

VeźmĚte, prosĚme, na vĚdomĚ, Źe text ělĚnku odpovĚdĚ platnĚ prĚvnĚ ťpřuvĚ ke dni publikace.

ZĚstavnĚ prĚvo k zĚvodu I.

Aěkoliv by se mohla zdĚt ustanovenĚ oběanskĚho zĚkonĚku o obchodnĚm zĚvodu a o jeho zastavenĚ na prvnĚ pohled jasnĚ, přĚ vĚkonu nařĚ praxe jsme zjistili, Źe tato problematika skĚtĚ pro zĚstavnĚ vĚřitele nejedno ťskalĚ a mnohĚ zĚstavnĚ smlouvy jsou sjednĚvĚny chybnĚ. V tomto ělĚnku, kterĚ je ťvodnĚm z dvojdĚlnĚ minisĚrie na toto tĚma, provedeme obecnĚ vĚklad o pojmu obchodnĚ zĚvod a zamĚřĚme se na jeho řĚdnĚ vymezenĚ v zĚstavnĚ smlouvĚ a na problematiku střĚtu zĚstavnĚho prĚva k zĚvodu a k jednotlivĚ vĚci. V dalřĚm dĚle se pak budeme ve vĚtřĚ mĚre detailu vĚnovat okamŹiku vzniku zĚstavnĚho prĚva k nemovitĚ vĚci, kterĚ je souěastĚ zastavovanĚho obchodnĚho zĚvodu, zĚpisu takovĚho zĚstavnĚho prĚva do katastru nemovitostĚ a dalřĚm s tĚmatem souvisejĚcĚh problematĚckĚm souvislostem.



Dle ř 502 zĚkona ě. [89/2012](#) Sb., oběanskĚ zĚkonĚk (dĚle jen „**oběanskĚ zĚkonĚk**“ nebo „**OběZ**“) je obchodnĚ zĚvod organizovanĚ soubor jmĚnĚ, kterĚ podnikatel vytvořil a kterĚ z jeho vťle slouŹĚ k provozovanĚ jeho ěinnosti. MĚ se pak za to, Źe zĚvod tvořĚ vře, co zpravidla slouŹĚ k jeho provozu. Je vřeobecnĚ znĚmo, Źe obchodnĚ zĚvod je vĚcĚ hromadnou, a to takovou hromadnou vĚcĚ, jejĚ vymezenĚ obsahuje jednak objektivnĚ a jednak subjektivnĚ prvek. ObjektivnĚm prvkem je existence organizovanĚho souboru jmĚnĚ vytvořenĚho podnikatelem.[1] ObchodnĚ zĚvod je tak souborem jmĚnĚ majĚcĚ ťurĚitou kvalitu, a to kvalitu organizovanosti.[2] SubjektivnĚm prvkem pak je existence vťle podnikatele, aby tento jĚm vytvořenĚ soubor jmĚnĚ slouŹil k provozovanĚ jeho obchodnĚ ěinnosti. Co mťže v obchodnĚ praxi ěinit (a dle nařĚch zjiřtĚnĚ i ěinĚ) problĚmy je to, Źe zĚkon neklade zvlĚřtnĚ poŹadavky na formu vyjĚdřenĚ podnikatelovy vťle, kdŹ ta mťže bĚt vyjĚdřena jak vřslovnĚ, tak fakticky, tj. samotnĚm provozem zĚvodu. Co spadĚ a co nespadĚ v konkrĚtnĚm přĚpadĚ pod pojem obchodnĚ zĚvod, tak z velkĚ mĚry zĚvisĚ na vťli jeho vlastnĚka obchodnĚho zĚvodu.

Specifikace zĚstavy

ObchodnĚ zĚvod bĚvĚ ve smluvnĚ dokumentaci zpravidla definovanĚ skrze kritĚria mĚsta a podnikatelskĚ ěinnosti podnikatele, ke kterĚ mĚ vytvořenĚ soubor jmĚnĚ slouŹit, nikoliv vĚětem (bĚt třeba demonstrativnĚm) jednotlivĚh poloŹek. Toto pojetĚ je v zĚsadĚ sprĚvnĚ a v souladu s funkcĚ, kterou ťprava obchodnĚho zĚvodu plnĚ, tj. v souladu se zpťsobilitĚ zĚvodu jako celku bĚt přĚdmetem prĚv, ale s ohledem na subjektivnĚ prvek v pojetĚ obchodnĚho zĚvodu mťžou přĚ takto zvolenĚ definici obchodnĚho zĚvodu vzniknout pochybnosti o přĚsluřnosti jednotlivĚh vĚcĚ k zĚvodu.

Pro přĚpad, kdŹ vznikne pochybnost ěi spor, zda ťurĚitĚ poloŹka patřĚ k obchodnĚmu zĚvodu ěi nikoliv, zĚkon stanovĚ vyvratitelnou domnĚnku, Źe je nutnĚ přĚpadnou poloŹku z hlediska jejĚ přĚsluřnosti k obchodnĚmu zĚvodu pomĚřovat kritĚriem obvyklosti,[3] tedy tak, zda takovĚ poloŹka zpravidla (tj. obvykle) slouŹĚ k provozu přĚdmetnĚho obchodnĚho zĚvodu. P. Koukal a J. LasĚk k tomu dodĚvĚjĚ, Źe

„[...] 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 dlužníkovy 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 příslušnosti 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:

- [Byznys a paragrafy, díl 35: Ručení za dluhy z podnikání u OSVČ a s.r.o.](#)
- [Bezpilotní systémy vlastní konstrukce v kategorii Specific: regulatorní požadavky a praktické aspekty](#)
- [Nefungující rozsah péče o dítě. Cesta přes využití terapie a dalších opatření podle ustanovení § 503 zákona o zvláštních řízeních soudních](#)
- [De iure traktor, de facto nákladní vozidlo, už ne tolik výhodná dualita](#)
- [Digitální důkazy z webu v soudním řízení: jak doložit, co bylo online zveřejněno?](#)
- [Pokuta 32 mil. EUR pro Dacia/Renault - evropské soutěžní úřady tvrdě došlapují na no-](#)

[poaching. Měla by Vaše společnost být na pozoru?](#)

- [Rozdělení společného jmění manželů v případech výdělečné činnosti pouze jednoho z manželů](#)
- [Oběť znásilnění má nárok na peněžitou satisfakci](#)
- [Digitalizace AML povinností: jak technologie mění plnění povinností pro tisíce povinných osob](#)
- [\(Ne\)vypořádání předmětu řízení u soudního smíru](#)
- [Nové limity opatrovnického rozhodování v judikatuře ESLP a Ústavního soudu](#)