30. 12. 2016

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

Zástavní právo k závodu II.

V tomto druhém díle minisérie na téma zástavního práva k obchodnímu závodu pojednáme především o okamžiku vzniku zástavního práva k nemovité věci, která je součástí zastavovaného obchodního závodu a zápisu takového zástavního práva do katastru nemovitostí. V nedávno publikovaném článku Zástavní právo k závodu I. jsme se zaměřili na řádné vymezení závodu v zástavní smlouvě a na problematiku střetu zástavního práva k závodu a k jednotlivé věci, jelikož ačkoliv by se mohla zdát ustanovení občanského zákoníku o zastavení obchodního závodu jasná, tak při výkonu naší praxe jsme zjistili, že někteří zástavní věřitelé buď sjednávají zástavní smlouvy chybně anebo pro zdánlivou složitost tohoto institutu vůbec neužívají.

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. Jak jsme v podrobnostech vyložili již v prvním dílu, tak především z toho důvodu, že vymezení závodu zahrnuje i subjektivní prvek (kterým je existence vůle podnikatele, aby jím vytvořený soubor jmění sloužil k provozování jeho obchodní činnosti), je nezbytné použít v zástavní smlouvě co nejpřesnější definici zastavovaného závodu, jejíž součástí bude ideálně i (demonstrativní) výčet položek, které součástí obchodního závodu jsou, zejména pak těch, u kterých může vznikat spor, zda k provozu závodu slouží nebo nikoliv. Ve stručnosti dále shrnujeme, že v prvním díle naší minisérie jsme rovněž upozornili na úskalí § 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 zastavené hromadné věci, zástavní právo nevznikne. A opačně platí, že vzniklo-li k jednotlivé věci zástavní právo dříve, než byla hromadná věc zastavena, zástavní právo vznikne i „při druhém zastavení“ a použijí se ustanovení o pořadí věcných práv. V této souvislosti jsme zástavním věřitelům v našem článku pro předejití negativních dopadů ustanovení o zániku zástavního práva (zástavní právo ke každé jednotlivé věci totiž zanikne i v případech kdy se věc od závodu odloučí nebo věc přestane sloužit k provozování obchodní činnosti podnikatele a k provozu závodu) a ustanovení o subjektivním vymezení obchodního závodu doporučili, jednak aby zřizovali zástavní právo nejprve k jednotlivým věcem a až potom k závodu a jednak aby prověřovali, zda v jejich prospěch zastavované věci nebyly již dříve zastaveny smlouvou o zastavení závodu.

Nemovitá věc, která je součástí závodu

Podle § 1316 ObčZ platí, že zástavní právo k věci zapsané ve veřejném seznamu vzniká zápisem v tomto seznamu, ledaže jiný právní předpis stanoví jinak. Naopak dle § 1319 odst. 2 ObčZ platí, že zástavní právo k nemovité věci nezapisované do veřejného seznamu, k závodu a movité věci hromadné vznikne zápisem do rejstříku zástav. ObčZ vztah těchto dvou ustanovení výslovně neřeší[1] a interpretací předmětných ustanovení lze dospět ke dvěma zcela protichůdným řešením.

Ani postupně vznikající komentářová literatura k občanskému zákoníku není jednotná v tom, zda zástavní právo k nemovitosti, jež je předmětem zápisu v katastru nemovitostí, vzniká již zápisem zástavního práva k závodu do rejstříku zástav či až zápisem zástavního práva do katastru nemovitostí. Ačkoliv katastrální úřady zaujaly k této věci zdá se relativně jasnou pozici (blíže viz níže) a takový přístup, se kterým z hlediska právní argumentace souhlasíme, je třeba tento spor civilní teorie mít na paměti, a to zejména z toho důvodu, že jeden z v praxi pravděpodobně nejpoužívanějších komentářů k ObčZ[2] se svými slovy „spíše přiklání" k řešení zdá se překonanému.

Podle převládajícího právního názoru je **§ 1319 odst. 2 ObčZ pravidlem zvláštním vůči § 1316 ObčZ** a vznik zástavního práva k závodu je tak v § 1319 odst. 2 upraven výlučně tak, že **okamžikem zápisu zástavního práva k závodu do rejstříku zástav vzniká k závodu zástavní právo, které se vztahuje na každou jednotlivou (tj. i nemovitou) věc náležící k** závodu a jeho provozu sloužící, a to bez jakéhokoliv dalšího zákonného upřesnění či doplňujícího požadavku. Podle § 1347 ObčZ platí, že při zastavení hromadné věci se zástavní právo vztahuje na zástavcovy jednotlivé věci náležející k zástavě a jí sloužící, ať jsou kdekoli a lze tak souhlasit s názorem, podle kterého: *„Žádnou výjimku, která by vyžadovala zvláštní či dodatečný modus ke vzniku zástavního práva k jednotlivým věcem náležejícím či přibyvším k závodu a zároveň zapsaným v příslušném seznamu nebo evidenci, § 1347 nového obč. zák. nestanoví.*"[3] Dodatečný modus nejenže nevyžaduje § 1347 ObčZ, ale ani žádné jiné ustanovení občanského zákoníku ani jiný právní předpis. O tom, že tento výklad v katastrální praxi převládl, svědčí i to, že formuláře dostupné na webu katastru nemovitostí nabízí v poli „pořadí" i možnost „vzniklé zápisem do rejstříku zástav".

