená. Otázka však zní: Nejsou v našem právním řádu další situace, při kterých hrozí, že by mohlo dojít k újmě na vlastnickém právu bezelstné třetí osoby a přitom by byla zvýhodněna ta strana, která nepostupovala právě nejracionalněji? Domnívám se, že bohužel takové situace existují. Předně nelze přehlédnout, že výše uvedená diskuse ohledně odstoupení od smlouvy se týkala jen případů, kdy vlastnické právo bylo na třetí osobu převedeno ještě před odstoupením od smlouvy. Šlo tedy o případy nabytí vlastnického práva od vlastníka. Naproti tomu v případě, že třetí osoba koupila věc až poté, co bylo účinně odstoupeno od smlouvy, kterou tuto věc nabyl její právní předchůdce, kupovala již od nevlastníka. Tato situace je sice z právního hlediska zásadně odlišná od prvně zmíněné situace, v praktickém životě však zde veliký rozdíl není. Jde o to, že prodávající nemusí subjektivně vědět, že již objektivně vlastníkem není. Např. mu bylo odstoupení od smlouvy řádně doručeno na adresu, kde se zdržuje, ale on si tuto poštu nepřečetl či nevyzvedl. Další okruh otázek vyvolává (v praxi rozšířená) smluvní fikce doručení. Problémem je též to, že strana, která od smlouvy odstoupí, nemusí nutně vyvinout žádnou aktivitu pro opětovnou publikaci svého vlastnického práva v podobě např. podání žaloby na určení vlastnického práva k nemovitostem. V katastru nemovitostí je pak uveden (již) nevlastník a dobrá víra třetí

¹ Z dlouhé řady diskusních příspěvků bych za všechny uvedl: Spáčil, J. Odstoupení od smlouvy a vlastnické právo třetí osoby. Právní rozhledy č. 18/2006.

² Byť další krok k diskusím učinil Nejvyšší soud ČR v rozsudku velkého senátu občanskoprávního kolegia ze dne 30. 1. 2008, sp.zn. 31 Cdo 3177/2005, ve kterém interpretuje uvedený náleží Ústavního soudu tak, že třetí osoba musí svoji dobrou víru prokázat (cit. „stíhá ji povinnost důkazní a posléze i břemeno důkazní“). Jak lze pozitivně takovou vlastní dobrou víru prokazovat, si umím jen stěží představit. Domnívám se, že dobrá víra je v daném kontextu jednoduše absence skutečností, které by tuto dobrou víru vyvracely. Nenamítá-li protistrana takové skutečnosti anebo nevyjdou-li takové skutečnosti v řízení najevo, není ani s čím polemizovat a dobrou víru třetí osoby je třeba mít za prokázanou. Bude jistě zajímavé sledovat, jak tuto otázku vycizeluje judikatura. (Až po napsání výše uvedené úvahy jsem zaznamenal, že podobná a mnohem hlubší a podrobnější kritika posledně uvedeného rozsudku Nejvyššího soudu ČR byla již publikována – Spáčil, J. Odstoupení od smlouvy a vlastnické právo třetí osoby: opět polojasno? Právní rozhledy č. 9/2008.)

osoby je vydána všanc úplně stejně jako ve výše uvedeném případě, který posuzoval Ústavní soud. Tato otázka by jistě zasluhovala samostatné pojednání.

V tomto příspěvku se však zaměřím na situaci, kdy je přeci jenom nabýváno od vlastníka, nicméně jeho právní úkony, byť platné, jsou pro třetí osobu plny nebezpečí. Jako příklad si dovoluji podrobit kritice institut prohlášení o majetku dle § 260a a násl. o.s.ř.

