21. 3. 2018

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

Pacht obchodního závodu dlužníka a jeho důsledky pro věřitele

Propachtoval Váš dlužník svůj obchodní závod? Jaký vliv má pacht závodu na Vaši pohledávku a jak ji můžete co nejúčinněji vymoci a na kom? Na tyto otázky odpovídáme v tomto stručném příspěvku (záměrně se zde nevěnujeme specifické otázce převodu činnosti zaměstnavatele).

Weinhold Legal

Předesíláme, že obchodním závodem zdaleka není pouze výrobní závod, resp. továrna. Obchodní závod je organizovaným souborem jmění podnikatele, které mohou tvořit různé složky − přes nemovitosti (např. tesařská dílna, hotel, restaurace, kavárna, obchod s potravinami, ordinace lékaře, advokátní kancelář či pozemky), věci movité (nářadí, přístroje, zařízení, skladové zásoby, kancelářské vybavení apod.), až po práva duševního vlastnictví (patenty, užitné či průmyslové vzory, ochranné známky) či nehmotné statky (pohledávky, údaje o klientele, know-how aj.).

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „OZ“) upravuje pacht jako dočasné užívací a požívací právo k věci cizí za pachtovné či za poměrnou část výnosu z věci. Do českého právního řádu se tento právní institut vrátil s účinností od 1. ledna 2014 po poměrně dlouhé době.[1] Před rekodifikací existoval podobný institut nájmu podniku upravený v § 488b a násl. zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník (dále jen „ObchZ“), jeho právní účinky však nebyly totožné s účinky pachtu závodu.

Nad rámec obecné úpravy pachtu v § 2332 a násl. OZ, obsahuje OZ speciální úpravu pachtu zemědělského (kdy je propachtován zemědělský nebo lesní pozemek) a pachtu obchodního závodu. Pacht obchodního závodu je upraven v § 2349 až 2357 OZ a dále se na něj aplikuje zejména obecná úprava pachtu[2] a některá obecná ustanovení o nájmu.[3]

Ze zákonné úpravy pachtu obchodního závodu vyplývá, že (***I.***) pokud dlužník propachtoval svůj závod, jeho dluhy přešly na pachtýře. Dále lze ze zákona dovodit, (***II.***) jak může věřitel postupovat po přechodu dluhů z dlužníka-propachtovatele na pachtýře.

I. Přechod dluhů při propachtování závodu

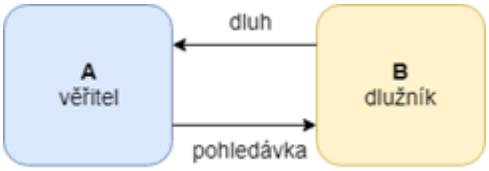
Dluhy dlužníka, který propachtoval závod třetí osobě – pachtýři, ze zákona přecházejí na pachtýře. Abychom mohli správně posoudit postavení věřitele, je v prvé řadě třeba zodpovědět otázku, (***A.***) jaké dluhy přecházejí, a dále (***B.***) kdy za takto přešlé dluhy ručí propachtovatel.

A. Jaké dluhy přecházejí?

Z propachtovatele přecházejí na pachtýře dluhy a pohledávky propachtovatele, které **souvisejí s provozem závodu**. Za dluhy, které souvisejí s provozem závodu, budou považovány zejména ty

dluhy, které běžně při provozu závodu takové povahy, jakým je propachtovaný závod, vznikají (např. cena energií, kupní cena za materiál, smluvní pokuty nebo mzdy zaměstnanců), resp. jejichž vznik v souvislosti s provozem takového závodu předpokládají zvláštní právní předpisy (např. pojistné na sociální zabezpečení).[4] Na pachtýře však nebudou přecházet daňové povinnosti propachtovatele, neboť jsou nepřenosné.[5] Tyto dluhy a pohledávky přecházejí na pachtýře v okamžiku, kdy pachtýř nabyl právo k závodu. Pachtýř zapsaný ve veřejném rejstříku nabývá právo k závodu zveřejněním údaje, že uložil doklad o pachtu závodu do sbírky listin, pachtýř takto nezapsaný nabývá právo k závodu účinností smlouvy.[6]

