

Nabývání vlastnického práva k nemovitostem v rámci tzv. velké privatizace

Josef FIALA

Deetatizace a privatizace majetku státu představuje proces, který vyvolává mimořádně vysoký počet změn v právních vztazích. Vzhledem k tomu, že tyto změny vedou ke vzniku právních vazeb, jež by měly být základem fungování ekonomiky, je nutno věnovat náležitou pozornost jejich právní „čistotě“. Právo musí sehrát svou regulující úlohu v tom, aby založené právní vztahy splňovaly všechny náležitosti, aby nedocházelo ke sporům odvíjejícím se od toho, že při privatizaci nebyly respektovány právní předpisy (spor o rakovnickou Rakonu – bez toho, abychom hodnotili oprávněnost nároků jednotlivých stran – je toho dokladem). V tomto směru budoucnost potvrdí nesmyslnost výroku exministra Tomáše Ježka o tom, že právníci nestačí tempu privatizace.

Deetatizace a privatizace se dotýká všech důležitých skupin právních vztahů. Jedním z významných okruhů právních vztahů dotčených privatizací jsou vlastnické vztahy. V tomto příspěvku ponecháme stranou tzv. malou privatizaci, která je v zásadě u konce, a zaměříme se na tzv. velkou privatizaci. Je známo, že právní úprava nabytí vlastnického práva se od zahájení privatizace několikrát změnila, ne vždy však byly vyřešeny důsledky této změny.¹ Tento závěr platí především o nabytí vlastnického práva k nemovitostem, na něž se dále soustředíme. Odpovědi na určení okamžiku nabytí vlastnického práva je nutno hledat ve znění § 19 zák. č. 92/1991 Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby, ve znění pozdějších předpisů, jakož i v dalších souvisejících právních předpisech.

Jak se vyvíjela tato právní úprava:

1. Podle § 19 zák. č. 92/1991 Sb. (s účinností od 1.4. 1991):

- 1) Ke dni účinnosti smlouvy nebo vkladu je fond povinen předat a nabyvatel převzít věci zahrnuté do privatizovaného majetku. O převzetí se sepíše zápis podepsaný oběma stranami.

¹Vlivem privatizace na změny v subjektech závazkových vztahů se zabýval J. Hess v příspěvku Velká privatizace a změny v subjektech závazkových vztahů, Obchodní právo, 3/1993, str. 2 a násl.

- 2) Předáním majetku přechází na nabyvatele nebezpečí škody na těchto věcech, jakož i vlastnické právo k nim.
- 3) **K nabytí vlastnického práva k nemovitostem se vyžaduje registrace podle zvláštních předpisů.**

Tímto zvláštním předpisem byl zák. č. 95/1963 Sb., o státním notářství a řízení před státním notářstvím (notářský řád), ve znění pozdějších předpisů.

2. Podle § 19 zák. č. 92/1991 Sb., ve znění zák. č. 92/1992 Sb. (s účinností od 28.2. 1992):
 - 1) Ke dni účinnosti smlouvy nebo vkladu je fond povinen předat a nabyvatel převzít věci zahrnuté do privatizovaného majetku. O převzetí se sepíše zápis podepsaný oběma stranami.
 - 2) **Předáním majetku přechází na nabyvatele nebezpečí škody na těchto věcech, jakož i vlastnické právo k nim.**
 - 3) **Vlastnické právo k věcem z privatizovaného majetku přechází na nabyvatele dnem sjednané účinnosti smlouvy nebo při vkladu dnem vzniku obchodní společnosti; registrace podle zvláštních předpisů se nevyžaduje.** Práva třetích osob k majetku, který je předmětem prodeje nebo vkladu podle tohoto zákona, nejsou dotčena.
3. Tato úprava však byla dotčena se zpětnou účinností ustanovením § 16 odst. 3 zák. č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem (s účinností od 1.1. 1993): Přechod vlastnického práva k nemovitostem, k němuž došlo před účinností tohoto zákona z privatizovaného majetku na nabyvatele podle § 19 odst. 3 zákona č. 92/1991 Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby, ve znění zákona č. 92/1992 Sb., se zapíše vkladem do katastru nemovitostí. Návrh na vklad podá oprávněná osoba do šesti měsíců po nabytí účinnosti tohoto zákona.
4. Podle § 19 zák. č. 92/1991 Sb., ve znění zák. č. 92/1992 Sb., a zák. č. 264/1992 Sb. (s účinností od 1.1. 1993):
 - 1) Ke dni účinnosti smlouvy nebo vkladu je fond povinen předat a nabyvatel převzít věci zahrnuté do privatizovaného majetku. O převzetí se sepíše zápis podepsaný oběma stranami.
 - 2) Předáním majetku přechází na nabyvatele nebezpečí škody na těchto věcech, jakož i vlastnické právo k nim.
 - 3) **Vlastnické právo k věcem z privatizovaného majetku přechází na nabyvatele dnem sjednané účinnosti smlouvy nebo při vkladu dnem vzniku obchodní společnosti; vlastnické právo k nemovitostem přechází vkladem do katastru nemovitostí.** Práva třetích osob k majetku, který je předmětem prodeje nebo vkladu podle tohoto zákona, nejsou dotčena.