PROHLÁŠENÍ O MAJETKU

Uvedený institut se dostal do našeho právního řádu novelou č. 30/2000 Sb. s účinností od 1. 1. 2001. Navazuje na institut tzv. „vyjevovací přísahy“, která byla opuštěna v padesátých letech minulého století. Institut prohlášení o majetku se měl stát prostředkem, který umožňuje věřiteli peněžité pohledávky zjistit majetek dlužníka, aby mohl posléze vést k vymožení své peněžité pohledávky efektivně a úspěšně výkon rozhodnutí.³

V praxi jde o to, že věřitel (oprávněný), který má vykonatelnou peněžitou pohledávku, může za splnění dalších požadavků zákona požádat soud, aby předvolal povinného k prohlášení o majetku – tedy k výslechu, u kterého bude povinný dotázán na svůj majetek (tato činnost soudu v praxi ani není zpoplatněna). Soud pak doručí povinnému nejméně deset dnů před konáním výslechu do vlastních rukou předvolání, ve kterém jej mimo jiné poučí, že jestliže by prohlášení odmítl nebo jestliže v něm budou uvedeny nepravdivé nebo hrubě zkreslené údaje, mohlo by takové jednání být kvalifikováno jako trestný čin poškozování věřitele dle § 256 odst. 1 písm. d) trestního zákona. Okamžik, kdy bylo povinnému doručeno předvolání k prohlášení o majetku, má pak zcela zásadní následky na případnou dispozici povinného s jeho majetkem. Dle § 260h o.s.ř. jsou právní úkony povinného týkající se jeho majetku, které učinil poté, co mu bylo doručeno předvolání k prohlášení o majetku, vůči oprávněnému neúčinné.

Zmíněnou neúčinnost pak právní nauka vykládá vcelku jednoznačně: „Neúčinnost právních úkonů povinného podle § 260h o.s.ř. má za následek, že se oprávněný může na základě exekučního titulu ukládajícího povinnému zaplacení peněžité částky domáhat uspokojení své pohledávky také z majetku, který byl neúčinnými právními úkony převeden na jiného, a to bez dalšího rozhodnutí přímo vůči tomu, kdo nabyl majetek na základě vůči oprávněnému neúčinných právních úkonů povinného. Na nabyvatele tímto způsobem přešla povinnost uspokojit oprávněného z majetku, který na něj byl převeden vůči oprávněnému neúčinným právním úkonem.“⁴

Je s podivem, jak ve všeobecném nadšení, že věřitel nebude zkrácen, není ani náznak úvah o tom, jak k tomu celému přijde ona třetí bezelstná osoba. Její dobrá víra totiž není relevantní (na rozdíl od institutu odprovatelnosti podle § 42a občanského zákoníku).

Podobných pastí obsahuje náš právní řád více. Nejčastější situace je spojena s § 44 odst. 7 zákona č. 120/2001 Sb. (exekuční řád), podle kterého: „Po doručení usnesení o nařízení exekuce nesmí povinný nakládat se svým majetkem včetně nemovitostí a majetku patřícího do společného jmění manželů, vyjma běžné obchodní činnosti, uspokojování životních potřeb

³ Tripes, A. Exekuce v soudní praxi. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2006, s. 97.

⁴ Bureš, J., Drápal, L., Krčmář, Z. a kol. Občanský soudní řád. Komentář. II. díl. 7. vydání. Praha: C. H. Beck, 2006, s. 1407. Shodně: Tripes, A. Exekuce v soudní praxi. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2006, s. 108. a dále též Kasíková, M., Jirmanová, M., Vokřinková, M. ASPI – o.s.ř. s komentářem (ASPI ID): LIT29112CZ.

a udržování a správy majetku. Právní úkon, kterým porušil povinný tuto povinnost je neplatný.“ Bezvýjimečný zákaz dispozic s exekvovanou věcí (zde např. nemovitostí) pak platí po doručení exekučního příkazu dle exekučního řádu povinnému či po doručení usnesení o nařízení výkonu rozhodnutí prodejem nemovitosti povinnému dle § 335b odst. 1 písm. a) o.s.ř. Institut prohlášení o majetku má však oproti uvedeným ustanovením jedno nezanedbatelné specifikum – o tom, že byl někdo předvolán k prohlášení o majetku, se třetí osoby naprosto nemají jak dozvědět!