Stav před propachtováním závodu:



Z dluhů však pachtýř přejímá pouze **ty, o jejichž existenci věděl** (např. dluhy specifikované ve výčtu všeho, co daný závod zahrnuje,[7] v pachtovní smlouvě, při jejím sjednávání či jinak nebo na jiném místě specifikované dluhy)[8] **nebo jejichž existenci musel alespoň rozumně předpokládat**.[9] V tomto ohledu se právní úprava odchyluje od dřívější úpravy ObchZ, který tuto podmínku „vědomí“ o dluhu nezakotvoval, a na nájemce podniku tak přecházely automaticky všechny dluhy, které „náležely k pronajatému podniku."[10]

Posouzení toho, zda pachtýř o existenci dluhu věděl, či ji alespoň musel rozumně předpokládat, bude záležet především na okolnostech konkrétního případu pachtu závodu. Relevantními okolnostmi jsou např. předkontraktační fáze nebo vzájemný poměr osob propachtovatele a pachtýře. Pro věřitele proto může být v praxi složité zjistit (natož prokázat), zda pachtýř o konkrétním dluhu věděl, a zda tedy tento dluh přešel na pachtýře. Věřitel totiž obvykle nedisponuje podklady a informacemi pocházejícími ze vztahu mezi jeho dlužníkem – propachtovatelem a pachtýřem.

Tato nejistota věřitele je do určité míry zmírněna povinností propachtovatele bez zbytečného odkladu **oznámit** všem svým věřitelům a dlužníkům, jejichž pohledávky a dluhy pachtýř pachtem závodu nabyl, že obchodní závod propachtoval.[11] Formu oznámení zákon nestanoví, a propachtovatel tedy může zvolit pro své oznámení o propachtování závodu libovolnou formu.[12] Dále lze říci, že podmínka vědomí o dluhu bude s největší pravděpodobností naplněna, pokud z informací a údajů, které byly pachtýři v okamžiku uzavření pachtovní smlouvy známy, bylo zřejmé, že takový dluh existuje, a pachtýř jakožto rozumný hospodář a profesionál znalý oboru měl existenci tohoto dluhu předpokládat.[13] Pro nabytí dluhů pachtýřem se neuplatní obecná úprava převzetí dluhu v § 1888 OZ a násl. OZ, a to z důvodu speciální úpravy obsažené v § 2352 OZ. Naopak pro nabytí pohledávek pachtýřem se uplatní i obecná úprava obsažená v § 1879 a násl. OZ.

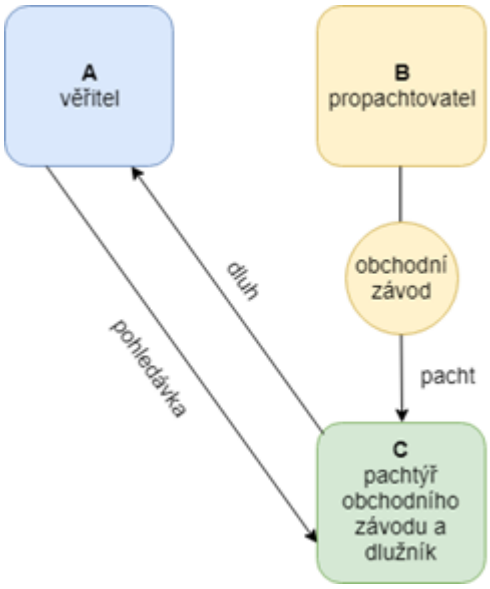
Pro věřitele může být podstatné, zda bude moci vymáhat svou pohledávku na propachtovateli v případě, že pachtýř dluh nesplní, např. zda propachtovatel ručí za splnění přešlého dluhu.

