

AKTUÁLNY STAV PRÁVNEJ ÚPRAVY ZÁLOŽNÉHO PRÁVA V PRÁVNOM PORIADKU SR

CONTEMPORARY SITUATION OF REGULATION OF MORTGAGE IN THE SYSTEM OF LAW IN THE SLOVAK REPUBLIC

Zuzana Ilková

Súhrn

Na oživenie ekonomiky je nevyhnutné efektívne využitie cudzích zdrojov v podobe úverov. Doterajší model zabezpečenia úverových prostriedkov bol nepružný a neistý. Veriteľom, poskytujúcim úvery nedával istotu, že skutočne došlo k vzniku zabezpečenia a že zabezpečenie bude možné uplatňovať bez neprimeraných problémov. Nedostatky systému slovenskej legislatívy upravujúcej zabezpečenie boli považované za jednu z najvýznamnejších prekážok rastu poskytovania úverov všetkým podnikateľským subjektom. Príspevok je zameraný na aktuálny stav úpravy záložného práva v slovenskom právnom poriadku, ktorého reforma sa udiala v posledných dvoch rokoch. Novelizácia záložného práva novým, pragmatickejším spôsobom reguluje vzťahy, ktoré budú vznikať aj v súvislosti s poskytovaním úverov. Podrobnejšie sa príspevok zaoberá so zriadením a vznikom záložného práva, ktorého predmetom je k hnutelná vec v zmysle novelizovanej úpravy účinnej od 1. januára 2003.

Summary

For the economic recovery it is necessary to exploit subsidiary sources in the form of credits. Model used up to now for ensuring credit facilities was inflexible and uncertain. Creditors who provided credits were not ensured that the assuring of credits was completed and that further problems will not arise. Absence in the Slovak Legislation System regulating assuring of providing credits were concerned to be one of the most significant obstacles of growing amount credits provided. The paper deals with contemporary legislation of Pawn Law in the frame of Slovak Legislation that is reform were in process in the past 2 years. Amendment of Pawn Law by new more pragmatic manner regulates relations that are to be arise also as to providing of credits is concerned. The paper deals with establishing and origin of Pawn Law in more details that is subject is movables in compliance with amended legal regulation that came into force on 1 January 2003.

Kľúčové slová

Zabezpečenie záväzkov, právna úprava, záložné právo, záložná zmluva, zmluvná pokuta

Key words

Securing an obligations, legal regulation, mortgage, conventional fine

Úvod

Motiváciou pre zmluvné strany pri dojednávani konkrétnych zmlúv je naplnenie obsahu záväzkov. Splnenie obchodných záväzkov, riadne a včas, je veľmi dôležité pre zmluvné strany vzhľadom na to, že veľká väčšina zmlúv má povahu synalagatickú, to znamená, že právu jednej zmluvnej strany zodpovedá povinnosť druhej a naopak. Na minimalizáciu rizika straty z porušenia zmluvných povinností je v právnom poriadku

zakotvený mechanizmus zabezpečenia záväzkov. Tvorí ho sústava právnych prostriedkov zameraná na posilnenie splnenia záväzku. Nepružná právna úprava zabezpečenia záväzkových vzťahov nevyhovovala obchodným vzťahom a hlavne potrebám súčasného úverového financovania.

Vlastná práca

Slovenská úprava zabezpečenia záväzkov nedávala primeranú istotu veriteľom, že skutočne došlo k vzniku záložného práva, ale hlavne že zabezpečenie bude možné uplatňovať bez primeraných problémov. Nedostatky systému právnej úpravy zabezpečenia boli považované za jednu z najvýznamnejších prekážok rastu poskytovania úverov podnikateľským subjektom vo všetkých sektoroch. Cieľom príspevku je analýza súčasnej právnej úpravy záložného práva s komparáciou predošlého právneho stavu. Príspevok sa opiera o názory Ficová- Svoboda (2003), Ilková (2003).

