

Niekoľko poznámok k výkonu záložného práva a jeho premlčaniu

1. časť

JUDr. Marek Valachovič, PhD.

JUDr. Mgr. Marek Perdík

Autori v článku reagujú na príspevky uverejnené v Bulletine slovenskej advokácie č. 10/2016 a č. 6/2018, ktoré sa venovali problematike výkonu záložného práva a jeho premlčaniu. Na podklade vlastnej argumentácie autori predkladajú svoje argumenty a pohľad na platnú právnu úpravu výkonu záložného práva a jeho premlčania, najmä vo vzťahu k nehnuteľnostiam predstavujúcim obydlie. Poukazujú pritom na odlišnosti, ktoré existujú medzi slovenskou a českou právnou úpravou výkonu záložného práva a jeho premlčaním. V rámci toho rozoberajú kľúčovú otázku, či je podľa právneho stavu de lege lata možné účinne vzniesť námietku premlčania výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby, keďže tá je na rozdiel od Českej republiky postavená na princípe mimosúdneho výkonu záložného práva, t. z. bez potreby disponovania exekučným titulom zo strany záložného veriteľa. Na základe tohto rozboru autori článku dospeli k odlišným záverom, než autori príspevkov, na ktoré sa predmetným článkom reaguje.

Úvod

V Bulletine slovenskej advokácie č. 6/2018 bol uverejnený článok od A. Juríka, L. Šiškovéj a Z. Wagner¹ (ďalej spolu v texte aj „**Autori**“), ktorí z viacerých hľadísk rozoberali inštitút výkonu záložného práva so zameraním na aplikačné problémy pri obrane záložcov a záložných dlžníkov najmä pri výkone záložného práva k nehnuteľnostiam formou dobrovoľnej dražby. Autori odkazujú aj na predchádzajúci príspevok² JUDr. Ing. Michala Mrvu, LL.M, PhD., publikovaný v Bulletine slovenskej advokácie č. 10/2016, ktorý bol venovaný premlčaniu záložného práva.

Na úvod zdôrazňujeme, že nás veľmi teší, že po dlhom čase sa naši kolegovia k vyššie uvedeným témam odhodlali napísať svoje názory. K týmto pre právnu prax dôležitým aspektom inštitútu záložného práva totiž dosiaľ odborná diskusia na úrovni slovenských odborných právnických periodík prebehla len v minimálnom rozsahu. V Českej republike to bolo inak už pred účinnosťou nového českého Občianskeho zákonníka, t. j. zákona č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník (ďalej aj „**NČOZ**“). Domnievame sa, že otázka výkonu záložného práva a jeho premlčania si najmä v činnosti advokátov zasluhujú osobitnú pozornosť. Problémy, na ktoré sa budeme snažiť poukázať, sú naozaj natoľko bežné, že môžu „postihnúť“ každého, nielen advokáta a jeho klienta, ale aj každého účastníka záložno-právneho vzťahu bez ohľadu na to, na ktorej strane vystupuje.

Ako to už v rámci diškurzu chodí, nie so všetkými názormi autorov citovaných príspevkov sa stotožňujeme. Vzhľadom na to, že niektoré podstatné fakty neboli v ich príspevkoch uvedené buď vôbec, resp. boli spomenuté len veľmi okrajovo, považujeme za nevyhnutné pozrieť sa na problematiku výkonu záložného práva a jeho premlčania zo širšieho spektra. Osobitne by sme chceli reagovať aj na návrhy de lege ferenda, ktoré uvádzajú Autori v závere svojho článku.

Tento príspevok je systematicky rozdelený na dve časti, pretože reaguje na dva samostatné články, ktorých témy však od seba nemožno oddeliť, nakoľko spolu navzájom súvisia. V prvej časti sa venujeme výkonu záložného práva, ktorého problematické aspekty rozoberali Autori, a druhá časť sa týka premlčania záložného práva, ktoré rozoberal kolega Mrva.