B. Kdy za dluhy ručí propachtovatel?

Další novinkou úpravy pachtu závodu (oproti úpravě nájmu podniku v ObchZ), navazující na oznamovací povinnost propachtovatele vůči jeho věřitelům, je možnost propachtovatelova věřitele

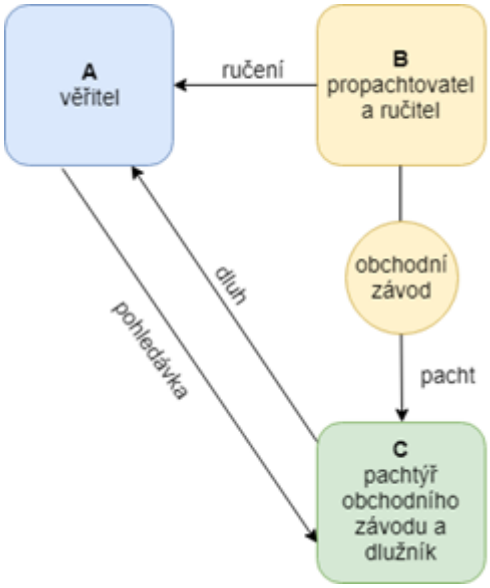
udělit **souhlas k převzetí dluhu pachtýřem**.[14] Pokud věřitel souhlas k převzetí dluhu udělí, nastupuje na místo dlužníka pachtýř bez dalšího a **propachtovatel za splnění dluhu neručí**. Ze znění zákona a jazykového výkladu vyplývá, že takový souhlas lze vyjádřit jakoukoliv formou (písemně, výslovně či konkludentně), ne však mlčením. Dikce § 2352 odst. 1 věty druhé OZ („neudělil-li věřitel souhlas…“) totiž naznačuje jistou míru aktivity věřitele.[15]

Stav po propachtování závodu, udělil-li věřitel souhlas s převzetím dluhu pachtýřem (propachtovatel neručí):



Naopak pokud věřitel **s převzetím propachtovatelova dluhu pachtýřem vysloví nesouhlas, bude propachtovatel ručit** za splnění takového dluhu – věřitel se tedy bude moci uspokojit na propachtovateli v případě, že pachtýř dluh i přes písemnou výzvu v přiměřené lhůtě nesplní. V takovém případě se tedy aplikuje obecná úprava ručení. Podle našeho názoru, i pokud věřitel mlčí, měl by propachtovatel ručit za splnění dluhu pachtýřem,[16] neboť věřitel se o pachtu nemusí vůbec dozvědět, především pokud dlužník věřiteli pacht (v rozporu se svou zákonnou povinností) neoznámí.

Stav po propachtování závodu, vyslovil-li věřitel nesouhlas s převzetím dluhu pachtýřem (propachtovatel ručí):



Pro věřitele může vyslovení tohoto nesouhlasu představovat posílení jeho postavení, neboť se v závazkovém vztahu objevuje další subjekt, na kterém se může v případě neplnění pachtýře uspokojit.

Od právní úpravy souhlasu věřitele s převzetím dluhu pachtýřem obsažené v § 2352 OZ se strany s největší pravděpodobností nemohou odchýlit, neboť by odchylným ujednáním zasáhly do práv a povinností třetích osob (zejména propachtovatelových dlužníků a věřitelů) bez jejich vědomí.[17]

Ze shora uvedeného je zřejmé, že je-li solventní pouze pachtýř, může být pro věřitele výhodné s převzetím dluhu pachtýřem souhlasit. Naopak vyslovením nesouhlasu s převzetím propachtovatelova dluhu pachtýřem si může věřitel zajistit, že za přešlý dluh bude propachtovatel ručit (zatímco pachtýř dluží). Vyslovení nesouhlasu může být pro věřitele výhodné zejména tehdy, nemá-li věřitel dostatek informací o solventnosti propachtovatele a pachtýře. Jak může věřitel postupovat v případě, že je solventnější osobou propachtovatel, případně že je jeho pohledávka již předmětem soudního řízení?