Problém s formální publicitou skutečností zakládajících omezení dispozičního práva povinného s jeho majetkem je širší. Zatímco u insolvenčních řízení lze informace o nich snadno zjistit na internetovém portálu veřejné správy (portal.justice.cz), u nařízených exekucí podle exekučního řádu stále chybí již dlouho očekávaná centrální evidence exekucí.⁵ V případě exekucí (a též u výkonu rozhodnutí prodejem nemovitostí podle o.s.ř.) však přeci jenom existuje alespoň částečná náplast na tuto neutěšenou situaci. Po nařízení exekuce soudní exekutor, který byl provedením exekuce pověřen, zašle institucím uvedeným v § 44 odst. 3 exekučního řádu oznámení o nařízení exekuce. Mimo jiné pak toto oznámení zasílá i katastrálnímu úřadu, v obvodu jehož územní působnosti se nachází sídlo soudu, který exekuci nařídil. Tento katastrální úřad následně zajistí vyznačení poznámky ve smyslu § 9 odst. 1 písm. c) zákona č. 265/1992 Sb. u všech nemovitostí ve vlastnictví povinného v celé České republice. Podobně je příslušnému katastrálnímu úřadu zasíláno oznámení o podaném návrhu na zřízení soudcovského zástavního práva či návrhu na výkon rozhodnutí prodejem nemovitostí a katastrální úřad vyznačí v katastru nemovitostí o těchto skutečnostech některou z poznámek uvedených v § 9 odst. 1 písm. a) až f) zákona č. 265/1992 Sb. Poznámka o tom, že byl někdo předvolán k prohlášení o majetku, naproti tomu zákonnou oporu nemá a katastrální úřad ji nevyznačuje.⁶

Nehaním samotný institut prohlášení o majetku. Naopak. Je nepochybně žádoucí, aby věřitel (oprávněný) měl k dispozici právní nástroj, kterým by povinného přiměl k aktivnímu vyjádření stran majetku tohoto povinného. Institut prohlášení o majetku je v tomto ohledu velmi vhodný a nutno poznamenat, že vůči povinnému i (zcela správně) přísný.⁷ Je třeba mít též na paměti, že v době, kdy byl tento institut do našeho právního řádu začleněn, nebyl ještě účinný exekuční řád, a věřiteli nezbývalo, než dopátrat se nejdříve konkrétního majetku povinného, ohledně něhož mohl následně navrhnout výkon rozhodnutí.

Tvrdím však, že smysl institutu prohlášení o majetku byl záhy zásadně modifikován s účinností exekučního řádu (od 1. 5. 2001). Věřitel (oprávněný) má totiž počínaje tímto datem možnost navrhnout exekuci vůči povinnému, aniž by musel přesně určit jeho majetek.

⁵ Centrální evidenci exekucí předpokládá § 44 odst. 3 exekučního řádu.

⁶ § 9 odst. 1 písm. a) zákona č. 265/1992 Sb. sice připouští i vyznačení poznámky na základě „jiného rozhodnutí, kterým se omezuje oprávnění vlastníka nemovitosti nakládat se svým majetkem“, to však na institut prohlášení o majetku zjevně nedopadá, neboť vlastníků zde omezen v dispozici se svým majetkem není a navíc zde chybí jakékoliv rozhodnutí.

⁷ Srov. trestněprávní následky uvedené v § 260d odst. 1) o.s.ř. a dále též zcela nebyvalou formulaci § 260d odst. 3) o.s.ř., podle kterého nedostaví-li se ten, kdo byl řádně předvolán k prohlášení o majetku bez včasné a důležité omluvy, bude k soudu předveden (nikoliv tedy „může být předveden“, jak je to obvyklé na jiných místech – srov. § 52 odst. 1 o.s.ř., § 90 odst. 1, 2 tr.ř. či 158 odst. 6 tr.ř.). Tento neobvyklý slovní obrat je vykládán tak, že případné opětovné pokusy o předvolání předvolaného k prohlášení o majetku by byly v rozporu se zákonem a soud již musí, v případě absence náležité omluvy předvolané osoby, bez dalšího kontaktovat příslušné orgány za účelem jejího předvedení.