S ohledem na výše uvedené lze uzavřít, že zápis zástavního práva v katastru nemovitostí k nemovité věci, která je součástí zastaveného závodu, tak má deklaratorní účinky (tj. nikoliv konstitutivní – právotvorné). Tyto **deklaratorní účinky zápisu do katastru nemovitostí však nejsou zcela bez významu a je v zájmu zástavního věřitele, aby jeho existující zástavní právo, které vzniklo již zápisem do rejstříku zástav, bylo evidováno i v katastru nemovitostí** jakožto veřejném seznamu vybaveném účinky formální a materiální publicity. Zde výslovně upozorňujeme zejména na § 984 odst. 1 ObčZ, podle kterého platí, že není-li stav zapsaný ve veřejném seznamu v souladu se skutečným právním stavem, svědčí zapsaný stav ve prospěch osoby, která nabyla věcné právo za úplatu v dobré víře od osoby k tomu oprávněné podle zapsaného stavu. Při striktním výkladu tak platí, že nabyde-li třetí osoba věcné (typicky vlastnické) právo k nemovitosti, u níž není v katastru nemovitostí evidováno, že je zastavena na základě zástavy závodu, nabyde taková třetí osoba toto věcné práva v takovém pořadí, jako by zástavního práva k závodu nebylo.[4] To vše za předpokladu, že nabyvatel byl v dobré víře a že se jednalo o úplatné nabytí.

Zajímavou otázkou je, zda v případě, kdy je v rejstříku zástav zapsáno „pouze" zástavní právo k obecně vymezenému závodu jako celku (nikoliv k jednotlivým věcem) by se na takovou transakci mělo vztahovat ust. § 1377 odst. 2 ObčZ (podle kterého platí, že pokud je zástavní právo zapsáno v rejstříku zástav, tak zástavní právo nezaniká ani tehdy, když další osoba nabyla k zastavené věci vlastnické právo v dobré víře, že věc zatížená není). Ačkoliv se při výkladu samotného předmětného ustanovení kloníme k závěru, že i evidence zástavního práva k závodu (jako celku) v rejstříku zástav je dostačující pro aplikaci § 1377 odst. 2 ObčZ (jde-li o převod dílčí věci tvořící součást závodu), tak nelze nepřipomenout v prvním díle této série vzpomínaný § 1347 ObčZ, podle kterého zástavní právo zanikne ke každé jednotlivé věci, která se od hromadné věci odloučí a nastíněná otázka pozbývá částečně na významu, protože i kdyby nedošlo k zániku zástavního práva k takové dílčí věci na základě § 1377 ObčZ, lze pro jeho zánik argumentovat ustanovením § 1347 ObčZ.

Nezajistí-li si zástavní věřitel zápis (byť „pouze" deklaratorní) do katastru nemovitostí, může mu to přinést naprosto zbytečné komplikace i při dalším zastavení téže nemovité věci. Na jednu stranu platí ustanovení § 1348 ObčZ, avšak na druhou stranu upozorňujeme, že dosáhne-li domnělý

„zástavní věřitel k jednotlivé věci“ zápisu svého „nevzniklého práva“ do katastru nemovitostí (přičemž při kontraktaci zástavní smlouvy k obchodnímu závodu je vždy nezbytné mít na vědomí, že katastr nemovitostí nedisponuje informacemi, které z evidovaných nemovitostí patřících zástavnímu dlužníkovi přináleží k jeho závodu), tak tomuto domnělému zástavnímu věřiteli povyrostou křídla na základě § 981 ObčZ, které upravuje, že je-li do veřejného seznamu zapsáno věcné právo k cizí věci, má přednost před věcným právem, které není z veřejného seznamu zjevné. Sice ani § 981 ObčZ nechrání a nezhojuje práva, která vůbec „nevznikla“, ale zástavní věřitel se vzniklým zástavním právem k závodu bude v případném sporu (ať už soudním nebo mimosoudním) s domnělým zástavním věřitelem úspěšný pouze za předpokladu, že bude schopen prokázat přináležitost nemovitosti k zastavenému závodu.

