

UNIVERZITA KARLOVA V PRAZE  
PRÁVNICKÁ FAKULTA



Výjezdní seminář z obchodního práva

Obchodní právo v roce II

10. – 12. dubna 2015

**Nabytí vlastnického práva k závodu – možnost sjednat  
odchylný okamžik nabytí vlastnického práva k věcem  
zapisovaným do veřejného seznamu.**

**Monika Vondrová**

**3. ročník PF UK**

## Resumé

Úprava občanského práva účinná od 1. ledna 2014 se dotkla také obchodního závodu. A to nejen změnou terminologickou, ale především změnou povahy nabytí vlastnického práva. Bohužel zakotvením § 2180 odst. 1 občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., dochází k praktickému problému. Kupujícím zapsaným do veřejného rejstříku, je vlivem zákonného textu upřena možnost předem určit přesný okamžik nabytí vlastnického práva k obchodnímu závodu. Přitom tento okamžik je nutný pro řadu navazujících právních jednání. Zákonodárce váže tento moment na konstitutivní zveřejnění údaje o uložení dokladu o koupi závodu do sbírky listin. Výkladem je zřejmé, že tímto zněním dává zákonodárce přednost ochraně třetích stran před autonomií vůle. Řešením by byla změna zákonného textu, kterým by zveřejnění záznamu o vkladu dokladu o koupi závodu mělo deklaratorní charakter a okamžik účinnosti by byl vázán zpětně k datu podání návrhu na uložení dokladu o koupi závodu do sbírky listin. Za současné právní úpravy by bylo možné okamžik nabytí vlastnického práva přesně určit pomocí sjednání výhrady vlastnického práva. Kromě nejasného okamžiku nabytí vlastnického práva dává znění zmiňovaného ustanovení podnět k zamyšlení, co si představit pod pojmem doklad o koupi závodu. Zákon se k tomuto institutu nijak nevyjadřuje. Jedinou, z textu zákona plynoucí podmínkou, je jeho písemná forma. Přesnější obsah bude stanoven následnou praxí soudů. Dokud však nebude judikatura vytvořena bylo by dobré v dokladu o koupi závodu uvést informace o smluvních stranách, obecné vymezení závodu, popřípadě jeho kupní cenu a doklad by měl být podepsán. Mělo by se mít za to, aby doklad o koupi závodu byl podkladem pro dodržení materiální publicity, nikoliv pro kontrolní účely. Na pojetí nabytí vlastnického práva k jednotlivým součástem závodu se použije § 2180 občanského zákoníku, ale například cenné papíry, lze aplikovat také rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky sp. zn. 29 Odo 314/2001 Sb. ze dne 30. října 2002. Práce shrnuje dosavadní právní úpravu a její dopady při aplikaci, zároveň také navrhuje několik řešení, jak tyto negativní dopady odstranit.

## Seznam použitých zkratek

o.z.; občanský zákoník	Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
ObchZ; obchodní zákoník	Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník
obč. zák.	Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník
ZOK	Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích a družstvech
Code civil	Francouzský občanský zákoník v konsolidovaném znění k 22. březnu 2015

# Úvod

Cílem této práce je zmapovat novou úpravu obchodního závodu v českém právním prostředí. Práce se zaměřuje především na okamžik nabytí vlastnického práva k obchodnímu závodu. Tato úprava dosáhla vlivem rekonstrukce soukromého práva velkých změn a je otázkou de lege ferenda, zda změn optimálních a vyhovujících. Například dříve nazývaný podnik byl vlivem rekonstrukce soukromého práva změněn na obchodní závod. Bohužel z průzkumu vyplývá, že ve veřejnosti pojem závod vyvolává spíše pocit institutu z dob minulých a považuje jej za zastaralý.<sup>1</sup>

Úvod práce se věnuje samotnému pojmu obchodního závodu. Nahlédnutí do obsahu pojmu pomůže k lepšímu porozumění celé práce. Hlavní část je rozdělena do několika kapitol představujících instituty nabytí vlastnického práva. Nejprve dochází ke srovnání dřívější a současné úpravy, poté následuje zásadní bod práce, a to okamžik nabytí vlastnického práva k závodu jako celku. Jelikož zde v praxi dochází k určitým nejasnostem a nesrovnalostem, navrhuje autorka možné způsoby řešení. Závěr práce pojednává o okamžiku nabytí vlastnického práva k jednotlivým komponentům obchodního závodu, jako je licence či cenné papíry. Práce je vypracována na základě poznatků získaných z odborných publikací různých typů. Dochází k analýze daného institutu a komparaci s francouzskou právní úpravou, která je přítomna ve všech částech práce.

Výsledkem této práce by mělo poukázání na nesouvislosti a případné problémy pojící se s nabytí vlastnického práva k obchodnímu závodu. Díky kompletnímu zhodnocení zákonného textu by tato práce měla navrhnout možná řešení pro budoucí praxi.

---

<sup>1</sup> Tuto argumentaci autor podkládá výsledkem z prováděného průzkumu prostřednictvím elektronické komunikace. Dne 26. 3. 2015 byla položena otázka: „Je pojem obchodní závod vhodným moderním pojmenováním nebo spíše zastaralým?“ Všichni dotázaní, tedy celkový počet 20 respondentů, odpověděl, že pojem považují za zastaralý.

