

Tomáš Běhounek, bnt: Novela vyvlastňovacího zákona přinese problémy

Author: SF / Petr Bým | Published: 27.07.2009

Jaká je v dobách recese poptávka po právních službách?

Ze strany developerů a stavbařů - co se naši kanceláře týká - je poptávka stabilní, spíše narůstá. Naši klienti z této sféry patří k těm, kteří měli štěstí a mají pro své projekty financování, takže je s naší asistencí dále realizují a nepochybně je i dokončí. Asi to neplatí obecně, jistě se dnes leckteré projekty buď konzervují, nebo posouvají v čase.

Podle některých prognostiků to mají být právě advokáti, kteří na současnou situaci nejvíce - a jako jedni z mála - vydělají už v jejím průběhu. Opírají se přitom o předpokládaný nárůst „krizové“ agendy, typicky třeba zastupování v insolvenčním řízení.

Portfolio našich služeb se v porovnání s předchozími lety sice trochu změnilo, ale rozhodně nemohu říci, že bychom dnes řešili pouze restrukturalizace, insolvence a arbitráže. Samozřejmě, takové agendy je v současnosti více, ale neoznačil bych to za zásadní, kvalitativní změnu struktury našich zakázek. Co je ovšem novým jevem, to je rostoucí poptávka po servisu v oblasti pracovního práva - obvykle jde o otázky týkající se vyžívání možností odstávek, nucených dovolených, snižování počtu zaměstnanců či snižování mzdových nákladů zaměstnavatelů.

Jakýmsi právnickým „hitem“ je ovšem dnes přece jenom insolvence - a čeká se další novela příslušného zákona. Co by měla přinést?

Těch změn je více, já osobně ovšem jsem za nejpodstatnější považoval rozšíření možnosti úvěrového financování provozu zdravých, respektive ekonomicky perspektivních součástí společnosti v úpadku. Tuzemské insolvenční právo tak mohlo nabrat podle mne dobrý směr: smyslem insolvenčního řízení nemá být uspokojení pohledávek věřitelů za každou cenu. Podstatné také mělo být to, že kdo takovou šanci, tedy potřebný úvěr úpadci poskytne, získává mezi věřiteli výsadní, prioritní postavení. A to i před bankami, které zajištěné pohledávky vůči úpadci mají z předchozí doby. Ostatně - právě ony by mohly potřebný provozní úvěr společnosti v úpadku poskytnout. Bohužel daný návrh neprošel Poslaneckou sněmovnou a tak musíme čekat, zda se jej vláda nepokusí prosadit znovu.

Poměrně často se nyní vyskytují tzv. šikanózní insolvenční návrhy - vymysleli už naši právníci nějakou účinnou obranu?

Upřímně řečeno, stávající právní řád pro takovou obranu neposkytuje příliš velký prostor. Insolvenčním návrhem napadený subjekt musí v první řadě všechny síly vynaložit na to, aby dokázal, že není v úpadku. Teprve pak může uvažovat o nějakém odvetném opatření - a tím je například žaloba o náhradu škody. Tu v první řadě představují dobře vyčíslitelné náklady na odvrácení insolvenčního útoku, v druhé pak - už ovšem mnohem hůř kvantifikovatelné - ztráty vyvolané poškozením dobrého jména a způsobené právě neopodstatněným insolvenčním návrhem. Je zjevné, že pro žalobce to bude znamenat další energii a finanční náklady, musí počítat s řízením v řádu měsíců a možná i let, ale vřele bych takové žaloby doporučoval. Hlavně jako jakýsi varovný signál - lze počítat s tím, že pokud by se takový postup rozšířil, insolvenčních šikan by určitě ubylo.

To je ale prevence ex post - efektivní obrana skutečně neexistuje?