Základnú úpravu zabezpečenia záväzkov obsahuje Občiansky zákonník. Na úpravu Občianskeho zákonníka naväzuje špeciálna úprava zabezpečenia záväzkov v Obchodnom zákonníku, ktorá ju rozvíja a dopĺňa pre potreby obchodných záväzkových vzťahov.

Občiansky zákonník zakotvuje tieto zabezpečovacie inštitúty: záložné právo, zádržné právo, dohoda o zrážkach zo mzdy a iných príjmov, zabezpečenie záväzkov prevodom práva, zabezpečenie záväzkov postúpením pohľadávky, zábezpeka. Tieto sú použiteľné i pre zabezpečenie obchodných záväzkových vzťahov.

Zabezpečovacím inštitútom, ktorého základná právna úprava je uvedená v Občianskom zákonníku a doplnená alebo modifikovaná v Obchodnom zákonníku je zmluvná pokuta.

Právna úprava niektorých zabezpečovacích inštitútov je obsiahnutá tak v Občianskom ako i v Obchodnom zákonníku, ale pre oblasť obchodných záväzkových vzťahov je úprava Občianskeho zákonníka vylúčená, lebo ich úprava je komplexná v Obchodnom zákonníku. Takýmto zabezpečovacím inštitútom je ručenie. Zabezpečovacím inštitútom, ktorý je výlučne upravený v Obchodnom zákonníku a je aplikovateľný aj na zabezpečenie záväzkov, ktoré sa neriadia úpravou Obchodného zákonníka, je banková záruka.

Uvedené zabezpečovacie inštitúty plnia medzi obchodnými partnermi celý rad funkcií, okrem ekonomických sú to funkcie: preventívna, zaistovacia, uhradzovacia.

Z upravených zabezpečovacích inštitútov v praxi najviac využívaným bolo záložné právo, ktorého predmetom bola nehnuteľnosť. Na vznik záložného práva k hnutelnej veci bolo potrebné splniť jednu z dvoch podmienok a to odovzdanie založenej veci záložnému veriteľovi alebo vyznačenie vzniku záložného práva na listine osvedčujúcej vlastníctvo veci. Ani jedna z týchto podmienok nevyhovovala praxi, nakoľko prvá podmienka vyžadovala priestorové kapacity u veriteľa a zároveň takýto postup znemožňoval produktívne využívanie založenej veci na dosiahnutie výnosov potrebných na splatenie dlhu, najčastejšie úveru alebo pôžičky. Druhá podmienka bola nevyužiteľná pre neexistenciu potrebných listín osvedčujúcich vlastníctvo pri väčšine hnutelých vecí. Takáto právna úprava bránila rozvoju trhu so zabezpečenými pohľadávkami.

Nová právna úprava (zákon č. 526/2002 Z.z.) poskytuje veriteľovi a dlžníkovi široké spektrum možností na určenie spôsobu zabezpečenia tak, aby vyhovoval ich vzájomným požiadavkám a okolnostiam jednotlivých obchodných záväzkových vzťahov. Podstatná zmena nastala v úprave záložného práva na hnutelnú vec. Záložné právo môže byť zriadené na vec jednotlivú i hromadnú, na práva alebo iné majetkové hodnoty, ak sú prevoditeľné. To zahŕňa hnutelné veci, pozemky, budovy, stroje, zariadenia, práva alebo majetkové hodnoty, ktoré sa neustále menia napríklad inventár, obchodné pohľadávky, zásoby surovín, podnik, alebo časť podniku, ako i majetkové hodnoty, získané dlžníkom v budúcnosti. Majetkové hodnoty dané do zálohu môžu byť určené jednotlivo alebo druhovo čo do množstva pod

podmienkou, že kedykoľvek počas trvania záložného práva je možné záloh špecificky identifikovať. Dôležitým pravidlom pri dojednávaní záložných zmlúv je určenie zálohu tak, aby ho bolo možné určiť z čoho sa záloh skladá. Zmluvné určenie predmetu zálohu je najdôležitejšou časťou zmluvy najmä v prípade založenie podniku alebo súboru vecí, kde presný opis alebo spôsob jeho určenia môže zamedziť neskorším sporom o predmete zálohu. Preto príprave záložných zmlúv je potrebné venovať náležitú pozornosť v záujme naplnenia tohto pravidla.