# Obecné pojetí obchodního závodu

## Pojem obchodního závodu

Obchodní závod je dle účinného § 502 o. z. považován za „organizovaný soubor jmění, který podnikatel vytvořil a který slouží k provozování jeho činnosti.“<sup>2</sup> Zákon sám ukládá vyvratitelnou domněnku, že obchodní závod tvoří vše, co zpravidla slouží k jeho provozu.<sup>3</sup> Nejedná se o právní subjekt, jenž je schopen podnikání, nýbrž o předmět k podnikání podnikatele. Obchodní závod se považuje za *universitas rerum distantium*, tedy věc hromadnou. Jedná se o souhrn hmotných i nehmotných prvků, sloužících k podnikání. Závisí zcela na vůli podnikatele, jaké komponenty budou součástí závodu. Nicméně jako součást obchodního závodu nemohou být prvky osobní povahy výhradně spojené s osobou podnikatele. Mezi významné komponenty obchodního závodu patří *goodwill*, který představuje rozdíl mezi účetní hodnotou obchodního závodu a jeho finální kupní cenou.<sup>4</sup> Bez ekonomické definice lze pod tímto pojmem nalézt dobrou pověst závodu, jeho výrobku nebo samotného podnikatele, postavení na trhu, jeho management či zaměstnance. Opakem je *badwill*, který může být nežádoucí složkou obchodního závodu. Důležitou součástí závodu je také jeho klientela.

## Fonds de commerce

Nejbližší českému obchodnímu závodu je francouzský pojem *fonds de commerce*.<sup>5</sup> Jedná se také o věc hromadnou zahrnující řadu komponentů užívaných k vytvoření ekonomické jednotky. Obsahem mohou být jak hmotné prvky jako je zařízení, zboží či náradí, tak prvky nehmotné jako je klientská základna, název

---

<sup>2</sup> § 502 věta první zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

<sup>3</sup> § 502 věta druhá tamtéž

<sup>4</sup> NOVÁK, Jaroslav; BARBARIČOVÁ, Martina. *Ocenění goodwillu při koupi závodu a odpovědnost statutárních orgánů akciové společnosti* [online]. epravo.cz, 15. 5. 2014 [cit. 18. 2. 2015]. Dostupné na <<http://www.epravo.cz/top/clanky/oceneni-goodwillu-pri-koupi-zavodu-a-odpovednost-statutarnich-organu-akciovce-spolecnosti-94312.html>>

<sup>5</sup> MESTRE, Jacques. *Francouzské obchodní právo*. Paris: Orac, 2002. 282 Kapitola IV. Jaques Mestres: Francouzské obchodní právo, 2002, Orac, 282 s. str. 142-150. ISBN: 80-86199-58-4

podniku či právo na pronájem.<sup>6</sup> Na rozdíl od českého obchodního závodu *fonds de commerce* nezahrnuje nemovitosti, což je dovozeno ze spojení: „*Les murs sont les locaux dans lequel le fonds de commerce est exploité.*”<sup>7</sup>

## Nabytí vlastnického práva k obchodnímu závodu

### Úprava v zákoně č. 513/1992 Sb.

Nabytí vlastnického práva k podniku bylo rozděleno do dvou časových okamžiků. Tímto rozštěpením došlo ke kolizi pojetí podniku jako jednotného celku.<sup>8</sup> Obecně bylo vlastnického práva k podniku nabýváno translačním účinkem smlouvy o prodeji podniku.<sup>9</sup> Jednalo se o zvláštní druh kupní smlouvy<sup>10</sup> a z jejího titulu docházelo k převodu věci hromadné, jejíž součástí mohly být věci movité i nemovité upravené zvláštními právními předpisy. Pokud však součástí podniku byly věci nemovité, kupující nabyl vlastnické právo k těmto nemovitostem až okamžikem vkladu do katastru nemovitostí. Vklad do katastru nemovitostí měl tedy konstitutivní charakter. Pojetí odlišných okamžiků nabytí vlastnického práva k podniku bylo možné spatřovat již v samotné formulaci a uspořádání daného § 483 ObchZ. Konkrétně pojetí „*věci zahrnuté do prodeje*“ v prvním a druhém odstavci považovala Prof. JUDr. Irena Pelikánová za „*projev omezené úpravy pouze hmotné složky podniku, nikoliv dynamicky fungujícího celku.*“<sup>11</sup> První dva odstavce dotčeného ustanovení měly dle paní profesorky povahu dispozitivní a strany si mohly sjednat i jiný okamžik nabytí vlastnického práva, třetí odstavec měl povahu kogentní. Samozřejmě součástí podniku mohly být také nemovitosti, které nebyly předmětem