1 JURÍK, R., ŠÍŠKOVÁ, L. a WAGNER, Z.: Výkon záložného práva k nehnuteľnostiam a aplikačné problémy pri obrane. Bulletin slovenskej advokácie, 2018, č. 6, s. 16 – 25.

2 MRVA, M.: Premlčanie záložného práva zriadeného podľa §§ 151a a nasl. zákona č. 40/1964 Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a jeho premlčanie. Bulletin slovenskej advokácie, č. 10, 2016, s. 14 – 17.

1. Výkon záložného práva

1.1 Problémy právnej úpravy výkonu záložného práva do 31. 12. 2002

Napriek tomu, že inštitút záložného práva je v praxi pomerne frekventovaný a za vyše 20 rokov od jeho opätovného zavedenia do našej právnej úpravy je už v súkromnom práve dostatočne etablovaný, pri jeho uplatňovaní v praxi sa vyskytuje viacero právno-aplikačných problémov. Na túto skutočnosť poukázali už Autori vo svojom príspevku. K tomu sa žiada dodať, že od komplexnej reformy záložného práva v Slovenskej republike, ktorá nadobudla účinnosť dňa 1. 1. 2003 (ďalej v texte aj „**Reforma ZP**“) uplynulo už vyše 15 rokov. V rámci tejto reformy bol prijatý zákon č. 526/2002 Z. z., ktorým sa novelizoval zákon č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v platnom znení (ďalej v texte aj „**OZ**“) a zároveň sa prijal nový zákon č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách v platnom znení (ďalej v texte aj „**ZoDD**“), ktoré spolu umožnili mimosúdny výkon záložného práva jednak dobrovoľnou dražbou alebo tzv. priamym predajom zálohu záložným veriteľom, prípadne iným vhodným spôsobom dohodnutým v zmluve o zriadení záložného práva (ďalej v texte aj „**záložná zmluva**“).

V súvislosti s historickým vývojom inštitútu záložného práva je potrebné aspoň stručne spomenúť problémy, ktoré boli spojené s výkonom záložného práva podľa právnej úpravy platnej od 1. 1. 1992 do 31. 12. 2002. Tento aspekt nebol v článku Autorov vôbec spomenutý, pričom ho považujeme za dôležitý vo vzťahu k polemike s názorom o znovuzavedení právnej úpravy vyžadujúcej na výkon záložného práva exekučný titul.

Možnosť záložného veriteľa domáhať sa splnenia záväzku formou uspokojenia zo zálohu bola upravená v § 151f ods. 1 OZ platného do 31. 12. 2002. Z vtedajšieho znenia OZ vyplývalo, že záložný veriteľ mal zásadne právo domáhať sa na súde uspokojenia predajom zálohu v rámci súdneho výkonu rozhodnutia alebo exekúcie uskutočňovanej súdnym exekútorom. Záložný veriteľ mohol na podklade exekučného titulu, ktorým bolo

spravidla právoplatné a vykonateľné súdne rozhodnutie,³ zaväzujúce žalovaného na zaplatenie dlžnej sumy, podať návrh na súdny výkon rozhodnutia, ak dlžník, ktorý bol aj záložcom nesplnil toto rozhodnutie. Hlavnými nedostatkami právnej úpravy do 31. 12. 2002 teda bol(a):

- prechod predmetu záložného práva na osobu odlišnú od obligačného dlžníka, čo predstavovalo neprekonateľnú prekážku realizácie záložného práva, ktorú sa nepodarilo úspešne vyriešiť ani súdnej praxi. Vtedajšia právna úprava totiž neobsahovala § 151h ods. 1 platného OZ, v zmysle ktorého pri prevode a prechode zálohu pôsobí záložné právo voči nadobúdateľovi zálohu;
- situácia, ak záložca bol osobou odlišnou od obligačného dlžníka, t. j. osoba, ktorá iba poskytla svoju vec na zabezpečenie záväzku dlžníka. Záložca, ktorý len poskytol záloh na zabezpečenie pohľadávky dlžníka však nebol účastníkom konania, v ktorom záložný