Prínosom právnej úpravy je, že hnuiteľná vec, ktorá je zálohom môže naďalej zostať v držbe záložcu, ktorý jeho používaním môže získať výnosy potrebné na splatenie zabezpečenej pohľadávky. Záložca môže používať záloh zvyčajným spôsobom, je však povinný zdržať sa všetkého, čím sa okrem bežného opotrebovania hodnota zálohu znižuje.

Zabezpečiť záložným právom na hnuiteľnú vec možno všetky druhy pohľadávok, to znamená zákonná úprava sa nevzťahuje len na úvery alebo pôžičky poskytované bankami, možno ho aplikovať pre dodávateľské alebo obchodné financovanie.

Novelizovaná úprava rozlišuje v procese zakladania zabezpečenia pohľadávky dva momenty a to : zriadenie a vznik záložného práva.

Záložné právo sa zriaďuje písomnou zmluvou, schválenou dedičskou dohodou, rozhodnutím súdu alebo správneho orgánu alebo zákonom. Najčastejšou právnou skutočnosťou pre zriadenie záložného práva zabezpečujúceho obchodné záväzkové vzťahy je záložná zmluva. Dojednanie záložnej zmluvy, ktorou sa zriaďuje záložné právo nemá žiaden účinok voči tretím osobám, neposkytuje veriteľovi vecné práva k založeným veciam. Obligatórnymi náležitosťami zmluvy je presné určenie :

- pohľadávky
- predmetu záložného práva

Záložná zmluva môže obsahovať aj ďalšie náležitosti napríklad dohodu, že záložné právo sa nevzťahuje na súčasť, plody a úžitky alebo príslušenstvo zálohu, dohodu o súčinnosti, ktorú je povinný záložca poskytnúť pre výkon záložného práva, predaj zálohu iným spôsobom ako na dražbe, pričom tento spôsob predaja je nevyhnutné špecifikovať v zmluve napríklad ako priamy predaj.

Na vznik záložného práva sa vyžaduje jeho registrácia v Notárskom centrálnom registri – na hnuiteľné veci. Vznikom záložného práva získava záložný veriteľ vecné práva k založeným aktívam. Verejne prístupný Centrálny register záložných práv dáva nielen transparentný základ pre kontrolu zálohu poskytnutého konkrétnym záložcom, ale dáva veriteľom i podklady pre vyhodnocovanie schopnosti záložcu prijať ďalší úver.

Zápis do tohto registra sa nevyžaduje v prípade, keď záložné právo na hnuiteľnú vec vzniká jej odovzdaním záložnému veriteľovi alebo tretej osobe. Záložné právo k nehnuteľným veciam, bytom a nebytovým priestorom vzniká zápisom v katastri nehnuteľností. Osobitné aktíva ako cenné papiere, ochranné známky, vynálezy sa registrujú v osobitných registroch. V prípade, že zálohom bude podnik, alebo časť podniku bude nevyhnutná duálna registrácia záložných práv.

Medzi dôležité prínosy novej úpravy záložného práva patrí určenie poradia uspokojenia veriteľov ak vzniklo na zálohu viac záložných práv. Zákon určuje prioritného veriteľa ako veriteľa, ktorého záložné právo bolo zaregistrované ako prvé, počítané dňom registrácie.

Ak pohľadávka zabezpečená záložným právom nie je splnená môže záložný veriteľ začať výkon záložného práva. Jeho začatie je povinný záložný veriteľ oznámiť záložcovi a zaregistrovať v registri záložných práv. Právna úprava poskytuje záložnému veriteľovi súbor prostriedkov pre výkon záložného práva a to :

- výkon spôsobom určeným v zmluve o zriadení záložného práva
- predajom na dražbe

- výkon prostredníctvom súdneho výkonu rozhodnutia

Predať záloh spôsobom určeným v zmluve o zriadení záložného práva môže veriteľ najskôr po uplynutí 30 dní odo dňa oznámenia o začatí výkonu záložného práva.