---

<sup>6</sup> Cit. « *Le fonds de commerce est composé d'un ensemble d'éléments concourant à constituer une unité économique dont l'objet est de nature commerciale comprenant des éléments corporels, tel que le matériel, les marchandises et les équipements, et des éléments incorporels, tels que la clientèle, le droit au bail et le nom commercial. Le fonds de commerce est un "meuble incorporel" au sens juridique du terme.* » BRAUDO, Serge; BAUMANN, Alexis. *Definition de Fonds de commerce*[online]. *dictionnaire-juridique.com*, [14. 3. 2015]. Dostupné na <<http://www.dictionnaire-juridique.com/definition/fonds-de-commerce.php>>

<sup>7</sup> Překlad autora: „Zdi jsou místem, ve kterém je fonds de commerce provozováno.“ *L'hôtellerie Restauration Mentions légales. Fonds de commerce : Bar, Brasserie, Hôtel ou Restaurant... Comment l'exploiter : propriétaire, gérant-salarié ou locataire-gérant ?*. [25. 3. 2015]. Dostupné na <<https://www.lhotellerie-restauration.fr/journal/fonds-de-commerce/fond-de-commerce.htm>>

<sup>8</sup> § 5 tamtéž

<sup>9</sup> § 483 odst. 3 tamtéž

<sup>10</sup> § 476 zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník účinný do 31. 12. 2013

<sup>11</sup> PELIKÁNOVÁ, Irena. *Komentář k obchodnímu zákoníku, § 409-565, 4.díl*. Praha: LINDE PRAHA, 1997. 593 s., str. 326-332. ISBN: 80-7201-095-6

evidence v katastru nemovitostí, v takovém případě vlastnické právo na kupujícího přecházelo okamžikem účinnosti smlouvy.<sup>12</sup>

## Úprava v zákoně č. 89/2012 Sb.

Na nabývání vlastnického práva k závodu nepoužívá občanský zákoník obecná ustanovení o přechodu vlastnického práva k věcným právům upravená § 1099 a násl. o.z., nýbrž vymezil tuto úpravu ve zvláštním pododdíle.<sup>13</sup> Aplikace těchto ustanovení pomůže dostát zákonodárcova úmyslu, aby „*obchodní závod jako celek neztratil vlastnost organizované jednotky.*“<sup>14</sup> K nabytí vlastnického práva k závodu jako majetkového kusu *uno actu* dochází jediným převodem takže není třeba singulárního převádění jednotlivých jeho složek.<sup>15</sup> Nicméně ani nová úprava se nevyhnula rozdělení okamžiků nabytí vlastnického práva a štěpí věcně-právní účinky koupě závodu dle toho, zda kupující je zapsán ve veřejném rejstříku či nikoliv. Toto rozdělení je upraveno § 2180 o.z., který ve svém prvním odstavci stanoví, že kupující zapsaný ve veřejném seznamu nabyde vlastnického práva k závodu jako celku zveřejněním údaje o uložení dokladu o koupi závodu do sbírky listin podle jiného právního předpisu. Kupující, kteří v žádném z veřejných rejstříků zapsáni nejsou, nabývají vlastnické právo k závodu okamžikem účinnosti smlouvy o koupi závodu. Zákonodárce tedy nehledí na právní režim věcí, které jsou součástí obchodního závodu, ale zaměřuje se především na osobu kupujícího.<sup>16</sup>

## Nejasnost v praxi

I když se občanský zákoník snažil úpravu sjednotit a zjednodušit, nelze si povšimnout některých míst, u který došlo k určitým nejasnostem. Kogentní povaha ustanovení § 2180 odst. 1 o.z. představuje v praxi určité komplikace. Vyložíme-li toto ustanovení, dojdeme k závěru, že nabytí vlastnického práva závisí na vůli a činnosti

---

<sup>12</sup> Například drobné stavby dle § 2 zákona č. 344/1992 Sb., katastrální zákon a § 55 odst. 2a zákona č. 50/1976 Sb. o územním plánování a stavebním řádu

<sup>13</sup> viz § 2175 - 2183 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

<sup>14</sup> cit. ČERNÁ, Stanislava. K vývoji úpravy neobchodní a obchodní kupní smlouvy a několik poznámek ke smlouvě o koupi závodu v navrhované úpravě občanského kodexu. IN DĚDIČ Jan (ed.); KOTOUČOVÁ J., *Podnikatel a rekonstrukce obchodního práva*, Vysoká škola aplikovaného práva, 2009. str. 67-77. ISBN: 978-80-86775-21-6

<sup>15</sup> ČERNÁ S., Smlouva o koupi závodu v návrhu občanského zákoníku. Sborník statí z diskusních fór o rekonstrukci občanského práva konaných 21. listopadu a 5. prosince 2008 na Právnické fakultě Univerzity Karlovy, IFEC. 2008, 151 s., str. 96-107. ISBN: 978-80-87146-76-7