Skutečnost, že zástavní věřitel své existující zástavní právo nemá zapsáno v katastru nemovitostí, má na postavení zástavního věřitele negativní důsledky i v případě exekuce zástavního dlužníka, kdy se zástavní věřitel k závodu vůbec nemusí dozvědět, že v jejím rámci probíhá zpeněžení nemovité věci tvořící součást závodu (dražební vyhláška má být doručena těm, o kterých je exekutorovi „známo“, že mají k věci zástavní právo), přičemž dnem právní moci rozvrhového usnesení zanikají zástavní práva váznoucí na nemovité věci. Nelze rovněž opominout spíše neprávní, nikoliv však nevýznamný, faktor, že k nemovitostem, u nichž je v katastru nemovitostí evidováno smluvní zástavní právo, jsou v menší míře zřizována exekutorská zástavní práva, než u těch nemovitostí, jejichž závada není z veřejného seznamu zřejmá. Nezajistí-li si tedy zástavní věřitel deklaratorní zápis svého zástavního práva do katastru nemovitostí, může mu to přinést jak právní, tak faktické komplikace.

Shrnujeme, že jsou-li součástí obchodního závodu nemovité věci, je vhodné zajistit si zápis tohoto zástavního práva do katastru nemovitostí a zároveň s touto skutečností počítat již při uzavření zástavní smlouvy a nespoléhat pouze na to, že zástavní právo vzniká zápisem do rejstříku zástav a že v zástavní smlouvě byl obchodní závod řádně specifikován. **Souběžně se zástavní smlouvou proto doporučujeme vyhotovit souhlasné prohlášení splňující náležitosti podle § 66 katastrální vyhlášky.** Neprovedou-li smluvní strany definici zastavovaného závodu důkladně a nevyhotoví-li zároveň souhlasné prohlášení, je poté téměř nemožné bez součinnosti zástavního dlužníka dosáhnout zápisu zástavního práva do katastru nemovitostí.

Závěr

Z obou našich článků na téma zástavního práva k závodu je zřejmé, že zástava závodu, byť je v ObčZ vyjádřena srozumitelně, je spojena s řadou úskalí, přičemž ani tyto dva články nepopsaly, a vzhledem ke zvolenému rozsahu a formátu ani nemohly popsat, úplně všechny s tématem související problémy či úplně všechna slabší místa právní úpravy. Přesto jsme toho názoru, že při náležité právní péči ať už v předsmluvní fázi nebo při samotném uzavření smlouvy, při řádném vymezení zástavy a při náležité prověrce právního stavu zástavy, se lze rizikům bez větších obtíží vyhnout a že institut zástavy závodu má své nesporné výhody a není důvod, aby především v úvěrové praxi nebyl používán častěji.[5] Je zároveň nepochybné, že většině popsaných úskalí vztahujícím se k nemovitým věcem lze předejít již tím, že zástavní věřitel zřídí zástavní právo nejdříve k jednotlivým věcem a až poté k celému obchodnímu závodu.



JUDr. Aleš Hradil,
advokátní koncipient



Mgr. David Urbanec,
partner a advokát

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

---

[*] Zástavní právo k závodu I., dostupné na www, k dispozici >>> zde.

[1] V literatuře se objevil názor, že ustanovením řešícím vztah § 1316 a § 1319 odst. 2 ObčZ je § 1347 ObčZ. Viz P. Myšáková, R. Pavlů a P. Vybíral: Zástava závodu v režimu nového občanského zákoníku, dostupné v ASPI (ID: LIT47618CZ).
[2] T. Richter. In: Spáčil, J. a kol.: Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 1082.
[3] Op. cit. sub. 1.
[4] Podobně též T. Richter. In: Spáčil, J. a kol.: Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 1109.
[5] Podobně též P. Myšáková, R. Pavlů a P. Vybíral: Zástava závodu v režimu nového občanského zákoníku, dostupné v ASPI (ID: LIT47618CZ).

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

Další články:

- Lze sjednat kupní smlouvu s „utajenou“ kupní cenou?
- Novela stavebního zákona: přehled změn a dopadů do praxe po dokončení legislativního procesu
- Energetická náročnost budovy jako cenotvorný faktor
- Přechodná ustanovení novely stavebního zákona – co s vydaným závazným stanoviskem a JES?
- Koncentrace řízení v aktuální judikatuře Nejvyššího soudu
- Aktuální závěry ÚS a ESLP k právům biologického otce (První část – judikatura Ústavního soudu ČR)
- Podílové spoluvlastnictví manželů po rozsudku SDEU ve věci C-300/25 Duftošek
- Předkupní právo jako možná past
- Sleva z kupní ceny vadné nemovitosti podle aktuální judikatury Nejvyššího soudu
- Povinnosti transparentnosti podle AI Actu
- Když rodič nepředá dítě - náhradní péče a úhrada nákladů podle novely rodinného práva