

Dôvodová správa

A. Všeobecná časť:

Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky predkladá do legislatívneho procesu návrh zákona, ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov a o zmene a doplnení Občianskeho zákonníka.

Návrh zákona sa predkladá ako iniciatívny materiál Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky.

Základným cieľom navrhovanej právnej úpravy je **zabrániť zneužívaniu dobrovoľných dražieb vydražením veci - v praxi veľmi často - tzv. výrazne pod cenu**, a tým zároveň **stransparentniť proces dobrovoľných dražieb vrátane právnych vzťahov medzi účastníkmi dražby**. Navrhuje sa vyprecizovať proces doručovania tak, aby nedochádzalo k dražbám bez vedomosti vlastníka veci. Zmeny smerujú k **zvýšeniu právnej ochrany vlastníka veci**, ktorá má byť predmetom dražby a v neposlednom rade s poukazom na zásadu právnej istoty tiež k zvýšeniu **právnej ochrany vydražiteľa**. Stručná resp. strohá platná právna úprava bez stanovenia jednoznačných právnych mantinelov umožňuje v praxi realizovať také úkony (postupy), ktoré hraničia s prelomením občianskoprávnej zásady dobrých mravov resp. obchádzania zákona. Navrhovaná novela je reakciou na viac ako trojročné uplatňovanie zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách v praxi a v nadväznosti na to odstraňuje vybraný okruh naliehavých aplikačných a interpretačných problémov, ktoré sa v praxi vyskytli. **Medzi hlavné ciele predloženej novely patrí jasné definovanie práv a povinností účastníkov občianskoprávneho vzťahu tak, aby nevznikali až prekvapivé stavy spôsobujúce občanom definitívne zbavenie majetku, ktorý má niekoľkonásobne vyššiu hodnotu než bola výška samotnej pohľadávky. Dopad zmien sa zároveň prejaví v minimalizovaní neplatných dražieb a v predchádzaní súdnym sporom o vrátenie veci a vydanie bezdôvodného obohatenia.**

V článku II sa navrhuje vykonať **zmeny v Občianskom zákonníku v inštitúte zabezpečenia záväzkov prevodom práva** v súvislosti s „nekalosťami“ vyskytujúcimi sa v praxi. Zabezpečovací prevod vlastníckeho a iného práva sa v aplikačnej praxi ukázal ako protikladný inštitút, ktorý na jednej strane síce výrazne posilňuje právne postavenie veriteľa, ale na druhej strane je značne zneužívateľný pri disproporcii práv a povinností medzi veriteľom

a dlžníkom. Jeho stručná normatívna úprava umožňovala výkon práva veriteľa takým spôsobom, že dlžník už v zárodku omeškania bez možnosti reštitúcie prichádzal o majetkové hodnoty niekedy neporovnateľne so samotnou výškou pohľadávky. Najvýraznejšie sa to prejavovalo v prípadoch, ak predmetom zabezpečovacieho prevodu boli nehnuteľnosti predstavujúce obydlie dlžníka.

Napriek uvedenej kontroverznosti má zabezpečovací prevod práva svoje miesto v systéme právnych prostriedkov určených na zabezpečenie pohľadávky. Nepochybne ide o inštitút, ktorý výrazne posilňuje právne postavenie veriteľa, najmä pri zabezpečovacom prevode vlastníckeho práva. **S cieľom minimalizovať zneužívanie uvedeného inštitútu, predkladateľ navrhuje rozšíriť platnú právnu úpravu o ďalšie náležitosti zmluvy o zabezpečení pohľadávky prevodom práva, o úpravu výkonu tohto práva pre prípad, že dlžník svoj dlh splní a rovnako aj pre prípad, že dlžník svoj dlh nesplní. Explicitne sa navrhuje so zámerom minimalizovať výkladové otázky upraviť zákonné rozväzovacie účinky spojené so zánikom pohľadávky. Ak pohľadávka zanikne, ex lege zaniká aj zabezpečenie pohľadávky a to sa vzťahuje na celú dobu výkonu tohto práva až do momentu prípadného ďalšieho prevodu práva na tretiu osobu. Podmienky, za akých dôjde k ďalšiemu prevodu práva na inú osobu, musia byť upravené v zmluve o zabezpečovacom prevode práva a dlžník bude mať takto možnosť monitorovať zámer veriteľa previesť nadobudnuté právo a kedykoľvek bude môcť veriteľovi zabrániť takémuto ďalšiemu prevodu privodením rozväzovacích účinkov zabezpečovacieho inštitútu. Ak si dlžník splní svoj záväzok, zároveň sa stáva znovu držiteľom dočasne prevedeného práva. Veriteľ bude môcť previesť právo na tretiu osobu iba po skoršom upovedomení dlžníka o svojom zámere.**

Navrhovaná právna úprava takto zachováva nepochybne významný inštitút súkromného práva a vytvára právny priestor **na transparentné vzťahy medzi veriteľom a dlžníkom s jasne definovanými právami a povinnosťami. Inak povedané návrh zákona smeruje k zvýšeniu ochrany účastníkov v praxi rozporuplného inštitútu zabezpečenia pohľadávky prevodom práva.**

Navrhovaná úprava nebude mať dopad na štátny rozpočet, rozpočty obcí alebo rozpočty vyšších územných celkov, nebude mať vplyv na zamestnanosť, ani na tvorbu pracovných miest.

Návrh zákona je v súlade s Ústavou Slovenskej republiky, s medzinárodnými zmluvami, ktorými je Slovenská republika viazaná a s právom Európskych spoločenstiev.

