

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

Zástavní právo k závodu I.

Ačkoliv by se mohla zdát ustanovení občanského zákoníku o obchodním závodu a o jeho zastavení na první pohled jasná, při výkonu naší praxe jsme zjistili, že tato problematika skýtá pro zástavní věřitele nejedno úskalí a mnohé zástavní smlouvy jsou sjednávány chybně. V tomto článku, který je úvodním z dvojdílné minisérie na toto téma, provedeme obecný výklad o pojmu obchodní závod a zaměříme se na jeho řádné vymezení v zástavní smlouvě a na problematiku střetu zástavního práva k závodu a k jednotlivé věci. V dalším díle se pak budeme ve větší míře detailu věnovat okamžiku vzniku zástavního práva k nemovité věci, která je součástí zastavovaného obchodního závodu, zápisu takového zástavního práva do katastru nemovitostí a dalším s tématem souvisejících problematickým souvislostem.



Dle § 502 zákona č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník (dále jen „**občanský zákoník**“ nebo „**ObčZ**“) je obchodní závod organizovaný soubor jmění, který podnikatel vytvořil a který z jeho vůle slouží k provozování jeho činnosti. Má se pak za to, že závod tvoří vše, co zpravidla slouží k jeho provozu. Je všeobecně známo, že obchodní závod je věcí hromadnou, a to takovou hromadnou věcí, jejíž vymezení obsahuje jednak objektivní a jednak subjektivní prvek. Objektivním prvkem je existence organizovaného souboru jmění vytvořeného podnikatelem.[1] Obchodní závod je tak souborem jmění mající určitou kvalitu, a to kvalitu organizovanosti.[2] Subjektivním prvkem pak je existence vůle podnikatele, aby tento jím vytvořený soubor jmění sloužil k provozování jeho obchodní činnosti. Co může v obchodní praxi činit (a dle našich zjištění i činí) problémy je to, že zákon neklade zvláštní požadavky na formu vyjádření podnikatelské vůle, když ta může být vyjádřena jak výslovně, tak fakticky, tj. samotným provozem závodu. Co spadá a co nespadá v konkrétním případě pod pojem obchodní závod, tak z velké míry závisí na vůli jeho vlastníka obchodního závodu.

Specifikace zástavy

Obchodní závod bývá ve smluvní dokumentaci zpravidla definován skrze kritéria místa a podnikatelské činnosti podnikatele, ke které má vytvořený soubor jmění sloužit, nikoliv výčtem (byť třeba demonstrativním) jednotlivých položek. Toto pojetí je v zásadě správné a v souladu s funkcí, kterou úprava obchodního závodu plní, tj. v souladu se způsobilostí závodu jako celku být předmětem práv, ale s ohledem na subjektivní prvek v pojetí obchodního závodu mohou při takto zvolené definici obchodního závodu vzniknout pochybnosti o příslušnosti jednotlivých věcí k závodu.

Pro případ, kdy vznikne pochybnost či spor, zda určitá položka patří k obchodnímu závodu či nikoliv, zákon stanoví vyvratitelnou domněnku, že je nutné případnou položku z hlediska její příslušnosti k obchodnímu závodu poměřovat kritériem obvyklosti,[3] tedy tak, zda taková položka zpravidla (tj. obvykle) slouží k provozu předmětného obchodního závodu. P. Koukal a J. Lasák k tomu dodávají, že

„[...] dopad vyvratitelné domněnky nemůže být širší, než jaký je sémantický rozsah pojmu obchodní závod určený pojmovými znaky obchodního závodu.“[4]

Není-li specifikace obchodního závodu provedena v zástavní smlouvě dostatečně určitě (tj. nepřipouštějíc spor) tak, aby mohl být zástavní věřitel v případném sporu o rozsah zástavního práva úspěšný, bude zástavní věřitel čelit hned dvěma výzvám. Nejprve bude muset prokázat, že předmětná věc zpravidla slouží k provozování dané podnikatelské činnosti (což je zejména v méně frekventovaných typech obchodních činností pro zástavního věřitele leckdy složité). Pokud se překlene přes tuto překážku, bude vystaven navazujícímu informačně asymetrickému boji se zástavním dlužníkem, který bude vyvracet uvedenou vyvratitelnou domněnku tím, že bude se znalostí úzce specifické podnikatelské činnosti a za použití informací, jež má k dispozici pouze on, dokládat, že sporné věci k provozování jeho obchodního závodu neslouží a součástí závodu tudíž nejsou.