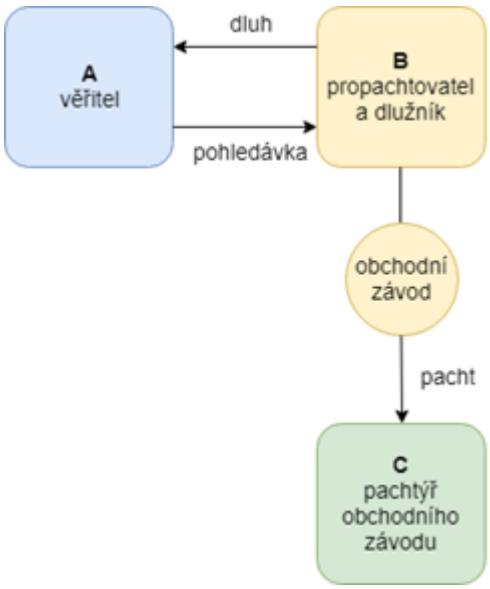
II. Postup věřitele po přechodu dluhu

V situaci, kdy je propachtovatel solventnější než pachtýř, může být pro věřitele výhodné (***A.***) domáhat se relativní neúčinnosti pachtu. Je-li ohledně předmětné pohledávky již před propachtováním závodu vedeno soudní řízení, (***B.***) musí věřitel řešit procesní nástupnictví v probíhajícím řízení.

A. Relativní neúčinnost pachtu

V případě, že se v důsledku pachtu závodu **zhoršila dobytnost pohledávky** věřitele za dlužníkem-propachtovatelem, umožňuje občanský zákoník věřiteli dovolat se tzv. **relativní neúčinnosti pachtu**. Může se jí ovšem dovolat pouze věřitel, který vyjádřil **s pachtem nesouhlas** (nesouhlas s pachtem podle § 2354 OZ je třeba odlišovat od nesouhlasu s převzetím dluhu pachtýřem podle § 2352 odst. 1 OZ) a který prokáže zhoršení dobytnosti své pohledávky u soudu. Pokud soud vysloví neúčinnost pachtu vůči takovému věřiteli, nastolí tím situaci, kdy dluh propachtovatele nepřešel na pachtýře podle § 2352 odst. 1 OZ a věřitelovým dlužníkem je i nadále propachtovatel.[18]

Stav po propachtování závodu a po vyslovení relativní neúčinnosti pachtu soudem:



Věřitel má právo domáhat se relativní neúčinnosti pachtu v subjektivní prekluzivní lhůtě jednoho měsíce od okamžiku, kdy se věřitel dozvěděl o pachtu závodu, a v objektivní prekluzivní lhůtě tří měsíců od účinnosti pachtovní smlouvy.

Zhodnocení, zda bude pro věřitele výhodnější, aby nesouhlasil s převzetím jeho pohledávky za propachtovatelem pachtýřem či aby se u soudu domáhal neúčinnosti pachtu vůči své osobě, bude vždy záviset především na (ne)solventnosti osob propachtovatele a pachtýře. Např. pokud je solventnější osobou pachtýř, věřitel by se podle našeho názoru relativní neúčinnosti pachtu vůči své osobě domáhat neměl. Pokud však je solventnější osobou propachtovatel, může být pro věřitele výhodné se relativní neúčinnosti pachtu dovolat a nadále požadovat uspokojení svého dluhu přímo po propachtovateli.

Relevantní úvahou může být také okolnost, že je ohledně pohledávky již vedeno soudní řízení, a dále stav, v jakém se předmětné řízení nachází.

B. Procesní nástupnictví, je-li ohledně pohledávky veden spor

Je-li ohledně určitého dluhu veden spor a tento dluh v průběhu soudního řízení přešel v důsledku propachtování závodu dlužníka z dlužníka na pachtýře, bude obvykle nezbytné řešit otázku procesního nástupnictví.

Jedinou výjimkou je případ, kdy se věřitel úspěšně dovolal relativní neúčinnosti pachtu, pak řízení pokračuje s dlužníkem jako se žalovaným. Může však být vhodné přerušit hlavní řízení na plnění do doby, než soud rozhodne o relativní neúčinnosti pachtu, neboť takové rozhodnutí de facto určí, kdo je hlavním dlužníkem věřitele.

V případě, že věřitel souhlasil s převzetím dluhu pachtýřem, by měl věřitel navrhnout, aby pachtýř vstoupil do řízení na místo dosavadního žalovaného propachtovatele podle § 107a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád (dále jen „OSŘ“).