DOLOŽKA ZLUČITEĽNOSTI

**návrhu právneho predpisu
s právom Európskych spoločenstiev a právom Európskej únie**

- 1. Predkladateľ právneho predpisu:** vláda Slovenskej republiky
- 2. Názov návrhu právneho predpisu:** zákon, ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov a o zmene a doplnení Občianskeho zákonníka
- 3. Problematika návrhu právneho predpisu :**
 - a) nie je upravená v práve Európskych spoločenstiev,
 - b) nie je upravená v práve Európskej únie,
 - c) nie je obsiahnutá v judikatúre Súdneho dvora Európskych spoločenstiev alebo Súdu prvého stupňa Európskych spoločenstiev.
- 4. Závazky Slovenskej republiky vo vzťahu k Európskym spoločenstvám a Európskej únii:**
 - a) identifikácia záväzkov vyplývajúcich z Aktu o podmienkach pristúpenia pripojenom k Zmluve o pristúpení Slovenskej republiky k Európskej únii: bezpredmetné,
 - b) identifikácia prechodných období vyplývajúcich z Aktu o podmienkach pristúpenia pripojenom k Zmluve o pristúpení Slovenskej republiky k Európskej únii: bezpredmetné,
 - c) lehota na prebratie smernice alebo rámcového rozhodnutia podľa určenia gestorských ústredných orgánov štátnej správy zodpovedných za prebratie smerníc a vypracovanie tabuliek zhody k návrhom všeobecne záväzných právnych predpisov alebo lehota na implementáciu nariadenia alebo rozhodnutia z nich vyplývajúca: bezpredmetné,
 - d) informácia o konaní začatom proti Slovenskej republike o porušení Zmluvy o založení Európskych spoločenstiev podľa čl. 226 až 228 Zmluvy o založení Európskych spoločenstiev v platnom znení: bezpredmetné,
 - e) informácia o právnych predpisoch, v ktorých sú preberané smernice alebo rámcové rozhodnutia už prebraté spolu s uvedením rozsahu tohto prebratia: bezpredmetné.
- 5. Stupeň zlučiteľnosti návrhu právneho predpisu s právom Európskych spoločenstiev a právom Európskej únie :** bezpredmetné
- 6. Gestor (spolupracujúce rezorty) :** bezpredmetné.

B. Osobitná časť:

K Čl. I (zákon o dobrovoľných dražbách):

K bodu 1 (odkaz 11)

V aplikačnej praxi sa vyskytli prípady, že vydražiteľ žiadal vypratať byt, aj keď vypratať sa majúce osoby nemali vôbec vedomosť o dražbe ich bytu.

V tak závažnej veci ako je dražba bytu alebo rodinného domu, je otázka doručovania najmä oznámenia o dražbe vlastníkovi veci, otázkou, ktorú zákon musí riešiť maximálne jasným spôsobom. Dražba bytu alebo rodinného domu sa dotýka ústavou garantovaného práva na obydlie (článok 21 Ústavy Slovenskej republiky č. 460/1992 Zb. v znení neskorších zmien a doplnkov). Vydraženie bytu alebo rodinného domu za stavu, že sa vychádza len z náhradného doručovania oznámenia o dražbe, teda spôsobom, na ktorý odkazuje platná právna úprava v § 10 ods. 1, je riešením neprijateľným. Ustanovenie § 47 ods. 2 Občianskeho súdneho poriadku umožňuje považovať oznámenie o dražbe vlastníkovi bytu alebo domu za doručené, aj keď by si zásielku z pošty neprevzal. Pokiaľ by mala prichádzať do úvahy pri dobrovoľných dražbách procesnoprávna úprava doručovania podľa Občianskeho súdneho poriadku, niet jediného dôvodu prečo by doručovanie, najmä oznámenia o dražbe vlastníkovi veci, nemalo podliehať rovnakému stupňu ochrany, ako je to napríklad pri platobných rozkazoch vylúčením náhradného doručovania. Závažnosť právnych následkov si to vyžaduje.

V skutočnosti však odkaz pod čiarou nemá normatívnu povahu (článok 22 Prílohy č. 2 k legislatívnym pravidlám vlády Slovenskej republiky – *Poznámky pod čiarou k príslušným odkazom nie sú súčasťou právneho predpisu; majú informatívnu hodnotu. Preto nesmú obsahovať veci, ktoré majú normatívnu povahu*).

Aby v aplikačnej praxi nedochádzalo k výkladovým problémom, predkladateľ koriguje odkaz pod čiarou v súlade s významom a účelom doručovania písomnosti s doručenkou do vlastných rúk a to s poukazom na zákon č. 507/2001 Z. z. o poštových službách v znení neskorších právnych predpisov.

Takto bude otázka doručovania do vlastných rúk jasne a nezameniteľne riešená, čím sa zvýši ochrana nielen vlastníkom dražených vecí, ale aj samotného vydražiteľa tak, aby nemusel vracieť vec po rozhodnutí súdu o neplatnosti dražby. Ak sa totiž zistilo neplatné doručenie oznámenia o dražbe vlastníkovi draženej veci, dražba nebola vykonaná v súlade so zákonom (§ 17 ods. 5 písm. a) a v takom prípade by pre rozpor so zákonom bola dražba neplatná - § 21 ods. 2 zákona.