<sup>16</sup> DĚDIČ J., KOTOUČOVÁ Jiřina a kol. *Podnikatel a rekonstrukce obchodního práva*. Praha: Vysoká škola aplikovaného práva, 2009. str. 67-82. ISBN: 978-80-86775-21-6

třetích osob, které na nabytí konkrétního vlastnického práva nemají žádný osobní či právní zájem. V praxi jsou těmito třetími osobami především vyšší úředníci rejstříkových soudů. Proces nabytí vlastnického práva bude tedy s největší pravděpodobností probíhat takto: *Smluvní strany uzavřou smlouvu o koupi závodu. Poté je ve vlastním zájmu kupujícího, aby co nejdříve podal návrh na uložení dokladu o koupi závodu do sbírky listin. Pak už zbývá jen s napětím čekat na zveřejnění údaje o uložení dokladu o koupi závodu na internetovém portálu rejstříkového soudu.* Smluvní strany dopředu neznají přesný okamžik převodu vlastnického práva k závodu. Zároveň nemají možnost tento důležitý moment jakkoliv ovlivnit. Není nutné zmiňovat, že okamžik nabytí vlastnického práva závodu je jednou z nejdůležitějších skutečností, ať už z důvodu platby sociálního a zdravotního pojištění zaměstnanců závodu či z důvodů daňových. Dle názoru autorky se jedná o legislativní nedostatek, který je třeba v co nejbližší době odstranit.

### **Navrhované řešení**

Jako první možnost se nabízí stanovit okamžik nabytí vlastnického práva k závodu stejně jako v případě, kdy kupující není zapsán do veřejného rejstříku, tedy účinností smlouvy o koupi závodu. V takovém případě by však byla narušena materiální publicita vůči třetím osobám. Samozřejmě toto narušení by bylo možné zhojit zveřejněním dokladu o koupi závodu na internetových stránkách smluvních stran. Tuto informační povinnost mají dle současné zákonné úpravy pouze akciové společnosti, společnosti s ručením omezeným mají možnost výběru dle vlastního uvážení. Samozřejmě kupující by měl zákonnou povinnost doklad o koupi do sbírky listin uložit, ale toto vložení by mělo pouze deklaratorní charakter.

Vhodnější řešení nalezneme v zákoně č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí.<sup>17</sup> Právní účinky zápisu v takovém případě nastávají okamžikem dojití návrhu příslušnému katastrálnímu úřadu. Bylo by tedy možné upravit znění § 2180 odst. 1. o.z. a doplnit ho o text, kdy nabytí vlastnického práva závodu bude i nadále vázáno na okamžik zveřejnění údaje o uložení dokladu o koupi závodu do sbírky listin avšak účinnost by byla zpětná ke dni podání návrhu na uložení tohoto dokladu do sbírky listin. Zveřejnění ve veřejném seznamu by tak mělo deklaratorní

---

<sup>17</sup> § 10 zákona č. 256/2013 Sb. katastrální zákon, ve znění pozdějších předpisů



charakter. Tím by byla dodržena materiální publicita a smluvní strany by měly možnost ovlivnit okamžik nabytí vlastnického práva k závodu. Text § 2180 občanského zákoníku by zněl takto: „*Je-li kupující zapsán do veřejného rejstříku, nabyvá vlastnické právo k závodu jako celku zveřejněním údaje, že uložil doklad o koupi závodu do sbírky listin podle jiného právního předpisu, zpětně ke dni podání návrhu na uložení dokladu o koupi závodu do sbírky listin.*“ Díky tomuto znění by nebyla limitována smluvní volnost stran a záviselo by zcela na účastnících smlouvy, ke kterému dni vloží doklad o koupi závodu do sbírky listin.

## **Francouzská inspirace**

V porovnání s českou právní úpravou je prodej *fonds de commerce* daleko přísnější, především v otázce formálních náležitostí. Ale k nabytí vlastnického práva dochází jednodušším způsobem a strany přesně vědí okamžik jeho nabytí. Nabytí vlastnického práva k *fonds de commerce* není upraveno zvláštním okamžikem jako v českém právním prostředí. Nabytí vlastnického práva se v tomto případě řídí obecným ustanovením francouzského občanského zákoníku. Znění § 1583 Code civil považuje za nabytí vlastnického práva okamžik, kdy se strany jednomyslně dohodnou na předmětu a jeho ceně. Je zajímavé, že k nabytí vlastnického práva dojde i v případě, kdy ještě nedošlo k předání věci či zaplacení kupní ceny.<sup>18</sup>

## **Aplikace výhrady vlastnického práva**

Autorka se také zabývá možností, zda existuje způsob přesného okamžiku nabytí vlastnického práva pro kupujícího zapsaného do veřejného rejstříku aniž by bylo nutné měnit zákonem stanovený text. Tématem k diskuzi je alternativa sjednání výhrady vlastnického práva.<sup>19</sup> Na základě tohoto institutu si prodávající vyhradí, že kupující se stane vlastníkem až celkovým zaplacením kupní ceny například k určitému datu.<sup>20</sup> Autorka nastiňuje situaci, kdy si strany výhradu vlastnického práva sjednají a zapíší jí jak do smlouvy o koupi závodu, tak do dokladu o koupi závodu, který posléze podají k uložení do sbírky listin dle § 2180 odst. 1 o.z. Pokud by tedy kupující uhradil celkovou kupní cenu ještě před zveřejněním údaje o uložení dokladu

---

<sup>18</sup> Article 1583 Code civil, konsolidované znění dne 22. března 2015

<sup>19</sup> viz § 2132-2134 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

