

5. 12. 2014

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

Převod vlastnického práva k nemovitým věcem při koupi závodu

Vlastnické právo k nemovitým věcem zapsaným ve veřejném seznamu (např. v katastru nemovitostí) obecně přechází na nového vlastníka dle § 1105 zákona č. [89/2014](#) Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „NOZ“) až zápisem do takového seznamu. Ve vztahu k nemovitým věcem zapisovaným do katastru nemovitostí přitom dle § 10 zákona č. [256/2013](#) Sb., katastrální zákon (dále jen „katastrální zákon“), právní účinky zápisu nastávají k okamžiku, kdy návrh na zápis došel příslušnému katastrálnímu úřadu. S tímto nepochybně souvisí i zásada materiální publicity promítnutá v ustanovení § 980 a násl. NOZ. Otázka materiální publicity je v tomto ohledu zvýrazněna výslovně zakotvenou zásadou, že neznalost zapsaných údajů ve veřejném seznamu nikoho neomlouvá a vyvratitelnou právní domněnkou, že právo zapsané do veřejného seznamu bylo zapsáno v souladu se skutečným stavem.



V této souvislosti nicméně ve vztahu k převodu nemovitých věcí v rámci převodu závodu NOZ obsahuje speciální ustanovení, která se od uvedených obecných zásad v určitém ohledu odchyľují. Účelem tohoto článku je tak poukázání na základní specifika při převodu závodu ve vztahu k převodu nemovitých věcí, a to zejména těch zapisovaných do katastru nemovitostí.

Koupe závodu a převod vlastnického práva

V této souvislosti je třeba primárně uvést, že na rozdíl od úpravy v obchodním zákoníku NOZ již sice obecně pro převod závodu nevyžaduje písemnou formu smlouvy, na druhou stranu dle ustanovení § 560 NOZ platí, že „*Písemnou formu vyžaduje právní jednání, kterým se zřizuje nebo převádí věcné právo k nemovité věci, jakož i právní jednání, kterým se takové právo mění nebo ruší*“. Z tohoto důvodu lze proto konstatovat, že v případě nemovitých věcí zapsaných do katastru nemovitostí bude smlouva o koupi závodu povinně vždy písemná[1].

Pojem obchodního závodu v zásadě nahrazuje pro účely NOZ pojem podnik tak, jak jej dosud vymezoval § 5 zákona č. [513/1991](#) Sb., obchodní zákoník (dále jen „**obchodní zákoník**“). Ve smyslu § 502 NOZ je obchodní závod definován jako „*organizovaný soubor jmění, který podnikatel vytvořil a který z jeho vůle slouží k provozování jeho činnosti. Má se za to, že závod tvoří vše, co zpravidla slouží k jeho provozu*“.

Obchodní závod je tak vnímán jako věc hromadná, když NOZ v tomto ohledu při jeho převodu vychází ze zásady, že kupující nabývá závod jako celek v jediný okamžik, tj. se vším co k závodu náleží včetně vlastnického práva k nemovitým věcem zapisovaným do veřejných seznamů (např.

právě katastru nemovitostí). Tímto pojetím se NOZ odlišuje od pojetí dosavadního obchodního zákoníku, který ve svém ustanovení § 483 odst. 3 stanovil, že „*vlastnické právo k nemovitostem přechází vkladem do katastru nemovitostí*“. Toto ustanovení obchodního zákoníku tak nebylo do NOZ přejato, byť z důvodové zprávy k § 2180 NOZ[2] vyplývá, že při projednávání návrhu NOZ uplatnil Český úřad zeměměřičský a katastrální zásadní připomínku, ve které trval na zachování dosavadního stavu. Přes tyto připomínky nicméně NOZ již obdobné ustanovení neobsahuje.

NOZ okamžik převodu vlastnického práva k závodu jako celku (tedy včetně nemovitých věcí) upravuje ve svém ustanovení § 2180, když v tomto ohledu spojuje okamžik převodu závodu ke dvěma různým momentům, a to podle toho, zda kupující je zapsán ve veřejném rejstříku, nebo není:

a) Je-li kupující zapsán ve veřejném rejstříku, nabývá vlastnické právo k závodu jako celku **zveřejněním údaje, že uložil doklad o koupi závodu do sbírky listin** podle jiného právního předpisu.