Z výše uvedeného je patrné, že je naprosto nezbytné použít v zástavní smlouvě co nejpřesnější definici zastavovaného závodu (či obecněji: jakékoliv zastavované hromadné věci, např. skladových zásob), jejíž součástí bude ideálně i (demonstrativní) výčet položek, které jsou součástí obchodního závodu, zejména pak těch, u kterých může vnikat spor, zda provozu závodu slouží. Příkladem může být např. obchodní závod dřevovýroby podnikatele, v jehož vlastnictví se nacházejí i zemědělské pozemky, jež nejsou využívány k pěstování (mají např. podobu louky); u takového pozemku může být pro zástavního věřitele velmi obtížné prokázat, že je, nebo má patřit k provozu zpracování dřeva.

Kromě těchto problémů s vymezením toho, co tvoří závod, však mohou vznikat komplikace vycházející ze specifik jednotlivých složek závodu.

Jsou-li např. součástí obchodního závodu nemovité věci, existují v právní teorii spory o tom, zda zástavní právo k nemovitosti, jež je předmětem zápisu v katastru nemovitostí, vzniká již účinností zástavní smlouvy k závodu či až zápisem zástavního práva do katastru nemovitostí. Problematice vzniku zástavního práva k věci nemovité, která je součástí závodu, a povaze účinků takového zápisu se budeme věnovat v samostatném článku, nicméně již nyní je možné uvést, že má-li zástavní právo k závodu mít praktické účinky i pro v katastru evidované nemovité věci, resp. požívat výhod publicity veřejných seznamů, je nezbytné při kontraktaci zástavní smlouvy pomýšlet i na to, že katastr nemovitostí nedisponuje informacemi, které z evidovaných nemovitostí patřících zástavnímu dlužníkovi přináležejí k závodu zástavního dlužníka. Pro tyto účely je nutné při sjednávání zástavního práva k závodu tyto nemovitosti předepsaným způsobem identifikovat, v opačném případě bude téměř nemožné bez součinnosti zástavního dlužníka dosáhnout zápisu zástavního práva do katastru nemovitostí.

Problematika „střetu“ zástavních práv

Dalším ustanovením, které – z našeho pohledu možná překvapivě – činí v praxi větší problémy, než by bylo záhodno, je ustanovení § 1348 ObčZ, podle kterého ujedná-li se za trvání zástavního práva k hromadné věci (tj. i k obchodnímu závodu) samostatné zástavní právo k jednotlivé věci, která náleží k zástavě, zástavní právo nevznikne. Opačně však platí, že vzniklo-li k jednotlivé věci zástavní právo dříve, než byla hromadná věc zastavena, zástavní právo vznikne i „při druhém zastavení“ a na takový případ se použijí ustanovení o pořadí věcných práv. Dle komentářové literatury[5] je toto ustanovení reflexí stávající praxe na úvěrovém trhu, kdy se nejprve zřizuje zástavní právo k jednotlivým věcem (zejména k dlouhodobému majetku a majetku, který je předmětem registrace ve veřejných seznamech) a teprve poté se zřídí zástavu k závodu (především za účelem „dozastavení“ i majetku oběžného).[6]

Naštěstí se v praxi neseťkáváme často, že by zástavní věřitelé chybovali tím způsobem, že by

zřizovali nejprve zástavní právo k závodu a až následně k jednotlivým nemovitostem. Často se však stává, že předmětem zástavy je pouze závod, aniž by souběžně (resp. lépe řečeno před zastavením závodu) docházelo i k individuálním zastavením nemovitostí. Takový postup však přináší rizika spojená s úpravou zániku zástavního práva, protože na jednu stranu sice § 1377 odst. 1 písm. b) a d) ObčZ obecně stanoví, že zástavní právo může zaniknout pouze ve vztahu k celému zastavenému závodu a nikoliv ve vztahu k jednotlivým věcem, které jsou jeho součástí, ale je třeba mít na paměti, že ve vztahu k jednotlivé věci, která je součástí obchodního závodu, může toto zástavní právo zaniknout tím, že tato věc přestane být součástí závodu, a to buď na základě jejího prodeje, když podle § 1347 ObčZ zanikne zástavní právo ke každé jednotlivé věci, která se od hromadné věci odloučí (a v případě „odloučení“ věci od obchodní závodu nabyvatel nabyde věc nezatíženou zástavním právem, a to i kdyby takové zástavní právo bylo zapsáno v rejstříku zástav či v katastru nemovitostí[7]) a nebo dokonce pouze na základě toho, že jednotlivá věc přestane sloužit k provozování obchodní činnosti podnikatele a provozu závodu.