Na základe zákonného splnomocnenia pri predaji zálohu záložný veriteľ koná v mene vlastníka. Výkonu záložného práva spôsobom určeným zmluve môže záložný veriteľ realizovať predajom zálohu ktorémukoľvek záujemcovi a z výťažku uspokojiť svoju pohľadávku za cenu za ktorú sa rovnaký alebo porovnateľný predmet zvyčajne predáva v danom čase, na danom mieste. Za nižšiu cenu môže záloh predat' v prípade, že záloh nie je možné predat' za primeranú cenu a záložca s predajom súhlasí. Ak si záložný veriteľ nesplní povinnosť primeraného speňaženia, môže byť zodpovedný za škodu spôsobenú predajom za nesprávnú cenu.

Po predaji zálohu je záložný veriteľ povinný bez zbytočného odkladu podať záložcovi písomnú správu o výkone záložného práva. Rozdiel medzi hodnotou zabezpečenej pohľadávky, vrátane účelne vynaložených nákladov súvisiacich s výkonom záložného práva a hodnotou výťažku je záložný veriteľ povinný bezodkladne vydať záložcovi.

Druhou možnosťou výkonu záložného práva je predaj zálohu na dražbe. Pred novelizovanou úpravou bol predaj zálohu prostredníctvom dražby pre nedokonalú legislatívu len zriedka využívaný a bol spojený so značným rizikom. Prostredníctvom nového zákona o dobrovoľných dražbách sa zavádza nový mechanizmus dražobného predaja. Okrem procesných pravidiel zákon špecifikuje aktíva, ktoré je možné na dražbe predat', vymedzuje účastníkov dražby ako i osoby oprávnené vykonať dražbu.

Tretou možnosťou výkonu záložného práva je jeho výkon prostredníctvom súdneho rozhodnutia. Právna úprava tohto výkonu záložného práva zostala nedotknutá.

Záver

Na zníženie rizika vyplývajúceho z podnikania náš právny poriadok poskytuje rôzne spôsoby zabezpečenia záväzkov. Aby sa záložné právo stalo efektívnym zabezpečovacím inštitútom plniacim zaistovaciu funkciu konkrétneho záväzku a umožňujúcom jeho bezproblémový výkon, je potrebné mať takú úpravu, ktorá odstráni aplikačné problémy. Takýto cieľ sleduje i novelizovaná úprava záložného práva, ktorá zjednodušuje vznik záložného práva na hnutelnú vec centrálnou registráciou a zároveň zvyšuje istotu veriteľa, že v prípade nesplnenia záväzku zo strany dlžníka bude mať možnosť uspokojiť sa zo zálohu. Zvýšenie istoty veriteľa môže pozitívne ovplyvňovať veriteľa pri rozhodovaní o poskytnutí úveru, čo v konečnom dôsledku môže viesť k oživeniu úverovania a tým i rozšíreniu financovania podnikateľských aktivít.

Použitá literatúra

Novelizovaný občiansky zákonník s dôvodovou správou v úplnom znení. 2002, Bratislava, EPOS, 2002, 191s. ISSN 1335-9517

FICOVÁ, S.-SVOVODA, J. 2003 : Záložné právo vo svetle novelizácie. Podnikateľ a právo 3/2003, Žilina, s.8-30 ISSN 1336-0280

ILKOVÁ, Z. 2003 : Aktuálny stav úpravy záložného práva a obchodné a záväzkové vzťahy. In: K aktuálnym otázkam v PPOK v období priprav pre vstup do EÚ. Nitra. SPU. 2003, s. 81-85 ISBN 80-8069-184-3

Kontaktná adresa :

JUDr. Zuzana Ilková, CSc., Katedra práva, FEM SPU 949 01 Nitra

e-mail : zuzana.ilkova@uniag.sk