<sup>20</sup> Podrob. BEDNÁŘ, Václav; KASÍK, Petr. Komentář k § 2132. In HULMÁK, Milan a kol. Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§2055-3014). Komentář. 1.vydání. Praha: C.H.Beck, 2014, 2072 s., str. 102-104.

o koupi závodu přešlo by na něj vlastnické právo tímto okamžikem uhrazení kupní ceny? Možnost takové sjednání lze podložit „*vůli stran svobodně si smlouvu ujednat a určit její obsah,*“<sup>21</sup> navíc nedochází k žádnému porušení dobrých mravů či veřejného pořádku. Nicméně existují i argumenty proti založené na kogentním zněním § 2180 odst. 1 o.z. a ochranou třetích stran. Dle autorky by sjednání výhrady vlastnického práva bylo možné a došlo by tím k prolomení § 2180 odst. 1 o.z. Výhrada vlastnického práva by řešila neurčitost okamžiku nabytí vlastnického práva mezi smluvními stranami. Co se týče ochrany třetích osob zde by mohlo vzniknout určité mezidobí mezi nabytím vlastnického práva a okamžikem zveřejnění údaje o uložení dokladu o koupi závodu do sbírky listin. Až do zveřejnění záznamu ve veřejném rejstříku by tedy nebylo možné dovolávat se neplatnosti právního jednání vůči třetím osobám, jenž jednaly v dobré víře s původním vlastníkem. Následné zveřejnění ve veřejném rejstříku o uložení dokladu o koupi závodu do sbírky listiny by mělo deklaratorní charakter.

### **Obchodní závod jako předmětu vkladu**

Obchodní závod může být také předmětem vkladu do obchodní korporace dle ZOK.<sup>22</sup> V takovém případě nepeněžitý vklad obchodního závodu je do společnosti vnesen účinností smlouvy o vkladu.<sup>23</sup> V případě, že je obchodní závod vkládán do obchodní společnosti ještě před jejím vznikem, vlastnické právo k závodu společnost nabyde až okamžikem jejího vzniku.<sup>24</sup> Pokud je obchodní závod vkladem do již existující obchodní korporace plně se použije ustanovení § 2180 o.z, čímž dojde k zachování zákonodárcovy snahy o jednotnosti a ucelenost obchodního závodu nepoužije.<sup>25</sup>

---

<sup>21</sup> cit. § 1725 tamtéž

<sup>22</sup> § 15 odst. 2 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích a družstvech, ve znění pozdějších předpisů

<sup>23</sup> viz § 21 zákona č. 90/2012 Sb. o obchodních korporacích a družstvech, ve znění pozdějších předpisů

<sup>24</sup> § 25 zákona č. 90/2012 Sb. o obchodních korporacích a družstvech, ve znění pozdějších předpisů. Pozn. § 25 ZOK je ve vztahu speciality k § 2180 odst. 1, 2 o.z.

<sup>25</sup> viz KANCL. *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.* Ministerstvo spravedlnosti. Praha: 9. 4. 2014.

## Doklad o koupi obchodního závodu

Nezodpovězenou otázkou také zůstává, co zákonodárce považuje za doklad o koupi závodu uvedený ve znění § 2180 o.z. Text zákona, jiné právní předpisy<sup>26</sup> ani výkladová ustanovení se jím více nezabývají. Jaké náležitosti a podobu musí doklad o koupi mít není jasné. Jedinou formální náležitostí, kterou občanský zákoník explicitně stanoví, je písemná forma. Písemnost je vyžadována především z důvodu možnosti uzavřít smlouvu o koupi závodu jiným než písemným způsobem.

### Vysvětlení pojmu, jeho forma a funkce

Náležitosti dokladu o koupi ucelí až praxe soudů. Doklad o koupi závodu je důležitý především z hlediska informační funkce vůči třetím osobám. Na jeho základě mohou třetí osoby zjistit, kdo je v současné době řádným vlastníkem. Ostatní skutečnosti již dle názoru autorky není nutné uvádět a závisí zcela na vůli stran. Toto tvrzení je možné podložit také ustanovením § 48 písm. c) rejstříkového zákona, který stanovuje zapsání pouze převodu závodu<sup>27</sup> Navíc sbírka listin je založena na principu materiální publicity, nikoliv na kontrole faktického stavu.<sup>28</sup> Dle názoru autorky by bylo vhodné do dokladu o koupi závodu uvést základní obsah závodu či jeho cenu a měl by obsahovat podpisy obou smluvních stran, to především z důvodu řádného projevu vůle a předcházení neoprávněných nabytí vlastnického práva.

Zajímavou otázkou je, zda doklad o koupi závodu má sloužit jako potvrzení o splnění podmínek uvedených ve smlouvě o koupi závodu. Pokud ano, není zcela jasné z jakého důvodu potom váže ustanovení § 2180 odst. 1 o.z. nabytí vlastnického práva k obchodnímu závodu až k okamžiku zveřejnění záznamu o uložení dokladu o koupi závodu do sbírky listin. Kupující by v takovém případě neúčelně čekal na okamžik nabytí vlastnického práva. S touto možností se autorka neztotožňuje a jeho funkci spatřuje v notifikaci o změně. Dodržení podmínek smlouvy o koupi závodu závisí zcela na vztahu mezi smluvními stranami a zveřejnění ve veřejném rejstříku nevede ke kontrole tohoto vztahu, ale k materiální publicitě a ochraně třetích stran.