Zákonná úprava tak v tomto ohledu pro převod vlastnického práva vyžaduje dva úkony, a to (i) uložení dokladu o koupi závodu do sbírky listin a (ii) zveřejnění údaje, že doklad byl do sbírky listin uložen - zveřejněním se přitom dle ustanovení § 3018 NOZ rozumí uveřejnění takového údaje v Obchodním věstníku.

b) Není-li kupující zapsán do veřejného rejstříku, nabývá vlastnické právo k závodu jako celku **účinností smlouvy**. Strany si však mohou sjednat i jiný okamžik nabytí vlastnického práva.

Při převodu vlastnického práva k obchodnímu závodu, i když je tvořen částečně nemovitými věcmi zapsanými v katastru nemovitostí, tak nelze aplikovat ustanovení § 1105 NOZ[3].

Zápis převodu vlastnického práva do veřejného seznamu

S ohledem na skutečnost, že vlastnické právo k nemovitým věcem zapsaným ve veřejném seznamu (katastru nemovitostí) nepřechází v souladu s ustanovením § 1105 NOZ ke dni zápisu do takového seznamu, ale k jinému okamžiku, je třeba se zabývat zejména otázkou zásady materiální publicity zápisů ve veřejných seznamech. Zásada materiální publicity totiž vychází zejména z teze, že není možné připustit, aby ten, kdo jednal v dobré víře v zápis ve veřejném seznamu, byl ve své důvěře v jejich zápis zklamán.

V tomto ohledu totiž nelze vyloučit situaci, kdy vlastnické právo k nemovité věci zapisované do katastru nemovitostí nebude zapsáno ve prospěch jeho skutečného vlastníka. V této souvislosti, aby bylo učiněno zadost principu materiální publicity veřejných seznamů, jak to vyžaduje § 980 NOZ, uvádí ustanovení § 2180 odst. 3 NOZ, že „*nejsou dotčeny povinnosti zapsat práva k věcem podle jiných právních předpisů*“. Toto ustanovení je vcelku logické, když však zápis do takového veřejného seznamu má pouze tzv. deklaratorní účinky, neboť jak bylo uvedeno výše, vlastnické právo vzniká zcela k jinému okamžiku, tj. zápis do katastru nemovitostí nezakládá práva a povinnosti, nýbrž pouze osvědčuje skutkový stav.

V návaznosti na výše uvedené lze nicméně uvést, že ve vztahu k nemovitým věcem zapisovaným do katastru nemovitostí dle § 37 odst. 1 písm. d) katastrálního zákona, vzniká vlastníkově povinnost ohlásit katastrálnímu úřadu změny údajů katastru týkající se jejich nemovitostí, a to do 30 dnů ode dne jejich vzniku, a předložit listinu, která změnu dokládá. Porušení této povinnosti je přitom sankcionováno dle § 57 odst. 2 písm. d) katastrálního zákona u fyzických osob pokutou až do výše 50.000,- Kč a dle § 58 odst. 2 písm. d) katastrálního zákona u právnických osob pokutou až do výše 100.000,- Kč. Tímto způsobem se tak zákonodárce snaží v duchu zásady materiální publicity přimět vlastníky nemovitostí k tomu, aby bylo právo k nemovitostem zapsáno v souladu se skutečným

právním stavem. V tomto ohledu nicméně nelze vyloučit, že přes hrozbu výše uvedené sankce nebude vlastnické právo v souladu se skutečným stavem do katastru nemovitostí zapsáno vůbec, resp. nebude katastrálnímu úřadu ohlášeno v zákonem stanovené lhůtě. Toto riziko vyvstává zejména v případech, kdy vlastnické právo k nemovitým věcem přechází na kupujícího nezapsaného ve veřejném rejstříku již účinností smlouvy, kde v zásadě nelze převod vlastnického práva k nemovité věci jinak zjistit. Nicméně i u kupujících zapsaných ve veřejném rejstříku není uvedené riziko vyloučeno, když v tomto ohledu může potenciální nabyvatel toliko toto riziko omezit, pokud nahlédne do Sbírky listin obchodního rejstříku, zda nedošlo ke zveřejnění smlouvy o převodu závodu, na základě které by mohla být předmětná nemovitá věc převedena (tj. vlastnické právo k nemovité věci může svědčit osobě jiné, než která je zapsána v katastru nemovitostí). V tomto ohledu lze tak při koupi nemovitých věcí nahlédnutí do Sbírky listin obchodního rejstříku doporučit.