Ustanovenia Občianskeho súdneho poriadku o doručovaní nebude možné použiť pri doručovaní písomnosti podľa zákona o dobrovoľných dražbách. Ustanovenie o doručovaní je osobitným ustanovením (*lex specialis*) a doručovanie do vlastných rúk nemôže nahradiť žiadny iný právny inštitút a to ani právny mechanizmus pôsobenia prejavu vôle voči neprítomnej osobe (§ 45 ods. 1 Občianskeho zákonníka), kedy postačuje, ak sa prejav vôle ocitne v sfére dispozície adresáta a kedy sa nevyžaduje, aby sa adresát zároveň s obsahom prejavu vôle zoznámil.

K bodu 2 (§ 10 ods. 1)

Pre doručovanie „do vlastných rúk“ podľa navrhovaného ustanovenia doručovateľ (napríklad pošta) dodá písomnosti:

- adresátovi alebo osobe, ktorú adresát na prijímanie zásielok splnomocnil,
- zákonnému zástupcovi, ak ide o zásielku adresovanú maloletému adresátovi,
- opatrovníkovi, ak ide o zásielku adresovanú adresátovi, ktorý bol pozbavený spôsobilosti na právne úkony alebo ktorého spôsobilosť na právne úkony bola rozhodnutím súdu obmedzená.

Ak sa má písomnosť doručiť právnickej osobe, zásielka sa doručí osobe:

- oprávnenej konať v mene právnickej osoby, ktorá svoje oprávnenie na požiadanie pošty doloží originálom alebo oprávneným orgánom overenou kópiou výpisu zo živnostenského registra, výpisu z obchodného registra alebo iným dokladom, ktorý toto oprávnenie potvrdzuje; uvedené sa vzťahuje aj na právnych nástupcov právnickej osoby,
- splnomocnenej na prijímanie zásielok osobou oprávnenou konať v mene organizácie.

Z dôvodu hospodárnosti predkladateľ navrhuje upraviť doručovanie prioritne poštou ako najzaužívavejším a najhospodárnejším spôsobom. Keďže poštové podmienky doručovania neposkytujú dostatočnú flexibilitu pri možných obštrukciách a iných komplikáciách pri doručovaní, najmä pri doručovaní tzv. nežijúcim právnickým osobám alebo pri obštrukciách adresáta zásielky, predkladateľ považoval za potrebné rozšíriť možnosti doručovania aj iným preukázateľným spôsobom do vlastných rúk osobe, ktorej sú písomnosti určené. Na účely tohto zákona sa javí ako najvhodnejšia osoba na doručovanie dražobník. Pritom však nie je vylúčené doručovanie prostredníctvom podnikateľských subjektov, ktoré majú v predmete podnikania „doručovanie zásielok.“

Najčastejším prípadom, kedy dražobník pristúpi k doručovaniu iným preukázateľným spôsobom bude poštou vrátená zásielka určená pre vlastníka predmetu dražby.

Účelnosť doručovania iným preukázateľným spôsobom než poštou bude vždy daná, ak dražobník môže doručiť písomnosť účinne a menej nákladnejším spôsobom ako poštou napríklad osobám prítomným v priestoroch dražobníka. Účelnosť doručovania inak ako poštou bude prichádzať rovnako do úvahy v prípadoch, ak doručovanie poštou by bolo už vopred zjavne neúspešné napríklad pri osobe, ktorá vyhlásila, že nepreberá žiadnu poštu.

Ak dražobník nevyužije možnosť doručiť písomnosť poštou, doručenie písomnosti iným preukázateľným spôsobom nebude neúčinné, ale na náhradu takýchto nákladov by nevzniklo právo. Doručenka o doručovaní písomností súvisiacich s dražbou nie je verejnou listinou. Ak vznikne súdny spor o neplatnosť dražby v prípade žaloby podanej dlžníkom odôvodňujúcej, že neprevzal oznámenie o dražbe, súd skúma účinnosť doručenia a bude na žalovanej strane sporu, aby preukázala, že doručenie bolo realizované do vlastných rúk.

K bodu 3 (§ 10 ods. 2 a 3)

Neúčinné doručenie oznámenia o dražbe prípadne opakovanej dražbe vlastníkovi draženej veci by bolo spojené bez ďalšieho s neplatnosťou dražby (§ 17 ods. 5 písm. a), § 21 ods. 2 a 3 zákona). V záujme predídienia nepriaznivým následkom tak pre vlastníka predmetu dražby ako aj pre vydražiteľa ale aj prípadného záložného veriteľa, predkladateľ navrhuje upraviť účinný náhradný mechanizmus doručovania pre prípad neúčinnosti doručenia poštou a to tak pre fyzické osoby ako aj pre právnické osoby.

Filozofia zákona je postavená tak, že dražobník vykonáva všetky úkony potrebné k úspešnému zavŕšeniu celého procesu dražby. Je potrebné pamätať aj na tie prípady, keď vlastníka predmetu dražby bude konať obštrukčne a bude sa snažiť vyhýbať sa doručeniu oznámenia o dražbe, odmietne ho prevziať a dražobník nebude mať možnosť tento úkon vykonať, čím by sa zmaril samotný proces dražby, tým aj účel tohto zákona a výkon záložného práva. Oprávnené záujmy veriteľov by tým boli ohrozené. Z toho dôvodu je potrebné zapracovať do návrhu zákona prostriedok, ako tomuto obštrukčnému konaniu vlastníka predmetu dražby zabrániť. Pre tieto prípady je potrebné vyhotoviť verejnú listinu vypracovanú orgánom verejnej moci - notárom, ktorý postupom podľa § 64 Not. por. osvedčí skutočnosť, že vlastníka predmetu dražby odmieta prevziať oznámenie o dražbe. Osvedčenie notára vydané podľa § 64 Not. por. bude tiež dokladom nahradzujúcim skutočnosť, že vlastníka predmetu dražby oznámenie o dražbe od dražobníka prevzal do vlastných rúk. Pri uverejňovaní oznámenia o dražbe v registri dražieb bude dražobník povinný v týchto prípadoch predložiť notárovi aj doklad preukazujúci, že toto oznámenie o dražbe už bolo vlastníkovi predmetu dražby doručené do vlastných rúk. Tento doklad bude obligatórne

uverejnený v registri dražieb, popri ďalších listinách, ktoré sa obligatórne uverejňujú v registri dražieb. Ide o nasledovné listiny:

- oznámenie o dražbe,
- zmena v oznámení o dražbe,
- oznámenie o upustení od dražby,
- oznámenie o zmarení dražby,
- oznámenie o neplatnosti dražby,
- oznámenie o konaní opakovanej dražby,
- zápisnica o vykonaní dražby (uverejňuje sa v prípade, ak priebeh dražby neosvedčuje notár, notárska zápisnica sa neuverejňuje),
- oznámenie o výsledku dražby (uverejňuje sa v prípade, ak priebeh dražby osvedčuje notár).

Výpočet týchto listín je taxatívny, pokiaľ ním má byť aj listina preukazujúca v týchto prípadoch doručenie do vlastných rúk vlastníkovi predmetu dražby, táto povinnosť musí byť priamo upravená v zákone. Registráciu v registri dražieb vykonáva notár postupom podľa § 73j Not. por.. Listiny, ktoré sa uverejňujú v registri dražieb, sú zoskenované a v elektronickej podobe uložené v registri dražieb. Žiadosť o vykonanie tohto úkonu notár eviduje vo svojom registri N. Je povinný zistiť totožnosť žiadateľa, oprávnenie dražobníka konať (na základe koncesovanej listiny), to neplatí, ak je dražobníkom vyšší územný celok, resp. príslušný orgán štátnej správy, ako aj to, či žiadosť dražobníka (prednesená ústne alebo doložená písomne) obsahuje všetky zákonom ustanovené údaje a či sa zverejňuje listina taxatívne vymedzená v zákone o dobrovoľných dražbách. Po splnení zákonom predpísaných podmienok notár úkon vykoná. Z uvedeného je zrejmé, že notár bude oprávnený vykonanie takéhoto úkonu odmietnuť podľa § 36 ods. 1 Not. por., ak na registráciu nebude doložené aj osvedčenie o priebehu doručovania.

Predkladateľ považuje za potrebné poukázať na určité špecifiká spojené s doručovaním fyzickej osobe (ďalej len „FO“) a právnickej osobe (ďalej len „PO“).

FO:

Notár osvedčuje celý priebeh doručovania dražobníkom. Osvedčí teda nielen odmietnutie prevzatia oznámenia o dražbe, ale aj prevzatie písomnosti. Navrhované ustanovenie predpokladá stav, že oznámenie o dražbe alebo opakovanej dražbe vlastníkovi veci doručuje dražobník. Notár zistí totožnosť adresáta zásielky. Pri obštrukciách predkladateľ považuje doručovanie dražobníkom za najefektívnejšie, keďže ide o osobu, ktorá má zavŕšiť celý proces dražby. V praxi nemožno vylúčiť, že dražiteľ bude musieť vlastníka draženej veci

vypátrať nevyklučujú služby súkromného detektíva a pri vhodnej príležitosti pristúpiť k procesu doručenia za účasti notára s využitím aj momentu prekvapenia.

Vlastník draženej veci sa môže správať obštrukčne a neotvoriť byt. Dôležité bude, aby dražobník pristúpil k doručovaniu k správne adresátovi a za tým účelom bude vhodné, aby o tom zabezpečil tiež dôkaz. Dikcia navrhovaného ustanovenia „preukázateľným spôsobom“ pripúšťa využitie všetkých legálnych prostriedkov na preukázanie, že písomnosť bola odovzdaná správne adresátovi. Nevyklučujú prípadne aj obrazový snímok alebo záznam. Navrhovaná právna úprava výslovne neukladá povinnosť, či už dražobníkovi alebo notárovi poučiť adresáta o následkoch odmietnutia prevzatia. Dôvodným odmietnutím na účely tohto zákona by bolo napríklad odmietnutie z dôvodu, že za adresáta koná zákonný zástupca (rodič, opatrovník). Ak dražobník po odmietnutí prevzatia zanechá v blízkosti adresáta zásielku s oznámením o dražbe, neporuší žiadny všeobecne záväzný právny predpis. Nebude možné v praxi vylúčiť aj situáciu, pri ktorej dražobník po odmietnutí zásielky vlastníkom predmetu dražby položí zásielku na viditeľné miesto. Pôjde však už len o krok naviac pri doručovaní bez právnych dôsledkov na účinnosť fiktívneho doručenia.

Bez účasti notára ako orgánu verejnej moci by bolo doručenie neúčinné. Ak vlastník predmetu dražby preukáže (dokáže opak pravdivosti údajov uvedených v osvedčení notára) napríklad preukáže, že notár nebol vôbec prítomný alebo že sa doručovalo nesprávne adresátovi), jeho právo domáhať sa neplatnosti dražby nie je dotknuté. Osvedčenie notára musí byť uverejnené v registri dražieb spolu s oznámením o dražbe. Ak dražobník doručuje písomnosti v mieste konania dražby, nemusí notár osvedčovať priebeh doručovania, ktoré skončilo dobrovoľným prevzatím zásielky.