---

<sup>26</sup> Srov. § 66 písm. s) zákona č. 304/2013 Sb., o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob, ve znění pozdějších předpisů

<sup>27</sup> srov. § 48 odst. 1 písm. c) tamtéž

<sup>28</sup> srov. § 8 zákona tamtéž

## Francouzské pojetí záznamu o koupi a kupní smlouvy

České právní prostředí by se v oblasti dokladu o koupi závodu mohlo inspirovat úpravou záznamu o koupi dle francouzského obchodního zákoníku. V záznamu o koupi musí být jasně uvedena jména smluvních stran a jejich adresy, povahu a cena *fonds de commerce*. Kupující má povinnost ze zákona publikovat záznam o koupi *fonds de commerce*, a to v několika různých institucích. Do 15 dnů ode dne podpisu kupní smlouvy je kupující povinen zveřejnit záznam o koupi v *Journal d'Annonces Légales*. Dále uložit záznam o koupi do spisovny obchodního soudu BODACC.<sup>29</sup> V neposlední řadě nesmíme zapomenout na uložení záznamu o koupi do *Registre du Commerce et Sociétés*, tedy do obchodního rejstříku. Oproti české úpravě má publikace záznamu o koupi ve všech případech pouze deklaratorní charakter. Podstatou publikace je především informování věřitelů a osob s právním zájmem, které jsou oprávněny vznést námitky proti výši kupní ceny.

## Nabytí vlastnického práva k jednotlivým součástem obchodního závodu

### Nabytí vlastnického práva k movitým či nemovitým věcem

Jak to tedy bude s nemovitostmi, které budou součástí obchodního závodu? Bude nutný vklad do katastru nemovitostí stejně jako za minulé právní úpravy? Na první pohled by se díky § 2180 odst. 3 o.z. mohlo zdát, že ano.<sup>30</sup> Avšak dle výkladového stanoviska č. 24 Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti má toto ustanovení dopad pouze na splnění povinnosti dle § 37 odst. 1 písm. d) katastrálního zákona.<sup>31</sup> V takovém případě má vklad do katastru nemovitostí pouze deklaratorní charakter. Pokud by se na nabytí vlastnického práva k nemovitosti, jenž je součástí obchodního závodu, použilo znění § 1105 o. z., které stanoví, že: „*vlastnické právo k nemovité věci zapsané ve veřejném*

---

<sup>29</sup> Dle originálního znění *Greffé du Tribunal de Commerce dans le Bulletin Officiel des Annonces Civiles et Commerciales*.

<sup>30</sup> Právní režim jednotlivých součástí obchodního závodu je částečně upraven třetím odstavcem § 2180 o.z., kde je stanoveno, že nejsou dotčena povinnosti zapsat práva k věcem podle jiných právních předpisů.

<sup>31</sup> srov. § 37 odst. 1d zákona č. 256/2013 Sb. katastrálního zákona, ve znění pozdějších předpisů

*seznamu se nabyvá zápisem do takového seznamu,*<sup>32</sup> došlo by k porušení principu ekonomické jednotnosti a funkčnosti obchodního závodu jako celku, o který zákonodárce usiluje. Okamžik tedy bude bez ohledu na movitou či nemovitou věc záviset na osobě kupujícího, zda je či není zapsán ve veřejném rejstříku. Pokud ano, je vlastnické právo vázáno na zveřejnění údaje o uložení dokladu o koupi závodu do sbírky listin. Pokud kupující zapsán není, nabyde kupující vlastnické právo k věcem movitým již účinností smlouvy.<sup>33</sup> Případný vklad do katastru nemovitostí bude pouze deklaratorní.

### **Nabytí vlastnického práva k licenci či cenným papírů**

Co však zákonodárce mínil textem § 2180 odst. 3 o.z.? Dle komentářové literatury si lze pod tímto ustanovením představit omezení z licenčních a obdobných smluv. Licence, jako věc movitá, je součástí obchodního závodu, ale dle zákonné úpravy v § 2365 o.z. je možné k jejímu převodu požadovat souhlas poskytovatele. Pokud si strany v licenční smlouvě tento souhlas sjednají, nabyvá kupující vlastnické právo k licenci až okamžikem udělení souhlasu poskytovatele.<sup>34</sup> Další otázkou je, zda se třetí odstavec § 2180 o.z. může vztahovat také na cenné papíry, jenž jsou opět součástí obchodního závodu? Zda bude nutná k převodu vlastnického práva nutná zvláštní smlouva o převodu cenného papíru? Bohužel odpověď zákonodárce v textu zákona nedává, ale při hledání řešení je vhodné obrátit se na judikaturu Nejvyššího soudu České republiky. Ten ve svém rozsudku judikoval: *„K převodu listinných cenných papírů, které jsou součástí podniku, postačuje uzavření smlouvy o prodeji podniku, aniž by bylo třeba uplatnit další postup stanovený pro převod cenných papírů v zákonu o cenných papírech a zákonu směnečném a šekovém.*<sup>35</sup> Pro převod tedy není nutné činit další právní jednání nutné k převodu dle obecných ustanovení. Jedná se o univerzální sukcesí. Vlastnické právo k cennému papíru je nutné doložit jinými právními dokumenty, aniž by bylo třeba dodatečného rubopisu. Přestože zákon

---

<sup>32</sup> § 1105 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

<sup>33</sup> Podrob. KANCL. *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.* Ministerstvo spravedlnosti. Praha: 9. 4. 2014.