Procesně nejsložitější je situace, kdy věřitel vyslovil nesouhlas s převzetím dluhu pachtýřem, v důsledku čehož se novým dlužníkem stal pachtýř, zatímco původní dlužník-propachtovatel se stal ručitelem. Podle OSŘ by měl věřitel nejprve navrhnout, aby pachtýř vstoupil do řízení na místo

dosavadního žalovaného propachtovatele podle § 107a OSŘ. Jakmile by soud toto procesní nástupnictví připustil, měl by věřitel navrhnout přistoupení propachtovatele do řízení na straně žalované podle § 92 odst. 1 OSŘ. Důvodem pro tento dvoufázový postup je ustanovení § 92 odst. 3 OSŘ, podle něhož se § 92 odst. 1 neaplikuje v případech uvedených v § 107a OSŘ (který představuje speciální právní úpravu). Mezi takové případy zcela jistě patří zákonem stanovený přechod dluhu z propachtovatele na pachtýře (neboť pacht je v tomto případě *„právní skutečností, s níž právní předpisy spojují převod nebo přechod práva nebo povinnosti účastníka řízení, o něž v řízení jde*," a která *„nastala po zahájení řízení*" ve smyslu § 107a OSŘ).

Pokud se však řízení nachází již ve stadiu odvolání nebo dovolání, postup podle § 92 odst. 1 není možný[19] a věřitel musí počkat, až se věc vrátí soudu prvního stupně. Ve stadiu dovolání pak nelze postupovat ani podle § 107a OSŘ[20] a věřitel musí pro jeho uplatnění vyčkat, až se věc vrátí odvolacímu soudu nebo soudu prvního stupně. Tato omezení mohou vést k prodloužení soudního řízení.

Další okolností, která může řízení prodloužit i o několik let, je možnost jak dosavadního žalovaného - propachtovatele, tak nového žalovaného - pachtýře, využívat řádné i mimořádné opravné prostředky. Žalovaní (dosavadní i nový žalovaný) tak mohou tuto procesní úpravu zneužít ve svůj prospěch a v neprospěch věřitele.

Jelikož je pacht novým hmotněprávním institutem, není zatím jasné, zda by v zájmu zachování zásady hospodárnosti civilního řízení (tedy v zájmu toho, aby ochrana práv byla poskytnuta rychle, účinně a bez zbytečných nákladů)[21] bylo možné postupovat jednodušším způsobem a např. navrhnout pouze přistoupení pachtýře do řízení na straně žalované podle § 92 odst. 1 OSŘ, a to s odůvodněním, že pachtýř se stal dlužníkem sporného dluhu, zatímco propachtovatel dlužníkem být přestal, ale stal se ručitelem ohledně téhož dluhu. Na tuto otázku odpoví až soudní praxe.

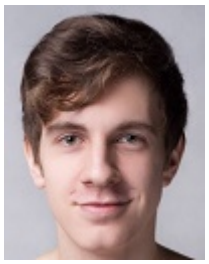
Závěr

Propachtoval-li dlužník svůj obchodní závod, dozví se věřitel o této skutečnosti obvykle až z oznámení dlužníka propachtovatele o pachtu závodu. Věřitel následně může svým jednáním ovlivnit, na kom bude moci vymáhat svou pohledávku:

- (i) pouze na pachtýři, udělí-li souhlas s převzetím dluhu pachtýřem;
- (ii) na pachtýři s ručením původního dlužníka-propachtovatele, neudělí-li souhlas s převzetím dluhu pachtýřem;
- (iii) pouze na původním dlužníku, vysloví-li nesouhlas s pachtem a domůže se relativní neúčinnosti pachtu u soudu.

Probíhá-li již ohledně konkrétního dluhu soudní řízení, musí věřitel vyřešit otázku procesního nástupnictví, a to pokud možno procesně hospodárně.

