9. 5. 2014

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

Je třeba souhlasu pronajímatele při převodu obchodního závodu?

Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, upravoval prodej podniku v ust. § 476 a násl., přičemž předmětná Smlouva o prodeji podniku patřila mezi tzv. absolutní obchody a její úprava se vyznačovala poměrně významným podílem ustanovení kogentní povahy. Základní princip, na kterém byla uvedená právní úprava převodu podniku postavena, byla zásada komplexnosti přechodu práv a závazků souvisejících s prodávaným podnikem (bez ohledu na to, zda mají obchodněprávní povahu), a to se zákonem stanovenými a postupem času i judikovanými výjimkami, týkajícími se přechodu práv a povinností veřejnoprávní povahy[1].

Výše uvedená zásada přechodu všech soukromoprávních práv a závazků náležejících k podniku, resp. nově dle ust. § 502 NOZ[2] k obchodnímu závodu (dále jen jako „závod“), by měla být zachována i v nové právní úpravě účinné od 1.1.2014, která je obsažena v ust. § 2175 a násl. NOZ „Zvláštní ustanovení o koupi závodu“[3]. V ust. § 2175 odst. 1 NOZ se uvádí, že: „Koupí závodu nabývá kupující vše, co k závodu jako celku náleží.“ Dle důvodové zprávy k NOZ toto „Základní ustanovení vyjadřuje zásadu, že tímto způsobem koupě nabývá kupující závod jako celek[4]“.

Do obecně přijímaného názoru o jednotě přechodu veškerých soukromoprávních práv a povinností souvisejících s převáděným závodem však vnáší značnou nejistotu ust. § 2307 odst. 1 NOZ, který obsahuje úpravu Převodu nájmu prostoru sloužícího k podnikání. Podle citovaného ustanovení může nájemce převést nájem v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, jíž prostor slouží, pouze s předchozím souhlasem pronajímatele. Zákon dále stanoví, že souhlas pronajímatele i smlouva o převodu nájmu vyžadují písemnou formu.

Předmětné ust. § 2307 odst. 1 budí v právní praxi značné rozpaky, a to právě s ohledem na jeho možnou aplikaci a dopad při prodeji závodu.

NOZ neobsahuje definici pojmu „převod podnikatelské činnosti“, je však zřejmé, že podnikatelská činnost jako taková, resp. oprávnění k jejímu výkonu je samo o sobě nepřevoditelné[5]. Převáděny vždy budou hmotné a nehmotné složky podnikání. Takový převod je typický v zásadě pouze a právě pro převod závodu a z podstaty věci tak lze usuzovat, že pokud zákonodárce zvláštní ustanovení o převodu nájmu prostoru sloužícího k podnikání zakotvil, měl v úmyslu, aby předmětné ustanovení bylo aplikováno právě a rovněž v rámci převodu závodu.

O úmyslu zákonodárce se však lze pouze dohadovat, když v důvodové zprávě je k ust. § 2307 NOZ uvedeno toliko: *„Zvláštní povaha činnosti prováděné v prostoru sloužícím podnikání vyžaduje zvláštní*

úpravu dispozic s takovým prostorem. Předpokládá se, že s prostory sloužícími podnikání disponují právě podnikatelé.“

Přestože aplikace ust. § 2307 NOZ na prodej závodu představuje poměrně zásadní prolomení principu jednoty přechodu práv a povinností souvisejících s převáděným závodem a rovněž výraznou komplikaci pro smluvní strany takového převodu, domnívám se, že v tuto chvíli neexistuje ustanovení či jednoznačný argument, který by jeho aplikaci mohl vyloučit.

K totožnému závěru dospívají i JUDr. Eva Kabelková a JUDr. Hana Dejlová, Ph.D., LL.M., když v komentáři k ust. § 2307 NOZ uvádí: *„Zatímco tedy obchodní závod, pobočku či jen vybavení předmětu nájmu může nájemce převést na jiného bez omezení, svá uživatelská práva předmětu nájmu, a tedy právo provozovat s nabytým majetkem podnikatelskou činnost v předmětu nájmu může na nabyvatele tohoto majetku převést jen s předchozím souhlasem pronajímatele. Tato úprava koresponduje se základními právy vlastníka zakotvenými v § 1012, podle kterého má vlastník právo se svým vlastnictvím v mezích právního řádu libovolně nakládat a jiné osoby z toho vyloučit. Neudělením souhlasu s převodem nájmu tedy pronajímatel vykonává své právo vyloučit nabyvatele složek sloužících původnímu nájemci k provozování podnikatelské činnosti v předmětu nájmu z užívání předmětu nájmu. Vzhledem k tomu, že se jedná o výkon jednoho ze základních práv vlastníka, je zcela nerozhodné, zda má pronajímatel pro neudělení souhlasu s převodem nájmu vážné či vůbec nějaké důvody. Jeho nesouhlas nemůže být nahrazen ani soudem.*“ [6]

Zcela opačný závěr je však uveřejněn na internetových stránkách Ministerstva spravedlnosti ČR, : *„Při prodeji závodu se ustanovení § 2307 NOZ neuplatní. Smlouva o koupi závodu je v tomto ohledu zvláštní úpravou, neboť se jí nepřevádí pouze podnikatelská činnost vykonávaná v pronajatých prostorách, ale závod jako celek. Podle ustanovení § 2175 odst. 1 NOZ koupí závodu nabývá kupující vše, co k závodu jako celku náleží, tj. i právo užívat prostory k podnikání. K uzavření smlouvy o koupi závodu, jejíž součástí je i právo užívat prostory sloužící k podnikání na základě nájemní smlouvy, se souhlas pronajímatele ze zákona nevyžaduje.*“[7]