<sup>34</sup> TICHÝ, Luboš. Komentář k § 2180. In ŠVESTKA, Jiří; DVOŘÁK, Jan; a kol. *Občanský zákoník. Komentář.* Svazek V.(§ 1721-2520). Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, s. 1700. , str. 1021-1022, *Občanský zákoník – Komentář- Svazek V,* Wolters Kluwer, Praha, 2014.ISBN: 978-80-7478-638-9

<sup>35</sup> Usnesení Nejvyššího soudu 29 Odo 314/2001 ze dne 30. října 2002 (získáno z <http://www.nsoud.cz/>)

o cenných papírech<sup>36</sup> již pozbyl účinnosti, bude znění tohoto judikátu aplikovatelné i na převod cenných papírů, které jsou součástí obchodního závodu.

## Jednotlivé součásti fonds de commerce

Na rozdíl od české legislativy s převodem *fonds de commerce* nepřechází všechny typy smluv týkající se obchodního závodu. Automaticky jsou převáděny například smlouvy o nájmu nebytových prostor,<sup>37</sup> pracovní, pojistné či licenční smlouvy. Naopak bez souhlasu druhé smluvní strany či ujednání se nepřevádí smlouvy uzavřené s ohledem na osobní vlastnosti.<sup>38</sup> Tato zvláštnost je zakotvena především z důvodu relativního účinku smluv vůči třetím stranám.<sup>39</sup> Další odlišností od českého práva je nepřevoditelnost tzv. civilní klientely, čímž je míněna zákaznická základna váznoucí pouze k osobě podnikatele, nikoliv k obchodnímu závodu jako celku.<sup>40</sup>

## Závěr

V práci čtenáři mohli získat přehled o daném tématu nabytí vlastnického práva k obchodnímu závodu. Od vysvětlení základního pojmu obchodního závodu, přes dřívější úpravu, porovnání s francouzskou legislativou se autorka snažila upozornit na nesrovnalosti a aplikační problémy zákonem zakotvených ustanovení. Autorka ve své práci upozorňuje především na dva hlavní problémy.

První problém, jenž přináší především praktické problémy, autorka spatřuje ve znění § 2180 odst. 1 o.z. Ustanovení týkající se kupujících závodu zapsaných do veřejného rejstříku, kogentně váže okamžik nabytí vlastnického práva na moment zveřejnění záznamu o uložení dokladu o koupi závodu do sbírky listin. Textem zákona je vyloučena jakákoliv autonomie smluvních stran ohledně stanovení přesného

---

<sup>36</sup> Zákon č. 591/1992 Sb., o cenných papírech účinného do 31. 12. 2014

<sup>37</sup> Překlad autora: *bail commercial*

<sup>38</sup> Tzv. *Intuitu personae*. Dle překladu autora se jedná o smlouvu o franšíze, o koncesi, o financování či leasingové smlouvy.

<sup>39</sup> Art. 1165 Code civil v konsolidovaném znění od 22. března 2015. Dostupné na <<http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?cidTexte=LEGITEXT000006070721&dateTexte=20060406>>

<sup>40</sup> Notaires – Paris-Ile de France. *La vente de fonds de commerce*. 18. 4. 2014 [24. 3. 2015]. Dostupné na <<http://www.notaires.paris-idf.fr/entrepreneur/la-vente-dun-fonds-de-commerce>>

okamžiku nabytí vlastnického práva. Konstitutivní funkci zveřejnění považuje autorka za zcela nedostatečné a nevhodné, jelikož určení přesného nabytí vlastnického práva je vázáno na mnoho důležitých právních jednání a skutečností. Jedním z řešení je vázání okamžiku nabytí vlastnického práva na okamžik uzavření smlouvy o koupi závodu, stejně tak, jako je tomu u nabytí vlastnického práva kupujícím nezapsaného do veřejného rejstříku. Avšak v tomto řešení by byla porušena ochrana třetích osob založená na materiální publicitě veřejných rejstříku. Reálnějším řešením je doplnění textu zákona v tom smyslu, aby zveřejnění záznamu o uložení dokladu o koupi závodu do sbírky listin mělo pouze deklaratorní charakter a okamžik nabytí vlastnického práva by byl poté zpětný ke dni vložení dokladu o koupi závodu do sbírky listin. V takovém případě by byla zachována materiální publicita a smluvní strany by měly možnost znát a ovlivnit datum nabytí vlastnického práva.