5. Podle § 19 zák. č. 92/1991 Sb., ve znění zák. č. 92/1992 Sb., zák. č. 264/1992 Sb. a zák. č. 210/1993 Sb. (s účinností od 13.8. 1993):
 - 1) Ke dni účinnosti smlouvy nebo vkladu je fond povinen předat a nabyvatel převzít věci zahrnuté do privatizovaného majetku. O převzetí se sepíše zápis podepsaný oběma stranami.
 - 2) Předáním majetku přechází na nabyvatele nebezpečí škody na těchto věcech.
 - 3) **Vlastnické právo k věcem z privatizovaného majetku přechází na nabyvatele dnem sjednané účinnosti smlouvy nebo při vkladu nemovitého majetku do obchodní společnosti dnem vzniku této společnosti nebo ve veřejné dražbě příklepem licitátora, s výjimkou případů upravených zvláštním předpisem (§ 8 odst. 4 zákona č. 63/1991 Sb., o ochraně hospodářské soutěže, ve znění zákona č. 495/1992 Sb.).** Do katastru nemovitostí se v těchto případech provádí zápis záznamem (§ 7 zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem).
 - 4) Práva třetích osob k majetku, který je předmětem prodeje nebo vkladu podle tohoto zákona, nejsou dotčena, s výjimkou ustanovení § 45 odst. 7.
 - 5) Vznikne-li při realizaci rozhodnutí o privatizaci podílové spoluvlastnictví, nemůže nabyvatel uplatňovat vůči Fondu nebo Pozemkovému fondu České republiky předkupní právo podle zvláštních předpisů (§ 140 občanského zákoníku).

Opakované změny právní úpravy nabývání vlastnického práva k nemovitostem u privatizovaného majetku státu vyvolaly především dva okruhy problémů:

- a) **Dodatečný vklad vlastnického práva podle § 16 odst. 3 zák. č. 265/1992 Sb. v původním znění.**
- b) **Změna režimu vkladu na záznam s účinností od 13.8. 1993.**

ad a) Dovolujeme si uvést konstatování, že ustanovení od dodatečném vkladu vlastnického práva byla od počátku nesmyslná. Toto hodnocení vychází jednoznačně z účinků vkladu, které mají konstitutivní povahu, a z účinků právních skutečností, jež nastaly ještě před účinností zák. č. 265/1992 Sb. To znamená, že pokud došlo k nabytí vlastnického práva k nemovitostem v souladu ze zněním § 19 zák. č. 92/1991 Sb. ve znění účinném do 31.12. 1993 (viz výše sub 2), nemohl být realizován zápis do katastru nemovitostí vkladem. Protože již vlastnické právo získal nabyvatel dnem sjednané účinnosti smlouvy nebo dnem vzniku obchodní společnosti, měl být proveden již jen záznam (pokud k tomuto nabytí došlo nejpozději 31.12. 1992). Na samotném faktu nabytí vlastnického práva nemohl nic změnit požadavek

dodatečného vkladu podle § 16 odst. 3 zák. č. 265/1992 Sb.² Slabost konstrukce dodatečného vkladu vyplývá také z toho, že zákon sice stanovil povinnost podat návrh na vklad do šesti měsíců od účinnosti zákona (tj. do 30. 6. 1993), avšak bez účinných sankcí. Vlastnické právo nabyvatelem již bylo nabyto, a tak bylo možno uvažovat pouze o uložení pokuty za porušení pořádku na úseku katastru ve smyslu § 23 písm. c) zák. č. 344/1992 Sb.

ad b) Po 1. lednu 1993 bylo třeba respektovat úpravu vnesenou do zák. č. 92/1991 Sb. zákonem č. 264/1992 Sb. Beze všech pochybností zde nastoupily účinky vkladu, nabyvatel se stal vlastníkem vkladem, ke dni podání návrhu na vklad (viz bod 4). Průlom do této juristicky čisté situace znamenal zák. č. 210/1993 Sb., a protože neobsahoval přechodná ustanovení, vznikly obtížně řešitelné situace pro praxi.