Poté, co bude povinnému doručeno usnesení o nařízení exekuce, jsou již veškeré jeho právní úkony až na výjimky absolutně neplatné (§ 44 odst. 7 exekučního řádu). Soudní exekutor pak může institutu prohlášení o majetku využít také.⁸ V této fázi však již předvolání povinného k prohlášení o majetku účinky předvídané § 260h o.s.ř. nejsou v zásadě potřeba, neboť povinného v té době už stíhá mnohem silnější omezení – totiž generální inhibitorium dle již zmíněného § 44 odst. 7 exekučního řádu.

OPODSTATNĚNOST INSTITUTU PROHLÁŠENÍ O MAJETKU

Zbývá učinit podobnou úvahu, jakou předestřel Ústavní soud ve výše uvedeném nálezu sp.zn. Pl. ÚS 78/06 a kterou výstižně již dříve naznačili doc. Mikeš a prof. Švestka v jednom ze svých článků kritizujícím postoj občanskoprávního kolegia Nejvyššího soudu ve věci odstoupení od smlouvy.⁹ Pro účely tohoto příspěvku bych uvedenou úvahu parafrázoval následovně: Je relativní neúčinnost právních úkonů povinného předvídaná § 260h o.s.ř. opravdu nezbytným prostředkem ochrany věřitele před případnými záludnými dispozicemi povinného? Je opravdu nezbytné vydat všanc takové hodnoty, jakými jsou ochrana dobré víry třetí bezelstné osoby a ochrana právní jistoty a bezpečnosti soukromoprávního styku? Je nutné věřiteli poskytovat pohodlí v podobě možnosti podat soudu návrh na prohlášení o majetku a možnost se pak už jen pasivně (a po jakkoliv dlouhou dobu) spoléhat na to, že cokoliv povinný se svým majetkem učiní, bude vůči věřiteli neúčinné? Nelze za tohoto stavu věci po věřiteli přeci jenom vyžadovat něco víc?

Ukažme si to na modelovém případě, ve kterém bude pro ilustraci ve hře i nemovitost evidovaná v katastru nemovitostí. Věřitel má za svým dlužníkem vykonatelnou peněžitou pohledávku a dlužník se nemá k tomu mu cokoliv zaplatit. Pouhým nahlédnutím do katastru nemovitostí může věřitel zjistit, že jeho dlužník je tam veden jako vlastník určité nemovitosti. Lze po věřiteli legitimně požadovat, aby vyvinul iniciativu a do katastru nemovitostí nahlédl? Nepochybně ano. Věřitel (později označovaný jako oprávněný) může za tohoto stavu podat návrh na výkon rozhodnutí prodejem oné nemovitosti. Takový návrh však vyžaduje od věřitele (oprávněného) další investici ve výši 2 % z vymáhaného peněžitého plnění, max. 50.000,- Kč.¹⁰ Chce-li věřitel dát svému dlužníku ještě šanci dluh splatit, může využít elegantní možnosti podat návrh na zřízení soudcovského zástavního práva (uvedená elegantnost má však vadu na kráse v tom, že návrh je zpoplatněn stejně jako v předchozím případě). Věřitel může též podat návrh na nařízení exekuce na majetek dlužníka. Tento návrh sice zpoplatněn není, přeci jenom z něj ale mohou v praxi pro věřitele (oprávněného) vyplynout nepříznivé důsledky v případě, že by exekuce nakonec byla neúspěšná.¹¹ V případě, že věřitel nahlédnutím do katastru nemovitostí zjistí, že jeho dlužník svoji nemovitost právě prodává (že byl už podán návrh na provedení vkladu vlastnického práva pro

⁸ Srov. stanovisko Nejvyššího soudu ČR Cpj 200/2005, bod. V.

⁹ Mikeš, J., Švestka, J. Význam odstoupení od smlouvy o převodu nemovitosti pro vlastnictví třetí osoby. Právní rozhledy č. 9/2007, s. 317.