PO:

Prioritne aj právnickým osobám dražobník doručuje oznámenie o dražbe poštou, ibaže by doručovanie poštou nebolo účelné, vzhľadom na jednoznačné zistenia o nemožnosti doručenia poštou. Napríklad porovnateľná zásielka pre takúto PO bola vrátená s poznámkou, že na označenej adrese je takáto osoba neznáma.

Fikcia doručenia pri PO nastúpi, ak:

1. nie je možné doručiť PO na adresu jej sídla uvedenú v obchodnom registri, alebo inom registri, v ktorom je zapísaná,
2. jej iná adresa nie je dražobníkovi známa,
3. písomnosť nie je možné doručiť ani osobe oprávnenej konať v mene tejto PO.

AD 1: Rozhodujúca je adresa podľa obchodného registra (zákon č. 530/2003 Z. z.) v čase doručovania. Za iný register ako obchodný register možno považovať napríklad register

lesných spoločenstiev podľa § 11 ods. 2 zákona č. 181/1995 Z. z. o pozemkových spoločenstvách. Zásielku nie je možné doručiť vtedy, ak ju nie je možné doručiť žiadnej oprávnenej osobe na adrese sídla PO dražobníkom za účasti notára.

AD 2: Iná adresa nie je známa vtedy, ak ani na adrese podľa OR alebo iného registra a ani z iných zdrojov dražobník nezistil inú adresu. V prípade presťahovania sa PO dražobník by sa musel pokúsiť o doručenie na novú faktickú adresu, aj keby nezodpovedala adrese uvedenej v OR alebo inom registri.

AD 3: Ak na adrese PO nie je možné doručiť zásielku z dôvodu napríklad celozávodnej dovolenky, fikcia doručenia by nemohla nastať, pretože osoby oprávnené konať za PO nie sú neznáme, len sa dočasne zdržujú mimo sídla PO alebo svojho bydliska. Za osoby oprávnené konať za PO je potrebné považovať napr. konateľ a v spol. s r.o. .

Ak PO preukáže, že neboli splnené podmienky pre fikciu doručenia, mohla by sa domáhať na súde neplatnosti dražby. Notár osvedčuje celý priebeh doručovania a deň vydania osvedčenia je dňom doručenia.

Najčastejšie prípady možných komplikácií pri doručovaní PO:

- firma na adrese uvedenej v príslušnom registri je neznáma,
- firma je prenajatá a osoby oprávnené za ňu konať sú na neznámom mieste,
- osoba oprávnená konať za právnickú osobu sa vzdala svojej funkcie a iná osoba nebola do tejto funkcie ustanovená.

Aj v týchto prípadoch môže dražobník pristúpiť k doručeniu podľa § 10 ods. 3.

K bodu 4 (§ 16 ods. 3)

Už platná právna úprava upravuje najnižšie podanie ako obligatórnu náležitosť zmluvy o vykonanie dražby (§ 16 ods. 2) a garantuje pre navrhovateľa dražby (vrátane záložného veriteľa), že sa dražená vec nevydraží pod cenu, ktorá zodpovedá jeho predstavám.

Ak pôjde o dražbu založenej veci, navrhovaná právna úprava umožní nielen navrhovateľovi dražby (napríklad banke), ale aj vlastníkovi draženej veci privodiť stav, kedy zmluva o vykonaní dražby bude neplatná, ak nebude obsahovať najnižšie podanie podľa predstavy vlastníka draženej veci, ak najnižšie podanie dohodol v zmluve o zriadení záložného práva. Už podľa platnej právnej úpravy nič nebráni pri uzatváraní zmluvy o zriadení záložného práva dohodnúť najnižšie podanie pre prípad dobrovoľnej dražby, ale porušenie takéhoto záväzku záložným veriteľom tým, že v zmluve o vykonanie dražby nepremietne vôľu vlastníka, nespôsobuje neplatnosť dražby, ale vzniká len záväzkový vzťah

z porušenia práva (náhrada škody). Vzhľadom na závažnosť následku spojeného najmä s dražbou obydlia, navrhovaná právna úprava bude vlastníčkovi draženej veci garantovať, že ak dohodne v zmluve o zriadení záložného práva najnižšie podanie, že to zároveň bude aj esenciálnou (podstatnou) náležitosťou zmluvy o vykonaní dražby. Vlastník veci bude mať istotu, že sa predmet dražby nevydraží tzv. „pod cenu“. Navrhovaná právna úprava sa pritom nijako nedotkne práv záložného veriteľa. Bude len na ňom, či uzavrie zmluvu o zriadení záložného práva aj za stavu, že záložca trvá na dohode o najnižšom podaní pre prípad dobrovoľnej dražby. Platná právna úprava zmluvy o zriadení záložného práva neupravuje najnižšie podanie pre prípad dobrovoľnej dražby, ako obligatórnu náležitosť zmluvy a záleží len na účastníkoch zmluvy, či si najnižšie podanie dohodnú.