S ohledem na právní nemožnost zřídit zástavní právo k jednotlivé věci přináležející k zastavenému závodu lze doporučit, aby zástavní věřitelé při uzavírání zástavních smluv prověřovali, zda zastavované (zejm. nemovité) věci nebyly již dříve zastaveny smlouvou o zastavení závodu a nespolehaly (zejm. v případech, kdy není zástavní smlouva obratem vložena do katastru nemovitostí či v situacích kdy v den podpisu zástavní smlouvy není předkládán aktuální LV) pouze na vyvratitelnou domněnku správnosti údajů ve veřejném seznamu dle § 980 ObčZ a na ustanovení § 981 ObčZ (podle něhož je-li do veřejného seznamu zapsáno věcné právo k cizí věci, má přednost před věcným právem, které není z veřejného seznamu zjevné) či na úpravu pořadí práv dle § 1371 ObčZ nebo § 2016 ObčZ.

Závěr

Z uvedeného je zřejmé, že zástava závodu, byť je v ObčZ srozumitelně vyjádřena, je spojena s řadou na prvních pohled neviditelných úskalí.

Nicméně i přes nastíněná rizika souhlasíme s názorem představeným dříve v literatuře,[8] že: *„institut zástavy závodu má potenciál [...] být více používán v úvěrové praxi pro jeho nesporné výhody, jako jsou např. jedna perfekce zástavního práva k důležitým částem majetku dlužníka, zamezení zřizování dalších zástavních práv a výhodnější postavení zástavního věřitele závodu oproti zástavním věřitelům jiného majetku dlužníka pro případ dlužnickovy insolvence“*, a to tím spíše, že při náležité právní péči ať už v předmluvní fázi nebo při samotném uzavření smlouvy, při řádném vymezení zástavy a při náležité prověrce právního stavu zástavy, se lze rizikům bez větších obtíží vyhnout.



JUDr. Aleš Hradil,
advokátní koncipient



Mgr. David Urbanec,
advokát a partner

[DUNOVSKÁ & PARTNERS s.r.o., advokátní kancelář](#)

Palác Archa
Na Poříčí 1046/24
110 00 Praha 1

Tel.: +420 221 774 000
Fax: +420 221 774 555
e-mail: office@dunovska.cz

[1] P. Koukal a J. Koukal In: In: Spáčil, J. a kol.: Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 1777.

[2] Tamtéž.

[3] P. Koukal a J. L. mluví o „objektivním testu přináležitosti k závodu“. Op. cit. sub. 1, s. 1778.

[4] Tamtéž.

[5] T. Richter. In: Spáčil, J. a kol.: Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 1109.

[6] Op. cit. sub 5. Parafrázováno.

[7] Podobně též P. Myšáková, R. Pavlů a P. Vybíral: Zástava závodu v režimu nového občanského zákoníku, dostupné v ASPI (ID: LIT47618CZ).

[8] Op. cit. sub. 7.

© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [Zápis ochranné známky bez komplikací. Klíčem k úspěchu je kvalitní předběžná rešerše](#)
- [Zneužití práva na přístup podle GDPR](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 31. - létající pořizovatel ve světle nového stavebního zákona](#)
- [Právní povaha sítě elektronických komunikací - režim náhrady škody](#)
- [Náhrada ušlého nájemného při předčasném ukončení nájemní smlouvy na nebytové prostory](#)
- [Jak fungují plánovací smlouvy v reálných situacích \(2. díl\)](#)
- [Nejvyšší soud a forma smlouvy o smlouvě budoucí: krok zpět v ochraně právní jistoty?](#)
- [„Za každou kauzou je živý příběh“](#)

- [Přehnaná, nebo důvodná prevence? Zajištění a utvrzení závazků v praxi](#)
- [Spoluvlastnictví a správa společné věci](#)
- [Doručování soudních písemností ze zahraničí do ČR](#)