¹⁰ Položka 16 Přílohy k zákonu č. 549/1991 Sb., o soudních poplatcích.

¹¹ Praxe soudních exekutorů byla donedávna taková, že v případě bezvyslednosti exekuce požadují úhradu nákladů exekuce po oprávněném. K uvedené otázce se již vyjádřil Ústavní soud ve stanovisku pléna Pl. ÚS-st. 23/06 ze dne 12. 9. 2006, dle kterého: „Není porušením čl. 11 a čl. 36 odst. 1 Listiny základních práv a svobod, jestliže obecný soud při rozhodování o nákladech exekuce v případě, že je exekuce zastavena pro nedostatek majetku na straně povinného a na straně oprávněného nelze shledat procesní zavinění za zastavení exekuce (při respektování požadavku náležité opatrnosti a uvážlivosti), přizná exekutorovi náhradu nákladů řízení vůči povinnému.“

kupujícího), může využít institutu předběžného opatření dle § 76 odst. 1 písm. e) o.s.ř. (pro tento případ však musí navrhovatel snížit své cash-flow o 50.000,- Kč, které budou u soudu uloženy jako jistota dle § 75b odst. 1 o.s.ř.). V takovém případě návrh na provedení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí pozbude své účinky (§ 76f odst. 2 o.s.ř.) a katastrální úřad návrh na provedení vkladu vlastnického práva zamítne (§ 5 odst. 2 zákona č. 265/1992 Sb.).¹²

Jak vidno, v případě nemovitosti evidované v katastru nemovitostí nemá institut prohlášení o majetku své opodstatnění. Pokud už je tu nějaký důvod, proč by měl věřitel v takovém případě zvolit možnost nechat svého dlužníka (povinného) předvolat soudem k prohlášení o majetku, pak tímto důvodem může být to, že mu bude velmi jednoduše a v podstatě bezplatně ona v katastru nemovitostí evidovaná nemovitost „rezervována“ v důsledku účinků předvídaných v § 260h o.s.ř. Tento zájem věřitele na co nejpohodlnějším postupu při vymáhání jeho pohledávky je však zcela nesouměřitelný se zájmy zmíněnými výše (ochrana dobré víry třetí bezelstné osoby a ochrana právní jistoty a bezpečnosti soukromoprávního styku).

Jádro problému však zřejmě neleží v taktice věřitelů. Využívat všech právních prostředků daných naším právním řádem jim nelze mít za zlé (za předpokladu, že svá práva nevyužívají v rozporu s dobrými mravy). Problém leží v krátkozrakosti tvůrců našich zákonů. V touze po zkvalitnění jedné otázky (zde možnosti věřitele domoci se své pohledávky) přehlížejí, že každý institut, který dlužníka omezuje v nakládání s jeho majetkem, může způsobovat nenapravitelné škody a křivdy třetím nezúčastněným osobám. Dokud nebudou údaje o nařízených exekucích, prohlášeních o majetku a jiných skutečnostech omezujících dlužníka v dispozici s jeho majetkem veřejně dostupné, bude možno náš právní řád považovat za „minové pole nastražené k tíži těm, kteří jednají bezelstně“¹³.

SRŠNI VERSUS MOUCHY

K odpovědnosti státu za škody způsobené na onom minovém poli zbývá dodat ještě jednu poznámku. Zákon č. 82/1992 Sb., o odpovědnosti za škodu způsobenou při výkonu veřejné moci...atd., nedává zřejmě prostor pro to, aby snad stát nahradil třetí osobě škodu, která jí byla způsobena tím, že její smluvní partner (prodávající) byl omezen v dispozici se svým majetkem nebo jí věc převedl s právní vadou. Bezprostředním škůdcem je tu nepochybně onen prodávající. S jakým úspěchem se však poškozený od takového prodávajícího domůže zpět svých peněz, je ve hvězdách.¹⁴ Poněkud jiná situace by však mohla nastat, pokud by poškozeným byl zahraniční investor, na ochranu jehož investic by dopadala některá