K bodu 5 (§ 16 ods. 4)

Osobitosti zákonného záložného práva (vzniká napríklad v prospech ostatných vlastníkov bytu alebo nebytovému priestoru podľa § 15 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov) odôvodňovali fixnú hranicu najnižšieho podania. Keďže zákonné záložné právo vzniká ex lege, záložný dlžník v tomto prípade nemá možnosť dohodnúť najnižšie podanie. Za primeranú hodnotu najnižšieho podania predkladateľ považuje $\frac{3}{4}$ - hodnoty predmetu dražby draženej veci určenej znaleckým posudkom. Ak sa na dražbe ponúkne byt o štvrtinu lacnejšie oproti cenám porovnateľných bytov v konkrétnej lokalite, kde sa byt nachádza, je vysoká pravdepodobnosť o záujme o byt na dražbe. Nenastane však už stav, že sa byt vydraží tzv. „výrazne pod cenu“. Bude vecou záložného veriteľa pozorne sledovať narastanie dlhu záložného dlžníka a včas navrhnúť vykonanie dobrovoľnej dražby.

K bodu 6 (§ 19 ods. 1 písm. k)

Ak navrhovateľom dražby je záložný veriteľ, vlastník dražby má oproti nemu podľa platnej právnej úpravy neporovnateľne zložitejšie prostriedky na dosiahnutie upustenia od dražby a to aj za stavu, že došlo k zániku dlhu a tým aj zániku záložného práva. Ak záložné právo zaniklo, vlastník draženej veci má oproti záložnému veriteľovi ako navrhovateľovi dražby možnosť privodiť upustenie od dražby len súdnym rozhodnutím, čím jeho pozícia je výrazne sťažená v súvislosti s problémom jeho operatívneho zabezpečenia.

Navrhovaná právna úprava umožní aj vlastníčkovi draženej veci operatívne privodiť upustenie od dražby, ak zloží sumu rovnajúcu sa pohľadávke s príslušenstvom vrátane nákladov dražby (§ 25). Výrazne sa tým chráni aj samotný vydražiteľ, pretože ak by sa

napriek zániku záložného práva v dražbe pokračovalo a vydražiteľovi by po zaplatení ceny dosiahnutej vydražením už aj bol predmet dražby odovzdaný, všetky tieto úkony strácajú svoje opodstatnenie v prípade určenia dražby za neplatnú. Ak súd rozhodne o neplatnosti dražby, takéto rozhodnutie súdu zasahuje už aj do práv vydražiteľa a najmä v prípadoch, ak rozhodnutie súdu o určení dražby za neplatné je spojené s výrazným časovým odstupom niekedy aj niekoľkých rokov, zbytočne sú tak vyvolávané nové spory o ochranu vlastníckeho práva a o vydanie bezdôvodného obohatenia.

Navrhovaná právna úprava predpokladá, že dlžník zloží sumu rovnajúcu sa pohľadávke s príslušenstvom uvedenú v písomnom vyhlásení záložného veriteľa, ktoré tvorí prílohu zmluvy o vykonaní dražby podľa § 16 ods. 3 druhá veta. Nižšia suma neprivodí upustenie od dražby. Dlžníkovi sa tak umožní privodiť upustenie od dražby aj za stavu, žeby splnenie dlhu nemohol účinne privodiť plnením prostredníctvom peňažného ústavu. Ak je dlh plnený nie v dostatočnom predstihu, môže nastať stav, že síce dlžná suma bola poukázaná, ale ešte nebola pripísaná na účet veriteľa a teda by ku dňu dražby pohľadávka existovala a nebol by daný dôvod na upustenie od dražby (§ 567 ods. 2 Občianskeho zákonníka). Tým, že vlastnícke právo prechádza na vydražiteľa udelením príklepu, oneskorené zaplatenie dlhu (po dražbe) nebude predstavovať prekážku pre nadobudnutie vlastníckeho práva k predmetu dražby pre vydražiteľa, ibaže by vydražiteľ neuhradil vydraženú cenu v ustanovenej lehote (§ 27 ods. 1). Úhrada ceny dosiahnutej vydražením predstavuje zákonnú podmienku pre nadobudnutie vlastníckeho práva s účinkami odo dňa príklepu, ale len keď je realizovaná v ustanovenej lehote podľa § 26 ods. 3 až 7.

Ak by navrhovateľ dražby označil vo vyhlásení sumu prevyšujúcu pohľadávku s príslušenstvom a vlastníkovi predmetu dražby by tým vznikla škoda, bol by daný zodpovednostný vzťah navrhovateľa dražby za takto vzniknutú škodu. Obdobne, ak pohľadávka zanikla niektorým zo zákonných dôvodov a navrhovateľ dražby napriek tomu trvá na uskutočnení dražby, prichádzala by do úvahy jeho zodpovednosť za škodu vzniknutú vlastníkovi predmetu dražby. Tým by nebolo dotknuté právo domáhať sa na súde neplatnosti dražby. V zásade platí, že zánikom pohľadávky zaniká aj jej zabezpečenie. Odlišnosti treba porovnať pri zabezpečovacom prevode veci, práva a zabezpečovacom postúpení pohľadávky.

Ak by vlastník predmetu dražby nezložil sumu označenú navrhovateľom dražby ako pohľadávku s príslušenstvom, len samotné tvrdenie, že pohľadávka zanikla, nepredstavuje dôvod na upustenie od dražby. V takom prípade upustenie od dražby môže privodiť len navrhovateľ dražby (§ 19 ods. 1 písm. a/) alebo súdne rozhodnutie (§ 19 ods. 1 písm. b/, c/, h/).