V období od 1. ledna 1993 do 13. 8. 1993 mohly nastat různé situace:

ba) Smlouva byla uzavřena po 1. lednu 1993 (ev. i dříve, ale sjednaná účinnost měla nastoupit až po tomto datu), vklad byl proveden do 12.8. 1993. Vlastnické právo získal nabyvatel vkladem do katastru ke dni podání návrhu na vklad. Jde o klasickou situaci s využitím účinků vkladu.

bb) Smlouva byla uzavřena po 1. lednu, návrh na vklad byl podán do 12.8. 1993, ale vklad nebyl proveden. Řízení o povolení vkladu bylo zahájeno, nelze jej však dokončit, protože po 13.8. 1993 odpadl právní důvod vkladového řízení. Právě na tomto místě je patrný nedostatek intertemporálních ustanovení, která měla obsahovat pravidla pro řízení, která nebyla ukončena. Jde o naprosto běžné postupy, na něž by neměl zákonodárce zapomenout. Vzniklé obtíže by bylo možné řešit zpět-
vzetím návrhu na vklad, což však musí učinit všichni účastníci. Po zpět-
vzetí mohl katastrální úřad řízení zastavit. Nejasnou je však otázka, ke kterému okamžiku došlo k převodu vlastnického práva. Pokud nebyl dohodnutý termín účinnosti smlouvy, což pochopitelně nebyl (v důsledku účinků vkladu do katastru nemovitostí), nabízejí se dvě řešení. Buď by se za něj považoval den uzavření smlouvy, který by byl klasickým dnem účinnosti smlouvy, jestliže nebylo sjednáno nic jiného, či 13.8. 1993, jako den účinnosti nové právní úpravy. I zde chybí přechodné ustanovení, proto – s ohledem na obvyklou nepravou zpětnou účinnost – považujeme za vhodnější až den účinnosti nové právní regulace. Jestliže by nevzali všichni účastníci návrh na vklad zpět, katastrální úřad již neměl pravomoc o vkladu rozhodnout. Z tohoto důvodu bylo třeba nakládat s návrhem na vklad jako s návrhem na záznam.

bc) Smlouva byla uzavřena před 13.8. 1993, návrh na vklad v tomto termínu nebyl podán. Nastupuje stejná situace jako po zpět-
vzetí návrhu na vklad (sub bb).³

²Na tomto místě musíme učinit i poznámku k samotnému znění § 16 odst. 3 zák. č. 265/1992 Sb. (znění viz sub 3). Dikce dotvrzuje nesystémovost přístupu zákonodárce. Na jednom místě hovoří o přechodu vlastnického práva, aby dále požadovala vklad do katastru. Je přitom evidentní, že vklad se používá toliko na převody vlastnického práva.

Bohužel, nerespektování odlišností mezi převodem a přechodem vlastnického práva je příčinou mnoha zbytečných sporů a dohadů (pohříchu, uvedený příklad dokládá, že i zákonodárce tyto rozdíly přehlíží).

³Zmíněná právní úprava zaslouží pozornost také výjimkou ze zákonného předkupního práva

Místo závěru lze jen stručně shrnout, že uvedené překotné změny právní úpravy, bez respektování jejich důsledků ve všech (nebo alespoň ve všech důležitých) souvislostech, vyvolávají zbytečné problémy v praxi a v teorii vyvolávají úvahy o úrovni legislativních prací.

* * *

SUMMARY

Obtaining Ownership of Intangible Assets within the Framework of the Large Scale Privatization

The changes in ownership relations connected with the privatization of state property are extraordinarily wide, being at the same time a historically remarkable construction. In respect of their importance a precise legal regulation of such processes is absolutely necessary. Over a relatively short period several substantial alterations in the large scale privatization occurred, entailing even some debatable issues. The source of the problem is the comparison of the effects of the several changes taking into account the inexistence of the desirable transition provisions.

The paper is concentrated in particular on two groups of issues. The first of them stems from the establishment of the land register, entailing the principle of the constitutive character of the entries into the register (the so called intabulation). The second group deals with the changes connected with the exception to the required entry of ownership transferred according to a contract and the introduction of the intabulation by record (acquiring ownership on the effectiveness of the contract).

podílových spoluvlastníků. Domníváme se, pokud již taková výjimka byla upravena, měla se týkat všech případů privatizace, tj. i těch, kdy státu příslušel pouze spoluvlastnický podíl. Některé konkrétní případy signalizovaly obtíže při prodeji majetku státu, neboť i stát musel respektovat po 1.1. 1992 toto předkupní právo ostatních spoluvlastníků.