

**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**

Dotčená ustanovení:

- § 2180 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník („NOZ“)
- § 21 odst. 1 ZOK
- § 25 ZOK

Stanovisko:

„V případě koupě obchodního závodu kupující nabývá vlastnické právo k nemovitostem, které tvoří obchodní závod, k okamžiku, kdy nabyl vlastnické právo k obchodnímu závodu jako celku. Vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí k nemovitostem zapsaným v katastru nemovitostí náležejících ke kupovanému obchodnímu závodu má deklaratorní povahu.

V případě vkladu obchodního závodu do obchodní korporace při jejím založení nabývá obchodní korporace vlastnické právo k obchodnímu závodu jako celku okamžikem vzniku, v jiných případech okamžikem zveřejnění údaje o uložení smlouvy o vkladu do sbírky listin. Vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí k nemovitostem zapsaným v katastru nemovitostí náležejících ke vkládanému obchodnímu závodu má deklaratorní povahu.“

Vlastnické právo k nemovitostem se zapisuje podle § 6 a § 11 odst. 1 písm. a) zákona č. 256/2013 Sb., katastrálního zákona, do katastru nemovitostí vkladem. Nově se vklad vlastnického práva vyžaduje jak v případě převodu vlastnického práva, tak i v případě přechodu vlastnického práva. Vklad má charakter buď konstitutivního zápisu anebo zápisu deklaratorního. Má-li vklad konstitutivní účinky, nabývá nabyvatel vlastnické právo k nemovitosti, již se vklad týká, v souladu s § 10 katastrálního zákona k okamžiku podání návrhu na vklad, neboť právní účinky zápisu nastávají k okamžiku, kdy návrh na zápis došel příslušnému katastrálnímu úřadu. Má-li vklad deklaratorní účinky, nabývá nabyvatel vlastnické právo před provedením vkladu na základě jiné právní skutečnosti. Konstitutivní účinky vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí může založit jen zákon. Občanský zákoník tak činí například v ustanovení § 1105 NOZ v případě převodu nemovitosti zapsané v katastru nemovitostí. Pro případ přechodu vlastnického práva pak občanský zákoník obdobné pravidlo nestanoví.

Obchodní závod ve smyslu § 501 a 502 NOZ se pokládá za celek a tvoří hromadnou věc.

Při převodu vlastnického práva k obchodnímu závodu tak dochází k převodu vlastnického práva k obchodnímu závodu jako celku, v důsledku čehož dochází k přechodu vlastnického práva k jednotlivým věcem tvořícím obchodní závod; nelze tudíž hovořit o převodu vlastnictví v případě věcí tvořících obchodní závod. Při převodu vlastnického práva k obchodnímu závodu, i když je tvořen částečně nemovitostmi zapsanými v katastru nemovitostí, tak nelze aplikovat ustanovení § 1105 NOZ.

Pro koupi obchodního závodu stanoví občanský zákoník vlastní úpravu nabývání vlastnického práva rozdílně od obecné úpravy zakotvené v ustanoveních § 1099 až 1105 NOZ.

Podle § 2180 odst. 1 NOZ při koupi obchodního závodu, 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. V případě, že kupující není zapsán ve veřejném rejstříku, kupující nabývá vlastnické právo k obchodnímu závodu jako celku podle § 2180 odst. 2 NOZ účinností smlouvy. V § 2180 odst. 3 NOZ je pak stanoveno, že tím nejsou dotčeny povinnosti zapsat práva k věcem podle jiných právních předpisů.

Do občanského zákoníku tak nebylo převzato pravidlo dosud uvedené v § 483 odst. 3 zákona č. 513/1991 Sb., obchodního zákoníku, které rozdělovalo okamžik nabytí vlastnického práva k podniku do dvou časových období tak, že k nabytí vlastnického práva k nemovitostem došlo vkladem do katastru nemovitostí, a k nabytí vlastnického práva k ostatním věcem došlo účinností smlouvy. Občanský zákoník se přiklonil k opačnému řešení, kdy jeho cílem je, aby koupi obchodního závodu došlo ke změně ve vlastnictví závodu jako organizovanému celku v jeden okamžik (srov. důvodová zpráva). Vlastnické právo k nemovitostem, které tvoří obchodní závod, tak kupující nabývá k okamžiku, kdy nabyl vlastnické právo k obchodnímu závodu jako celku. Vzhledem k tomu, že zákon výslovně nestanoví pro nabytí vlastnictví k obchodnímu závodu, či k nemovitostem zapsaným v katastru nemovitostí, které jej tvoří, podmínku zápisu do katastru nemovitostí, má vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí v případě nemovitostí zapsaných v katastru nemovitostí náležitých k obchodnímu závodu deklaratorní povahu. Na tomto závěru nemůže nic změnit ustanovení § 2180 odst. 3 NOZ, které se odvolává na povinnost zapsat práva k věcem podle jiných předpisů. Tím je třeba ve vztahu k nemovitostem zapsaným v katastru nemovitostí rozumět povinnost vlastníka takové nemovitosti zahájit podle § 37 odst. 1 písm. d) katastrálního zákona řízení o provedení vkladu vlastnického práva k nim do 30 dní ode dne, kdy ke změně vlastnictví konkrétní zapsané nemovitosti došlo.