Podľa navrhovaného § 19 ods. 1 písm. k) dražobník je povinný upustiť od dražby najneskôr do jej začatia, ak je navrhovateľom dražby záložný veriteľ a dlžník pred dražbou zloží dražobníkovi na účely splnenia dlhu sumu rovnajúcu sa pohľadávke s príslušenstvom; dražobník sa v takom prípade považuje za miesto plnenia. Treba upozorniť, že naplnenie podmienok v § 19 ods. 1 písm. k) vyvolá nielen účinky upustenia od dražby, ale zároveň aj účinky splnenia dlhu (porov. vetu za bodkočiarkou). Všeobecná občianskoprávna úprava miesta plnenia čerpá svoj základ v § 567 Občianskeho zákonníka. Pokiaľ ide o plnenie peňažného dlhu, občianskoprávna úprava je normou *lex generalis*, čo dokazuje dikcia ustanovenia § 567 ods. 2 in fine Občianskeho zákonníka. Inak povedané úpravu v § 567 ods. 2 je možné aplikovať len vtedy, ak osobitný zákon neobsahuje svoj vlastný (špeciálny) režim. Zákon o dražbách bude preto v tomto smere *lex specialis*.

Príslušenstvom pohľadávky podľa § 121 ods. 3 Občianskeho zákonníka sú okrem iného aj náklady spojené s jej uplatnením. Vo vzťahu k nákladom dražby sa navrhuje túto skutočnosť explicitne zdôrazniť. Dôvodom tohto kroku je snaha predísť výkladovým otáznikom.

K bodu 7 (§ 33 ods. 5)

Podľa § 17 ods. 5 písm. a) sa má oznámenie o dražbe doručiť aj vlastníčkovi predmetu dražby, ak je navrhovateľom dražby záložný veriteľ. Neexistuje dôvod, na základe ktorého by mal byť vlastník veci vyňatý z okruhu adresátov v § 33 ods. 5, voči ktorým nesie navrhovateľ dražby zodpovednosť za škodu spôsobenú nezaslaním oznámenia o dražbe.

K bodu 8 (§ 34 ods. 2)

Pre prípad, že predmetom dražby bude vec nadobudnutá prevodom práva na zabezpečenie pohľadávky podľa § 553 až 553c Občianskeho zákonníka, sa dopĺňa určenie právneho režimu dopadajúceho na navrhovateľa dražby a na osobu, ktorá previedla právo na zabezpečenie pohľadávky.

K článku II (Občiansky zákonník):**K bodom 1 až 3 (§ 553 až 554)**

Platná právna úprava v prípade zmluvy o zabezpečovacom prevode práva ustanovuje len obligatórnu písomnú formu, o podstatných obsahových náležitostiach sa nezmieňuje. Prax ukazuje, že dlžník disponuje len minimálnymi prostriedkami ochrany a to i za situácie, že svoje zmluvné povinnosti splní. Takýto právny mechanizmus neprispieva k stavu právnej istoty. V občianskoprávných vzťahoch majú účastníci rovnaké postavenie. Výkon práv a povinností vyplývajúcich z občianskoprávných vzťahov nesmie bez právneho dôvodu zasahovať do práv a oprávnených záujmov iných a nesmie byť v rozpore s dobrými mravmi. Navrhuje sa vyprecizovať zákonné obsahové náležitosti zmluvy o zabezpečovacom prevode vecí, práva a zabezpečovacom postúpení pohľadávky (ďalej len zabezpečovací prevod). Ak budú jasne definované podmienky vzťahu zo zabezpečovacieho prevodu tak, aby nedochádzalo k disproporcii práv a povinností účastníkov tohto vzťahu, uvedený inštitút bude významným prostriedkom zabezpečenia pohľadávky s praktickým a jednoduchým usporiadaním práv a povinností s reálnym zavŕšením uhradzovacej funkcie.

V zásade pre všetky tri spôsoby zabezpečenia (zabezpečenie pohľadávky prevodom vecí, prevodom práva a zabezpečovacím postúpením pohľadávky) budú platiť rovnaké pravidlá s prihliadnutím na osobitosti predmetu pri jednotlivých typoch zabezpečenia. Už doterajšia aplikačná prax potvrdzuje, že najfrekvencovanejším spôsobom zabezpečenia bol zabezpečovací prevod vecí. Mechanizmus nadobudnutia vlastníckeho práva je obdobný ako pri nadobudnutí vlastníckeho práva zmluvou.

Obdobne ako v ust. § 133 Občianskeho zákonníka, aj pri predmetnom zabezpečovacom prevode vecí sa hnutelná vec bude prevádzať na základe zmluvy a nadobudne sa vlastníctvo prevzatím vecí (tradicio), ak nebude účastníkmi dohodnuté inak. Nehnutelná vec sa prevádza na základe zmluvy a vlastníctvo sa nadobudne rovnako vkladom do katastra nehnuteľností podľa osobitných predpisov (zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností). V zásade platí, že zánikom pohľadávky zaniká aj jej zabezpečenie. V snahe minimalizovať výkladové otázky navrhuje sa explicitná úprava zákonných rozvázovacích účinkov v spojení so zánikom pohľadávky aj po jej zročnosti. Zánikom pohľadávky zanikne zabezpečovací prevod vecí a na strane veriteľa vznikne povinnosť vydať predmet

zabezpečenia podľa ustanovení o bezdôvodnom obohatení (§ 451 a nasl. Občianskeho zákonníka; právny dôvod dodatočne odpadol).