Michaela Koblasová



Matěj Korger

Weinhold Legal, v.o.s. advokátní kancelář

Florentinum (building C)
Na Florenci 15
110 00 Praha 1

Tel.: +420 225 385 333
Fax: +420 225 385 444
e-mail: wl@weinholdlegal.com

---

[1] Naposledy byl pacht samostatně upraven ve Všeobecném zákoníku občanském (ABGB) z roku 1811.
[2] Viz § 2332 OZ a násl.
[3] Viz § 2201 OZ a násl.
[4] DEJLOVÁ, Hana. § 2352 [Převzetí pohledávek a dluhů]. In: KABELKOVÁ, Eva, DEJLOVÁ, Hana. Nájem a pacht v novém občanském zákoníku. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2013, s. 541. ISBN 978-80-7400-524-4.
[5] Ibid.
[6] Viz § 2350 odst. 1 a 2 OZ.
[7] Pořízení zápisu o předání závodu včetně výčtu všeho, co propachtovaný závod obsahuje, je ve smyslu § 2353 OZ fakultativní.
[8] DEJLOVÁ, Hana. § 2352 [Převzetí pohledávek a dluhů]. In: KABELKOVÁ, Eva, DEJLOVÁ, Hana. Nájem a pacht v novém občanském zákoníku. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2013, s. 541.

[9] Dle judikatury nepřechází závazky z daňového práva, neboť tyto nemají soukromoprávní povahu - Rozsudek NSS ČR ze dne 25. listopadu 2011, sp. zn. 2 Afs 45/2011-56.
[10] Viz § 488e odst. 2 ObchZ.
[11] Viz § 2352 odst. 2 OZ.
[12] DEJLOVÁ, Hana. § 2352 [Převzetí pohledávek a dluhů]. In: KABELKOVÁ, Eva, DEJLOVÁ, Hana. Nájem a pacht v novém občanském zákoníku. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2013, s. 541. ISBN 978-80-7400-524-4.
[13] ŠVESTKA, Jiří, DVOŘÁK, Jan, FIALA, Josef. Občanský zákoník: komentář. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014.
[14] Viz § 2352 odst. 1 OZ.
[15] DEJLOVÁ, Hana. § 2352 [Převzetí pohledávek a dluhů]. In: KABELKOVÁ, Eva, DEJLOVÁ, Hana. Nájem a pacht v novém občanském zákoníku. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2013, s. 541.
[16] Ibid.
[17] Ibid.
[18] Již ObchZ věřitelům dlužníka, který pronajal svůj podnik, zaručoval právo domáhat se, aby soud prohlásil všechny závazky pronajímatele náležící k pronajatému podniku za splatné k účinnosti smlouvy o nájmu podniku, pokud by nájmem podniku bylo ohroženo jejich plnění.
[19] Viz § 216 odst. 1 OSŘ a dále rozsudek NS ČR ze dne 2. září 2004, sp. zn. 25 Cdo 1829/2003.
[20] Viz § 243b OSŘ.
[21] WINTEROVÁ, Alena in: WINTEROVÁ, Alena a kol. Civilní právo procesní, 6. vyd., Linde, Praha 2011, 712 s., s. 70.

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

Další články:

- Civilněprávní prostředky ochrany při koupi falzifikátu
- Novela zákona o pyrotechnice: likvidace profesionálů namísto zmírnění negativních vlivů
- Konec zákonné koncentrace řízení? Návrh Nejvyššího soudu před Ústavním soudem
- Soudní poplatky v řízení o rozvodu manželství a úpravy poměrů k nezletilému dítěti po tzv. rozvodové novele
- Imise ve stavebním řízení aneb kde končí veřejný zájem a začíná soukromé právo?
- Užívání prostoru nad pozemkem třetí osobou
- Přístup k nemovitosti přes pozemek třetí osoby
- PŘEHLEDNĚ: Jak funguje předkládání plné moci? Postačí soudu jen její „fotokopie“? Aneb vývoj právní úpravy požadavků na plnou moc v našem právním systému.
- Využívání nástrojů umělé inteligence: proč je GDPR relevantní?
- Transfer Pricing: Na co si dát pozor s blížícím se koncem roku
- Byznys a paragrafy, díl 24.: Digitalizace korporátního práva: EU cílí na snížení administrativy při přeshraničním podnikání