Dalším problémem, jenž zákonodárce svým textem vytvořil, je výše zmiňovaný doklad o koupi závodu. Jediné bližší vysvětlení k dokladu o koupi závodu poskytl zákonodárce k formě dokladu. Z důvodu možnosti uzavřít smlouvu o koupi závodu i jiným než písemným způsobem, je písemná forma dokladu žádoucí. Nicméně to je jediná a poslední poznámka k tomuto dokumentu. Jaké má mít podstatné náležitosti, zda musí být stranami podepsán či zda jej lze nahradit písemným vyhotovením smlouvy o koupi závodu, není zcela jasné. Za současné úpravy tedy závisí na rejstříkových soudech, co jako doklad o koupi závodu přijmou. Autorka při hledání řešení odkazuje na pojetí záznamu o koupi ve francouzské legislativě. Tento záznam o koupi musí být také v písemné formě a obsahovat podstatné náležitosti jako je identifikace smluvních stran, vymezení předmětu a jeho cena. Samozřejmě by měl být také podpis obou smluvních stran to především z důvodu řádného projevu vůle a předcházení neoprávněných nabytí vlastnického práva. Uvedení ostatních skutečností závisí na vůli stran. Vymezení těchto skutečností je dostatečné pro dodržení zásady ochrany třetích osob a materiální publicity a je dostatečným dokladem o uskutečnění právního jednání.

Na základě této práce lze zhodnotit, že česká právní úprava nabytí vlastnického práva k obchodnímu závodu není optimální a pro její lepší aplikace pro futuro je vyžadována její revize.

## Seznam použité legislativy a judikatury

Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník

Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník

Zákon č. 591/1992 Sb., o cenných papírech

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích a družstvech

Zákon č. 304/2013 Sb., o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob

Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí

Code civil konsolidované znění ke dni 22. března 2015

NS ČR sp. zn. 29 Odo 314/2001 ze dne 30. října 2002

Décision de la chambre commerciale de la Court de cassation du 7 juillet 2009

n°05-21322

## Seznam použité literatury

ČERNÁ, Stanislava. K vývoji úpravy neobchodní a obchodní kupní smlouvy a několik poznámek ke smlouvě o koupi závodu v navrhované úpravě občanského kodexu. IN

ČERNÁ S., Smlouva o koupi závodu v návrhu občanského zákoníku. Sborník statí z diskusních fór o rekonstrukci občanského práva konaných 21. listopadu a 5. prosince 2008 na Právnické fakultě Univerzity Karlovy, IFEC. 2008, str. 96-107. ISBN: 978-80-87146-76-7

DĚDIČ J., KOTOUČOVÁ Jiřina a kol. *Podnikatel a rekonstrukce obchodního práva*. Praha: Vysoká škola aplikovaného práva, 2009. str. 67-77. ISBN: 978-80-86775-21-6

HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§2055-3014)*. Komentář. 1.vydání. Praha: C.H.Beck, 2014, str. 102-104

MESTRE, Jacques. *Francouzské obchodní právo*. Paris: Orac, 2002. 282 Kapitola IV. Jaques Mestres: *Francouzské obchodní právo*, 2002, Orac, str. 142-150. ISBN: 80-86199-58-4

KANCL. *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*. Ministerstvo spravedlnosti. Praha: 9. 4. 2014.

PELIKÁNOVÁ, Irena. *Komentář k obchodnímu zákoníku, § 409-565, 4.díl*. Praha: LINDE PRAHA, 1997. str. 326-332, 287. ISBN: 80-7201-095-6



TICHÝ, Luboš. Komentář k § 2180. In ŠVESTKA, Jiří; DVOŘÁK, Jan; a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek V.(§ 1721-2520). Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, str. 1021-1022. Občanský zákoník – Komentář- Svazek V, Wolters Kluwer, Praha, 2014. ISBN: 978-80-7478-638-9

## Seznam internetových zdrojů

- Notaires – Paris-Ile de France. *La vente de fonds de commerce*. 18. 4. 2014 [24. 3. 2015]. Dostupné na <<http://www.notaires.paris-idf.fr/entrepreneur/la-vente-dun-fonds-de-commerce>>
- NOVÁK, Jaroslav; BARBARIČOVÁ, Martina. *Ocenění goodwillu při koupi závodu a odpovědnost statutárních orgánů akciové společnosti* [online]. epravo.cz, 15. 5. 2014 [cit. 18. 2. 2015]. Dostupné na <<http://www.epravo.cz/top/clanky/oceneni-goodwillu-pri-koupi-zavodu-a-odpovednost-statutarnich-organu-akciove-spolecnosti-94312.html>>
- BRAUDO, Serge; BAUMANN, Alexis. Definition de Fonds de commerce[online]. dictionnaire- juridique.com, [14. 3. 2015]. Dostupné na <<http://www.dictionnaire-juridique.com/definition/fonds-de-commerce.php>>
- L'hôtellerie Restauration Mentions légales. *Fonds de commerce : Bar, Brasserie, Hôtel ou Restaurant.. Comment l'exploiter : propriétaire, gérant-salarié ou locataire-gérant ?*. [25.3.2015]. Dostupné na <<https://www.lhotellerie-restauration.fr/journal/fonds-de-commerce/fond-de-commerce.htm>>