JUDr. Marek Valachovič, PhD.

je absolvent Právnickej fakulty Trnavskej univerzity, kde v roku 2007 obhájil svoju rigoróznú prácu s názvom „Výkon záložného



práva“. Od roku 2008 je advokátom aktuálne pôsobiacim v advokátskej kancelárii VALACHOVIČ & PARTNERS s. r. o. Popri advokátskej činnosti prednáša a publikuje na rôzne témy z oblasti občianskeho a obchodného práva so zameraním na oblasť vecných práv. Je spoluautorom odborného komentára k zákonu o vlastníctve bytov a nebytových priestorov ako aj samostatnej monografie k téme vlastníctva bytov. Je tiež členom Komisie pre rekodifikáciu súkromného práva zriadenej Ministerstvom spravodlivosti SR.

JUDr. Mgr. Marek Perdík

je absolvent Právnickej fakulty UPJŠ v Košiciach a Filozofickej fakulty UCM v Trnave.

Pôsobí ako správca konkurznej podstaty



a ako konateľ dražobnej spoločnosti Finlegal services, s. r. o.. V oblasti správy bytových domov je predsedom občianskeho združenia pre lepšiu správu bytových domov a šéfredaktorom časopisu Zlepšovák. V uvedenej oblasti sa venuje prednášateľskej a publikačnej činnosti.

3 Exekučným titulom na súdny výkon rozhodnutia alebo exekúcie mohla byť aj notárska zápisnica obsahujúca právny záväzok, v ktorej boli vyznačené osoby povinného a oprávneného, právny dôvod, predmet a čas plnenia, ak povinná osoba v notárskej zápisnici s vykonateľnosťou súhlasila.

veriteľ požadoval vydať súdne rozhodnutie voči dlžníkovi o priznaní svojej pohľadávky. Záložca teda nemohol byť ani účastníkom vykonávacieho konania vedeného na podklade exekučného titulu vydaného voči obligačnému dlžníkovi. Na riešenie takejto situácie sa v odbornej verejnosti vytvorilo niekoľko názorov.⁴ K žalobe o určenie povinnosti záložcu strpieť predaj zálohu sa však odmietavo stavala judikatúra;⁵

- absencia úpravy tzv. prepadnej klauzuly v záložnej zmluve, na ktorú predchádzajúca právna úprava záložného práva nedala výslovnú a jasnú odpoveď, aj preto ju právna praxa väčšinou odmietala ako nepripustnú, pretože odporovala účelu záložného práva. Reforma ZP účinná od 1. 1. 2003 tento problém vyriešila tak, že prepadnú klauzulu pripustila len vo forme dohody medzi záložcom a záložným veriteľom po splatnosti zabezpečenej pohľadávky (§ 151j ods. 3 OZ);
- chýbajúca možnosť zriadenia neposesorého záložného práva k hnutelným veciam (na vznik záložné práva k hnutelnej veci bolo nutné odovzdať záloh záložnému veriteľovi). Z toho dôvodu bolo v praxi podľa vtedy platnej právnej úpravy v prevažnej väčšine prípadov takmer nemožné založiť hnutelné veci;
- realizácia záložného práva mimosúdnou cestou pri veciach nehnuteľných;
- absencia rešpektovania zásady „Kto je prvý čo do času, je prvý čo do práva“ (*Prior tempore potior iure*). To znamená, že vzájomné poradie záložných veriteľov závisí od poradia registrácie ich záložných práv príslušných registrov záložných práv vrátane katastra nehnuteľností.