V případě, že je obchodní závod předmětem vkladu do obchodní korporace podle § 15 a násl. ZOK, uplatní se rovněž výše uvedený právní závěr. V případě vkladu obchodního závodu jde o nepeněžitý vklad, jehož předmětem je obchodní závod jako celek. Zákon o obchodních korporacích pro případ, že nepeněžitým vkladem je obchodní závod, stanoví podle § 21, že předmět vkladu je vnesen účinností smlouvy o vkladu a že se na smlouvu o vkladu použijí přiměřeně ustanovení občanského zákoníku o koupi, tj. i zvláštní ustanovení o koupi obchodního závodu.

Podle § 25 odst. 1 ZOK obchodní korporace nabývá vlastnické právo k předmětu vkladu vnesenému před jejím vznikem okamžikem svého vzniku. Je-li obchodní závod vnesen před vznikem obchodní korporace, tj. v souvislosti se založením obchodní korporace, nabude obchodní korporace vlastnické právo k němu okamžikem svého vzniku. Ustanovení § 25 odst. 1 ZOK je ve vztahu speciality k § 2180 odst. 1 a 2 NOZ.

Je-li obchodní závod předmětem vkladu po vzniku obchodní korporace, uplatní se plně § 2180 odst. 1 NOZ v návaznosti na § 21 odst. 1 ZOK a obchodní korporace nabude vlastnické právo k obchodnímu závodu zveřejněním údaje o uložení smlouvy o vkladu do její sbírky listin.

Ustanovení § 25 odst. 2 ZOK upravující nabývání vlastnictví k nemovitostem zapsaným v katastru nemovitostí se pro obchodní závod neuplatí. Princip zakotvený v občanském zákoníku o neděleném okamžiku nabytí vlastnictví k obchodnímu závodu jako celku je tak třeba uplatnit i v jiných případech nabývání vlastnictví k obchodnímu závodu. V tomto ohledu za použití argumentu jednotnosti soukromého práva je třeba dané ustanovení vyložit tak, že je možné jej aplikovat jen na ty případy nabývání nemovitostí zapsaných v katastru nemovitostí, které nejsou součástí vkládaného obchodního závodu.

I v případě vkladu vlastnického práva k nemovitostem zapsaným v katastru nemovitostí, které náležejí k obchodnímu závodu vnesenému do obchodní korporace jako předmět vkladu, jde tudíž o deklaratorní zápis vlastnického práva do katastru nemovitostí, protože konstitutivní charakter zápisu je dán jen v těch případech, kdy vkládané nemovitosti zapsané v katastru nemovitostí nejsou vkládány jako součást obchodního závodu.

Toto stanovisko bylo podrobena odborné diskuzi a následně k němu hlasováním *per rollam* vyjádřili souhlas členové Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy.

Toto stanovisko neobsahuje závazný výklad právních předpisů. Výklad právních předpisů podaný v tomto stanovisku má působit pouze silou v něm obsažené právní argumentace.

Členové jmenováni do Expertní skupiny jsou odborníky z řad akademické obce, členové Legislativní rady vlády, zástupci soudů a další právní autority. Činnost členů Expertní skupiny spočívá v konzultaci k doprovodné legislativě nového soukromého práva a také ve zpracování odborných stanovisek k některým interpretačním problémům.



evropský
sociální
fond v ČR



EVROPSKÁ UNIE



OPERAČNÍ PROGRAM
LIDSKÉ ZDROJE
A ZAMĚSTNANOST



PODPORUJEME
VAŠI BUDOUCNOST
www.esfcr.cz

Komise pro aplikaci nové civilní legislativy vznikla v rámci projektu Nové soukromé právo (reg. č. CZ.1.04/4.1.00/80.00003) financovaného z prostředků Evropského sociálního fondu prostřednictvím Operačního programu Lidské zdroje a zaměstnanost a ze státního rozpočtu ČR.