K výše uvedenému „výkladovému stanovisku“ Ministerstva spravedlnosti bych se s ohledem na potřeby praxe velice rád přiklonil, pokud by však toto bylo jakkoliv relevantně odůvodněno. Předmětné stanovisko se totiž mimo jiné dostává do rozporu s výše citovanou důvodovou zprávou, kde je uvedeno, že Smlouva o koupi závodu není zvláštním smluvním typem, ale jedná se pouze o variantu koupě. Římskoprávní zásada Lex specialis derogat legi generali pak může být v daném případě jen stěží aplikována, když není vůbec zřejmé, proč by „Zvláštní ustanovení o koupi závodu“ obsažená v Pododdíle 6. Oddílu 2. Koupě měla být speciální právní úpravou ke „Zvláštním ustanovením o nájmu prostoru sloužícího k podnikání“ obsaženým v Pododdíle 3. Oddílu 3. Nájem. Je totiž zřejmé, že z hlediska systematiky zákona se jedná o ustanovení zcela stejné obecnosti a právní síly. Vyloučení aplikace ustanovení o převodu nájmu prostoru sloužícího podnikání při prodeji závodu by tak bylo nezbytné učinit v rámci některé z předmětných dvou právních úprav výslovně. Vyloučení aplikace ustanovení o převodu nájmu prostoru sloužícího podnikání při prodeji závodu pak nelze opřít ani o výklad teleologický, když s ohledem na výše uvedené nepřicházejí vedle prodeje závodu v praxi v úvahu téměř žádné jiné případy, kdy by mělo docházet k „převodu nájmu v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti“.

Dokud však není tato otázka v NOZ výslovně řešena, resp. neexistuje alespoň relevantní judikatura vyšších soudů, nelze se na neodůvodněné stanovisko uveřejněné na stránkách Ministerstva spravedlnosti spoléhat a naopak lze z důvodu právní jistoty doporučit, aby si prodávající – nájemce souhlas pronajímatele při prodeji závodu vždy vyžádal, resp. aby kupující na existenci takového souhlasu vždy výslovně trval. Jelikož ust. § 2307 NOZ ohledně náležitostí souhlasu pronajímatele stanoví pouze toliko, že se musí jednat o souhlas písemný a předchozí, lze dále doporučit, aby si nájemci při nově uzavíraných smlouvách o nájmu prostor

sloužících k podnikání tento souhlas předem opatřili již při uzavírání předmětné nájemní smlouvy, čímž se do budoucna vyhnou případným komplikacím při prodeji svého závodu. Zákonodárce šel totiž při ochraně práv pronajímatele tak daleko, že rozhodnutí o udělení souhlasu s převodem nájmu ponechává zcela na vůli pronajímatele bez jakýchkoliv limitací možnosti odepření tohoto souhlasu.

Mgr. Jan Lipavský,
advokát

Mgr. Tereza Kolářová,
advokátka

Advokátní kancelář Perthen, Perthenová, Švadlena a partneři s.r.o.

Velké náměstí 135/19
500 02 Hradec Králové

Tel.: +420 495 512 831-2
Fax: +420 495 512 838
e-mail: pps@ppsadvokati.cz

---

[1] viz. např. Usnesení Ústavního soudu ze dne 15.1.1999 sp.zn. IV. ÚS 499/98
[2] zkratka „NOZ“ je v textu užívána pro zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění
[3] Dle důvodové zprávy k ust. § 2175 NOZ není „důvod konstruovat zvláštní (samostatný) smluvní typ, když prodej závodu je variantou koupě a do NOZ stačí zapracovat odchylky od obecné úpravy nebo její doplnění o speciální ustanovení“.
[4] viz. strana 485 důvodové zprávy k NOZ, dostupné na www, k dispozici >>> zde.
[5] viz. např. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29.7.2013, sp.zn. 23 Cdo 4193/2011
[6] viz. Kabelková, E., Dejlová, H.: Nájem a pacht v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2013, 382 až 383 s.
[7] viz. dostupné na www, k dispozici >>> zde.

© EPRAVO.CZ – Sbírka zákonů , judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- Předběžné opatření jako nástroj ochrany vlastníka nemovitosti
- Povolení kamerového systému s identifikací osob na letišti
- Environmentální tvrzení společností v hledáčku EU: Jak se vyhnout greenwashingu a obstát v nové regulaci?
- Jak fungují plánovací smlouvy v reálných situacích (1. díl)
- Rozvod? Už k němu nemusíte. Shrnutí podmínek, za jakých nebudete u soudu vyslýcháni, dokonce ani nebude nutná Vaše osobní účast
- Jaké klíčové změny přináší návrh novely stavebního zákona?
- Byznys a paragrafy, díl 26.: Smírčí řízení jako alternativní nástroj řešení sporů mezi podnikateli
- Pozemkové úpravy aneb „malé“ vyvlastnění
- Nová éra v boji proti nekalým obchodním praktikám: Co přinese nové procesní nařízení EU?
- Licence LUC v podnikatelské strategii provozovatelů dronů
- Péče rodičů po novele od 1.1.2026