Priamy predaj zálohu v rámci výkonu záložného práva **bez nutnosti mať exekučný titul** bol podľa právnej úpravy prípustný len podľa § 299 zákona č. 513/1991 Z. z. Obchodného zákonníka (ďalej aj „**ObZ**“) účinného do 31. 12. 2002. Toto ustanovenie znelo: „záložný veriteľ môže pri výkone svojho záložného práva predat' na verejnej dražbe založenú nehnuteľnosť, alebo iný záloh, ktorý mal u seba, alebo s ktorým bol oprávnený nakladať, za podmienky, že na tento zamýšľaný výkon záložného práva včas upozornil záložcu a dlžníka. V prípade, ak to určovala zmluva, záložný veriteľ bol oprávnený predat' záloh aj iným vhodným spôsobom.“⁶

Obidva osobitné spôsoby realizácie záložného práva zakotvené v § 299 ods. 2 ObZ predstavovali výnimky zo spôsobu realizácie záložného práva súdnou cestou na základe vykonateľného súdneho rozhodnutia. Prejavil sa tu zámer zákonodarcu umožniť záložnému veriteľovi špeciálnou normou obsiahnutou v § 299 ObZ, čo najrýchlejšie dosiahnuť uspokojenie svojej pohľadávky výlučne pre oblasť obchodných záväzkových vzťahov. Záložný veriteľ tak pri zabezpečení obchodného záväzkového vzťahu mal možnosť realizovať záložné právo bez ingerencie súdu. **Citované ustanovenie však platilo len v obchodnoprávných vzťahoch.**

V porovnaní s procedúrou vyžadovanou OZ (súdne konanie – exekučný titul – súdny výkon rozhodnutia, resp. exekúcia) bola mimosúdna cesta realizácie záložného práva v záväzkových právnych vzťahoch podľa prechádzajúcej právnej úpravy svojou rýchlosťou a flexibilitou pre záložných veriteľov jediným akceptovateľným, aj keď nie bezproblémovým riešením.⁷

Neuralgickým bodom verejných dražieb nehnuteľných zálohov bola najmä absencia relevantnej právnej úpravy.⁸ Realizácia záložného práva formou verejnej dražby, pri veciach hnutelných a právach bola upravená v zákone č. 174/1950 Zb. o dražbách mimo exekúcie, ktorá už nevyhovovala novým trhovým podmienkam. Uvedený predpis už svojou strohou a nekomplexnou úpravou nebol vyhovujúci, nakoľko sa nevzťahoval na nehnuteľnosti. Na aplikáciu tohto zákona aj na nehnuteľnosti pritom tiež existovali dva názorové prúdy.

Z vyššie uvedeného vyplýva, že právna úprava platná do účinnosti Reformy ZP vykazovala množstvo nedostatkov, s ktorými sa právna prax len veľmi ťažko vysporiadavala. **Jedným z týchto nedostatkov bol aj zdĺhavý proces výkonu záložného práva v občianskoprávných vzťahoch, kde sa vyžadoval exekučný titul.** V obchodno-záväzkových vzťahoch bol zasa výkon záložného práva problematický z dôvodu nedostatočnej právnej úpravy, pokiaľ ide o dražbu nehnuteľností.

Vzhľadom na uvedené právno-aplikačné problémy prechádzajúcej právnej úpravy záložného práva bolo nevyhnutné, po vzore ostatných transformujúcich sa krajín tzv. východného bloku prijať pre túto oblasť úplne nový zákon o dražbách (ZoDD) ako aj zreformovať ustanovenia OZ a ostatných právnych predpisov upravujúcich záložné právo. Prijatie tohto zákona bolo zavŕšením výsledku snáh podnikateľskej sféry (najmä bánk), ale aj právnej teórie i praxe, ktoré od samého vzniku tejto právnej úpravy (platnej od 1. 1. 1992) podrobili sústavnej kritike úpravu záložného práva a najmä nemožnosť realizácie záložného práva. V neposlednom rade prijatie reformy bolo aj podmienkou vstupu SR do Európskej únie.