Jako obranné opatření či prevenci insolvenční šikany lze doporučit snad jen to, aby společnosti se svými věřiteli vždy sjednávaly zákaz postoupení pohledávek. Lze očekávat, že seriózní obchodní partner zvláště dnes nějakou dobu strpí prodlení v umořování svých pohledávek, než aby se uchýlil rovnou k insolvenčnímu návrhu. Dlužník tak ví, u koho se pohledávka vůči němu nachází a může s věřitelem jednat o podmínkách splatnosti. Když koupí takovou pohledávku společnost zabývající se vymáháním dluhů, dosažení dohody může být obtížnější.

V jakém stavu - v relaci k hospodářsko-právním sporům - dnes česká justice je? Svého času jsme slyšeli mnoho nářků jak stran termínů, tak ekonomické erudice soudců?!

Řekl bych, že co se týká lhůt, situace se nijak radikálně nezměnila, ale poslední úpravy občanského soudního řádu jdou dobrým směrem, zmiňme třeba novou úpravu institutu doručování. I takové drobné kroky mají smysl a řízení postupně zkracují, byť nikoli řádově. Co se ekonomických znalostí soudců týká, řekl bych, že běžné obchodní spory už justice zvládá bez větších problémů. Výjimečně narazíme na přespříliš formalistický přístup, kdy se soudy zabývají otázkou platnosti a neplatnosti smlouvy bez ohledu na to, zda by do detailu zkoumali, co byl skutečný úmysl stran si dohodnout. Osobně v tom vidím nedostatek zkušeností z obchodní praxe.

Tu ovšem soudci těžko mohou získat?!

Určitě by prospělo, kdyby jako jinde v zahraničí soudci určité období praktikovali v advokacii (předtím, než jsou jako soudci jmenováni). A vyzkoušeli si přípravu a vyjednávání nějaké významnější obchodní smlouvy. Pak by viděli, jak je obtížné její znění upravit tak, aby efektivně definovala práva a povinnosti obou smluvních stran, maximálně vylučovala budoucí spory a zároveň ještě do posledního detailu korespondovala s platnou legislativou. Třeba právě v oblasti developmentu velké problémy nastávají už jenom při samotném definování předmětu dodávky. Přesně a podrobně popsat třeba kancelářskou budovu o ploše 30 000 metrů čtverečních je docela velký problém. Jinak problematické jsou zase smlouvy související s nákupem rezidenčních objektů.

Ty bývají dosti často kritizovány jako velmi nevýhodné pro kupující jednotlivých bytových jednotek?

Myslím, že je to složitější. Z právního hlediska je to docela problém - developer prodává něco, co ještě neexistuje. I ty takzvané rezervační smlouvy se týkají jen pomyslného statku. Celé je to tak trochu na vodě. Jako příčinu je ovšem třeba vidět způsob financování rezidenčních projektů a zájem bank o co největší zajištění jejich úvěrů. Pokud se to v tomto směru situace nezmění, prostor pro spory tady nepochybně bude.

Což je pro vás docela dobrá zpráva?!

Pokud bych měl přijmout „filosofii“ této vaší poznámky, tak možná v brzké době dostaneme ještě lepší. Připravovaná novela zákona o vyvlastnění má podle našeho názoru potenciál pro spory a problémy daleko větší. Přináší totiž hlavně zrušení automatického odkladného účinku v těch případech, kdy se vyvlastnění bude řešit soudně. Takže v případě, že je vyvlastnění schváleno příslušným úřadem a ke stavbě bylo vydáno stavební povolení, může tzv. vyvlastnitel začít stavět. A to bez ohledu na to, zda se původní vlastník začne domáhat nesprávnosti vyvlastnění soudní cestou. Než ovšem rozhodne soud, může na pozemku stát dálnice. Takže pokud soud rozhodne ve prospěch vlastníka pozemku, na něm už může stát stavba, kterou nikdo už neodstraní. Taková úprava přesouvá soudní přezkum správních rozhodnutí na vedlejší kolej, a to podle mě není dobře. Novela zákona je ještě v Poslanecké sněmovně, tak uvidíme, jak ta si s ní poradí.

27.07.2009 08:00, SF / Petr Bým