Pokud přitom nebude v katastru nemovitostí vlastnické právo zapsáno v souladu se skutečným právním stavem, tak v tomto ohledu o to více vyvstává otázka možného nabytí vlastnického práva od neoprávněného. Je totiž zcela pochopitelné, že potenciální nabyvatel bude mít zájem nemovitou věc odkoupit od osoby zapsané v katastru nemovitostí jako vlastníka, pokud mu nebude vlastnické právo k nemovité věci prokázáno jiným způsobem. Na takovou situaci přitom pamatuje ustanovení § 984 NOZ, které výslovně uvádí, že osobě, která nabyla věcné právo (tj. i právo vlastnické) za úplaty v dobré víře od osoby zapsané ve veřejném seznamu (tedy i v katastru nemovitostí) jako osoba oprávněná, svědčí zapsaný stav ve veřejném seznamu v její prospěch. Ve vztahu k nemovitým věcem zapisovaným do katastru nemovitostí se přitom dobrá víra nabyvatele posuzuje ke dni podání návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí. V tomto ohledu je přitom dle § 7 NOZ poctivost a dobrá víra presumována. Princip ochrany dobré víry nicméně není bezbřehý a vlastníkům přiznává nová právní úprava dostatečný prostor pro ochranu jejich vlastnických práv, a to v souladu se zásadou *vigilantibus iura scripta sunt* v ustanoveních § 985 a násl. NOZ.

Závěr

S ohledem na výše uvedené je třeba konstatovat, že NOZ při převodu závodu zavádí novou koncepci nabývání vlastnického práva k nemovitým věcem zapisovaným do veřejného seznamu (např. katastru nemovitostí). V tomto ohledu NOZ odchyluje od dosavadní právní úpravy obsažené v obchodním zákoníku, a to tak, že při převodu závodu kupující nabývá závod jako celek v jediný okamžik, a to i ve vztahu k nemovitým věcem zapisovaným do veřejného seznamu. Je-li přitom kupující zapsán ve veřejném rejstříku je tímto okamžikem zveřejnění údaje, že kupující uložil doklad o koupi závodu do sbírky listin, a pokud ve veřejném rejstříku zapsán není, tak již účinností smlouvy.

Vzhledem k tomu, že následný zápis nemovitých věcí do veřejného seznamu má pouze deklaratorní účinky, existuje v tomto ohledu potenciální riziko neuvedení zápisu v katastru nemovitostí do souladu se skutečným stavem, a to i přesto, že ustanovení katastrálního zákona se snaží pod pohrůžkou sankcí uvedení v soulad se skutečným stavem zajistit. Tato nová koncepce převodu vlastnického práva při převodu závodu tak potenciálně může být příčinou vlastnických sporů, když v tomto ohledu může být relevantní i otázka převodu vlastnického práva od neoprávněného, kterému ale svědčí zápis v katastru nemovitostí.



Mgr. Vojtěch Adámek,
advokát



Mgr. Lukáš Eppich,
advokátní koncipient

[PPS advokáti 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] Na druhou stranu a contrario lze dovodit, že naopak smlouvy o převodu závodu, jejichž součástí nebudou nemovité věci zapisované do veřejného seznamu, mohou být uzavřeny i ústně. Byť lze spíše předpokládat, že v praxi k ústně uzavíraným dohodám o prodeji závodu docházet nebude, tak však ani tuto variantu vyloučit zcela nelze.

[2] Důvodová zpráva k NOZ, konsolidovaná verze, dostupná na [www](http://www.epravo.cz), k dispozici >>> [zde](#).

[3] viz též Výkladové stanovisko č. 24 Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti ze dne 9.4.2014 - k nabytí vlastnictví obchodního závodu při jeho koupi nebo vkladu do obchodní korporace.

Další články:

- [Nový zákon o veřejných dražbách, aukce a obálkové metody](#)
- [Pohled přes hranice - natáčení pornografických klipů jako důvod výpovědi z nájmu bytu](#)
- [Nařízení EU o umělé inteligenci a jeho dopady na využití jazykových modelů v advokátní praxi](#)
- [Revize zájezdové směrnice: co přináší, co hrozilo a co to znamená pro praxi](#)
- [Kupní smlouva o převodu nemovitosti bez uvedení výše kupní ceny](#)
- [Druhá „tlačítková novela“: povinné tlačítko pro odstoupení od smlouvy](#)
- [Souhlas s veřejným užíváním pozemku jako překážka nároku na bezdůvodné obohacení - nález Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 2541/25](#)
- [Kupní smlouva bez přesného určení kupní ceny](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 36.: Doložka o mlčenlivosti](#)
- [Detekce podezřelého obchodu v kontextu hazardních her](#)
- [AI omnibus](#)