- 4 GRULICH, T.: Zástavní právo a výkon rozhodnutí, Právní rádce, 1996, č. 11, s. 5;
BUREŠ, J. a DRÁPAL, L.: Zástavní právo v soudní praxi, 2. doplněné vydání, C. H. Beck, Praha 1997;
GRULICH T.: Zástavní právo a možnosti jeho realizace z pohledu banky, Právní rádce, 1998, č. 1, s. 40;
RUMANA, I.: K článku „Kříza záložného práva v praxi (nevhodná právní úprava?)“, Justičná revue, 2001, č. 3, s. 334 – 336;
VAJGANT M.: Zástavní právo a možnosti jeho realizace, Právní rádce, 1997, č. 9, s. 10
a VAJGANT M.: Plní zástavní právo svoji funkci?, Právní rádce, 1997, č. 11, s. 9.

- 5 K tomu pozri napr. rozhodnutie Najvyššieho súdu Českej republiky sp. zn. 2 Odon 1612/96 alebo rozhodnutie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 4 Obo 102/99.

- 6 V tejto súvislosti je vhodné pripomenúť, že ObZ vo svojich ustanoveniach ani len demonštratívne neuviedol, čo sa malo rozumieť „pod iným vhodným spôsobom“. Z praxe však bolo možné usudzovať, že malo ísť o prípad priameho predaja zálohu záložným veriteľom.

- 7 ĎURICA M.: Kříza záložného práva v praxi (nevhodná právní úprava?), Justičná revue, 2000, č. 1, s. 44.

- 8 KRAFSKÝ, J.: Realizácia záložného práva, Bulletin slovenskej advokácie, 1997, č. 5, s. 16
a PLANK, K.: Právna úprava a prax zabezpečenia záväzkov v práve Slovenskej republiky, Bulletin sloven-

skej advokácie, 1996, č. 6, s. 14 a nasl.

a HOŠOVSKÝ, R.: K realizácii záložného práva podľa § 299 ods. 2 Obchodného zákonníka Bulletin slovenskej advokácie, 1996, č. 6, s. 20.

Podľa dôvodovej správy k zákonu č. 526/2002 Z. z.: „Cieľom prijatej reformy záložného práva bolo vytvorenie takého právneho a inštitucionálneho rámca pre záložné právo, ktorý mal viesť k rozšíreniu možností financovania podnikateľských aktivít, najmä v sektoroch malého a stredného podnikania. **Jednou z úloh reformy záložného práva je aj upraviť vykonanie záložného práva k hnutelnému a nehnuteľnému majetku dobrovoľnou dražbou.**“

Dva piliere právneho rámca, ktorý podporuje financovanie podnikateľskej sféry sú: možnosť efektívneho odchodu z trhu (prostredníctvom zákona o konkurze a vyrovnaní, k čomu smeruje aj júnová novela zákona) a **efektívna možnosť zabezpečenia záväzkov**, čím sa znižuje riziko spojené s poskytnutím úveru tým, že sa zvyšuje šanca na vrátenie poskytnutých peňažných prostriedkov priamo zo zábezpeky. Krajina, ktorá nemá „zdravý“ právny rámec zabezpečenia záväzkov sa zbavuje výhod, ktoré prináša hospodárstvu efektívne fungujúci trh so zabezpečenými úvermi. **Je preto zrejme, že reforma systému záložného práva bude mať kľúčovú úlohu pri ochote veriteľov zabezpečovať externé financovanie podnikateľských plánov.**

Kvôli efektívnosti komplexných zmien právnej úpravy záložného práva je potrebná nová komplexná a jednotná úprava dražby mimo výkon súdneho rozhodnutia. Nová právna úprava upravuje podmienky predaja predmetu zálohu záložným veriteľom. Úprava sa týka tak predaja hnutelných vecí, ako aj predaja nehnuteľností. Uspokojenie veriteľa spežaním nehnuteľnosti dražbou uskutočňovanou súdom prípadne exekútorom je pomerne zložitá a časovo náročná, v celom rade prípadov je možné dosiahnuť rovnakého výsledku verejnou dražbou mimo súdneho výkonu rozhodnutia či exekúcie, ktorá môže byť pre dlžníka ekonomicky výhodnejšia.