¹² Tato norma je sice pro svoji zjevnou teoretickou neudržitelnost terčem oprávněné kritiky, na druhou stranu v praxi nemusí nezbytně způsobovat nenapravitelné škody omezitelným účastníkům právních vztahů. Po každém kupujícím nemovitosti je totiž za daného právního stavu v České republice možno legitimně požadovat, aby v rámci péče řádného hospodáře uložil kupní cenu do úschovy (např. u notáře, advokáta či banky) s tím, že tato kupní cena bude prodávajícímu vyplacena až po „zavkládání“ vlastnického práva kupujícího a dále aby si ve smlouvě sjednal možnost od ní odstoupit pro případ, že k provedení vkladu do určité lhůty z jakéhokoliv důvodu nedojde.

¹³ Tento příměr jsem si dovolil vypůjčit z článku doc. Mikeše a prof. Švestky Význam odstoupení od smlouvy o převodu nemovitosti pro vlastnictví třetí osoby. Právní rozhledy č. 9/2007, s. 317.

¹⁴ Stále přeci platí ona starověká moudrost: *Plus cautione in re est, quam in persona* – Více záruk je ve věci, než v osobách.

z bilaterálních smluv o vzájemné podpoře a ochraně investic.¹⁵ V zahraniční arbitráži vedené proti České republice by se totiž náš stát už nemusel ubránit licoměrným poukazem na to, že škůdcem je onen prodávající. Lze si zcela reálně představit, že zahraniční arbitráž by vyzněla pro Českou republiku nepříznivě, a to např. s použitím podobných argumentů, jaké zazněly výše. Zde se však dostáváme k další nespravedlnosti – škody způsobené nedokonalostí našeho právního řádu zahraničnímu investorovi mohou být případně zhojeny přímo státem. Ostatní se mají soudit mezi sebou. Trochu to připomíná ono staré přísloví: Justice je jako pavučina, sršeň proletí, ale moucha se chytne.

ZÁVĚREČNÉ NÁVRHY

Zbývá vyjádřit přesvědčení, že situace nemusí být v praxi tak žalostná, jak je popsáno v tomto příspěvku. Zde jsou pak některé podněty k zamýšlení nad možnou nápravou:

Účinky uvedené v § 260h o.s.ř. by měly být zcela vyloučeny ve vztahu k věcem podléhajícím veřejně přístupné evidenci (typicky v případě nemovitostí evidovaných v katastru nemovitostí). Věřitel (oprávněný) má celou řadu jiných instrumentů, jak postupovat, zjistí-li majetek povinného v takové evidenci. Tato úvaha může být relativizována případným zavedením změn uvedených níže ad 2) a ad 3).

Za zjevný legislativní lapsus je třeba považovat absenci možnosti (a povinnosti) katastrálních úřadů vyznačit v katastru nemovitostí poznámku o tom, že vůči vlastníkovu nemovitosti byl podán návrh na prohlášení o majetku, zatímco poznámky o mnoha dalších srovnatelných skutečnostech vyznačovány jsou (srov. § 9 odst. 1 písm. a) až f) zákona č. 265/1992 Sb.).

Zavedení institutů omezujících povinného v nakládání s jeho majetkem (např. generální inhibitorium podle exekučního řádu či relativní neúčinnost právních úkonů povinného dle § 260h o.s.ř.) je ze strany zákonodárců hrubě nezodpovědné, pokud současně nezavedli veřejně přístupnou evidenci o osobách, na které tato omezení dopadají.

Kontaktní údaje na autora – email:

pavel.kandalec@centrum.cz

¹⁵ Srov. např. Šturma, P. Mezinárodní dohody o ochraně investic a řešení sporů. 2. doplněné vydání. Praha : Linde Praha, a.s. 2008 a dále též: Kališ, R. Vývoj mezinárodního investování a právní úpravy mezinárodní ochrany investic. Právní fórum 6/2007, s. 200 an.