Pôjde o vrátenie veci (ak bola veriteľom aj počas trvania zabezpečovacieho prevodu aj užívaná) a súčasne pôjde aj o zosúladenie skutočného stavu vlastníctva so stavom v príslušnej evidencii vlastníckych práv k danej veci (kataster nehnuteľností, evidencia motorových vozidiel a podobne). Na zosúladenie zápisu v katastri so skutočným stavom postačí obdobný mechanizmus ako je to napríklad pri vrátení daru, t. j. obdarovaný uzná vrátenie daru a v takomto prípade takéto uznanie s úradne overeným podpisom je listinou spôsobilou na záznam vlastníckeho práva pre darcu. Obdobne aj za stavu, že nastúpia rozvázovacie účinky po zániku pohľadávky, veriteľ písomne uzná zánik zabezpečovacieho prevodu vecí a takáto listina s úradne overeným podpisom je postačujúca na záznam vlastníctva pre pôvodného vlastníka. Ak by veriteľ nesúhlasil s takýmto postupom, môže sa osoba, ktorá previedla vec na veriteľa, domáhať žalobou podľa § 80 písm. c) Občianskeho súdneho poriadku určenia vlastníckeho práva prevedenej veci. Naliehavý právny záujem by bol daný potrebou zosúladiť skutočný stav s formálnym stavom v katastri.

Pre zmluvu sa ponecháva obligatórna písomná forma. Nedodržanie písomnej formy by znamenalo absolútnu neplatnosť zabezpečovacieho prevodu pre rozpor so zákonom (§ 39 Občianskeho zákonníka). V § 553a sa navrhujú obligatórne náležitosti zmluvy – opis veci tak, aby nebola zameniteľná pokiaľ ide o individuálne určenú vec a pri hromadne určených veciach tak, aby boli jasné kritériá pre prípadné vrátenie veci rovnakého rozsahu a kvality. Ďalej zmluva má obsahovať opis zabezpečovanej pohľadávky vrátane jej príslušenstva. Zmluva má obsahovať práva a povinnosti účastníkov právneho vzťahu počas trvania zabezpečovacieho prevodu napríklad spôsob užívania veci. Aby sa zabezpečila rovnováha práv a povinností medzi veriteľom a dlžníkom, navrhuje sa obligatórne zavedenie ceny prevádzajúcej veci a tým sa zabezpečí proporcionalita v právach a povinnostiach účastníkov zmluvy pri ukončení ich vzťahu. Obdobný zámer sleduje aj povinné určenie najnižšieho podania pre prípad, že veriteľ sa rozhodne vec nechať vydražiť na dobrovoľnej dražbe. To umožní dlžníkovi s prehľadom sledovať vývoj jeho záväzku pod následnou neplatnosťou dražby, ak by veriteľ v zmluve o vykonaní dražby dohodol nižšie podanie (§ 16 ods. 7, § 34 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách). Navrhovaná právna úprava umožňuje veriteľovi uzatvoriť zmluvu o zabezpečovacom prevode vecí aj s inou osobou ako dlžníkom. Obdobne je to upravené aj pri inštitúte zabezpečenia pohľadávky záložnou

zmluvou. S tým súvisí aj ďalšia povinná náležitosť zmluvy a to označenie dlžníka pre prípad, že zabezpečovací prevod sa dotýka inej osoby ako dlžníka.

Vychádzajúc z uhradzovacej funkcie predmetného zabezpečovacieho inštitútu sa navrhujú jasné pravidlá na naplnenie tejto funkcie bez prekvapivých momentoch s nedoziernými následkami súvisiacimi s odpredajom prevedenej veci výrazne pod cenu. Veriteľ má možnosť uspokojiť svoju pohľadávku trojakým spôsobom:

- vec si ponechá a v takom prípade rozdiel medzi dohodnutou cenou a pohľadávkou (s príslušenstvom a nákladmi dražby) vráti pôvodnému vlastníkovi veci. Ak dohodnutá cena neprevyšuje pohľadávku, tak sa len pohľadávka zníži o dohodnutú cenu,
- ak veriteľ nemá záujem vec trvalo si ponechať, môže ju navrhnúť vydražiť na dobrovoľnej dražbe s dohodnutým najnižším podaním. Podľa výsledku dražby by sa zmodifikovala aj výška pohľadávky,
- vec môže previesť aj iným spôsobom (darovať, predat', inzertný predaj, zámena a podobne). Aj v tomto prípade buď vráti rozdiel medzi dohodnutou cenou a pohľadávkou alebo sa výška pohľadávky zmodifikuje.

Pred tým, ako veriteľ pristúpi k naplneniu uhradzovacej funkcie zabezpečovacieho prevodu, nesmie vec nijako zaťažiť ani scudziť, inak by svojim konaním založil zodpovednostný vzťah vyplývajúci z inštitútu náhrady škody a pre porušenie zákona by išlo aj o neplatný právny úkon (§ 39 OZ). Okrem toho do zavŕšenia uhradzovacej funkcie je veriteľ povinný starať sa o vec riadnym obhospodarovaním veci a nesmie ju znehodnotiť. Nesplnenie tejto povinnosti by založilo zodpovednostný vzťah umožňujúci poškodenému pôvodnému vlastníkovi žiadať náhradu škody.

Ak dlžník nesplní svoje povinnosti, veriteľ môže pristúpiť k vyššie uvedenému trvalému scudzeniu veci. Predkladateľ skopíroval oznamovaciu povinnosť veriteľa z inštitútu záložného práva (§ 151m ods. 1) a to kvôli transparentnosti vzťahu medzi účastníkmi zmluvy o zabezpečovacom prevode.

K čl. III (Účinnosť)

Vzhľadom na predpokladanú dĺžku legislatívneho procesu a potrebnú legisvakanciu sa navrhuje, aby zákon nadobudol účinnosť 1. januára 2008.