Z vyššie uvedeného vyplýva, že prijať novú právnu úpravu bolo, najmä na posilnenie hypotekárneho financovania, nevyhnutné. Bez prijatia Reformy ZP by podľa nášho názoru nedošlo do takej miery k možnosti financovania kúpy či rekonštrukcie nehnuteľností väčšinou obyvateľstva formou hypotekárnych a iných úverov (vrátane obnov zastaraných bytových domov so systémovými poruchami postavenými počas socialistickej výstavby), resp. by bolo ohrozené aj financovanie podnikateľských projektov (vrátane realizovaných štátom).

Samozrejme je potrebné vnímať aj nekalé praktiky niektorých bánk, či nebankových subjektov, na ktoré upozorňujú Autori, ako aj postupný vývoj právnej úpravy v spotrebiteľských vzťahoch smerujúcej k zvýšenej ochrane spotrebiteľa, ktorej rozmach nastal najmä po vstupe SR do Európskej únie. Domnievame sa však, že táto ochrana nemôže mať charakter absolútnej ochrany, pri ktorej sa zo spotrebiteľov paušálne vytvárajú „chránené osoby“, ktoré pomaly nevedia čítať a písať, resp., ktoré si vôbec neuvedomujú obsah právneho vzťahu, do ktorého vstupujú pri uzatváraní klasického úverového vzťahu (napr. financovanie kúpy nehnuteľností, ktorá bude založená záložným právom v prospech banky). Tento záver potvrdzujú aj slová ústavného sudcu M. Ľalíka, ktorý uviedol, že „**všeobecné súdy vrátane ústavného súdu ochranu spotrebiteľov pustili už tak ďaleko, že títo nemusia niesť žiadne adekvátne dôsledky za svoje konanie, aj keď uzavrú akúkoľvek zmluvu, dokonca čokoľvek, čo sa prieči zdravému rozumu (v zmysle „ten chudák ani nevie, čo podpísal“, ale „peniaze mohol zobrať“), a to sa už týka samej podstaty a hlavne primeranosti práva, v dôsledku čoho spotrebiteľa z úradnej povinnosti zbavujú jeho zodpovednosti.**“⁹

Taký postup orgánov ochrany práva je podľa M. Ľalíka nielenže absolútne „nevýchovný“, paternalistický, ale aj absurdný a v rozpore so zásadou rovnosti, *vigilantibus iura, neminem laedere* a pod., ktoré by mali v podstate platiť aj pre „privilegovaného“ spotrebiteľa. Opakom je potom neprípustné zvýhodňovanie dlžníka oproti veriteľovi, ktorému inak reálne hrozí riziko nevyžitia ani len elementárneho nároku bez akéhokoľvek príslušenstva voči dlžníkovi, ktorý sa tak neoprávnene obohacuje na jeho úkor za asistencie súdov. S týmito názormi sa v celom rozsahu stotožňujeme.

Okrem toho aj nedávno rozhodnutá vec pred Súdnym dvorom Európskej únie (ďalej v texte aj „ESD“) C-42/15 v konaní Home Credit Slovakia, a. s. voči Kláre Bíróovej naznačuje, že aj ochrana spotrebiteľa musí mať rozumnú mieru.

Autori v príspevku podrobujú kritike najmä inštitút dobrovoľných dražieb, pričom však na základe konfrontácie s judikatúrou Najvyššieho súdu SR (ďalej v texte aj „NS SR“), Ústavného súdu SR (ďalej v texte aj „ÚS SR“) i ESD konštatujú, že:

- (i) **ZoDD je v súlade s Ústavou SR¹⁰ a právom Európskej únie¹¹** ale tieto súdne authority formulovali právne názory nie celkom jasne, resp. dostatočne úderne tak, aby sa excesy pri výkone záložného práva proti takmer bezbranným dlžníkom neopakovali. Podľa Au-

9 Vid' odlišné stanovisko M. Ľalíka k nálezu ÚS SR sp. zn. I. ÚS 547/2012 z 24. 10. 2013.

10 Uznesenie ÚS SR sp. zn. PL.ÚS 23/2014 z 24. 9. 2014.

11 Rozsudok ESD vo veci C-34/13 Monika Kušionová voči SMART Capital, a. s. a návrhy generálneho advokáta vo veci C-482/12 Peter Macinský, Eva Macinská proti Getfin s. r. o., Financreal s. r. o.

torov práve to spôsobuje výkladové problémy a právnu neistotu pri výkone záložného práva k nehnuteľnostiam;

- (ii) obrana voči výkonu záložného práva napriek dražobnej praxi správne konštatovanej Krajským súdom v Prešove¹² je takmer nemožná alebo možná len v extrémnych prípadoch zjavne úžernického, vopred premysleného konania záložného veriteľa;
- (iii) zákon nijako nechráni vlastnícke právo a nedotknuteľnosť obydli v prípadoch, keď je záložným právom zabezpečená pohľadávka z klasickej obchodnoprávnej zmluvy. Záložca s rodinou tu podľa Autorov prichádza aj o tú malú zákonnú ochranu, ktorá mu vyplýva z § 53 ods. 10 OZ;
- (iv) bolo by vhodné poučiť sa z právnej úpravy existujúcej v okolitých štátoch, pričom Autori navrhujú sa ňou inšpirovať a nie ju mechanicky prevziať. V každom prípade však podľa nich by bolo vhodné viazať možnosť výkonu záložného práva na celkom štandardný inštitút – exekučný titul.

1.2 Spochybňovanie judikatúry ESD a ÚS SR

Nestotožňujeme sa s názorom Autorov, že ESD v rozsudku C-34/13 vo veci Kušionová voči SMART Capital, a. s. neformuloval svoje závery ohľadom právnej úpravy zakotvanej v OZ a ZoDD dostatočne jasne či úderne. Kľúčová a publikovaná právna veta uvedená v bode 68 tohto rozsudku znie: „Ustanovenia smernice Rady 93/13/EHS z 5. apríla 1993 o nekalých podmienkach v spotrebiteľských zmluvách sa majú vykladať v tom zmysle, že im **neodporuje vnútroštátna právna úprava, ako je úprava dotknutá vo veci samej, umožňujúca vymôcť pohľadávku založenú na zmluvných podmienkach, ktoré sú prípadne nekalé, mimosúdny výkonom záložného práva na nehnuteľný majetok, ktorý spotrebiteľ poskytol ako zabezpečenie pohľadávky, pokiaľ predmetná právna úprava prakticky neznemožňuje alebo nadmerne nesťažuje ochranu práv, ktoré spotrebiteľovi priznáva táto smernica, čo overiť prináleží vnútroštátnemu súdu.**“

ESD ďalej konštatoval, že:

- dodržiavanie zásady efektivity **nemôže v plnej miere nahradiť úplnú nečinnosť dotknutého spotrebiteľa** (bod 56 cit. rozsudku);
- **príslušná právna úprava** (§ 17 ods. 3, § 21 ods. 2 ZoDD, § 151m ods. 1 OZ a § 74 až 76 v tom čase platného zákona č. 99/1963 Zb. Občianskeho súdneho poriadku (body 55, 60 a 61 cit. rozsudku) **poskytuje dostatočnú ochranu spotrebiteľovi pred stratou obydli mimosúdny výkonom záložného práva podaním návrhu na nariadenie predbežného opatrenia.**

Argumentácia Autorov je spochybnená samotnou argumentáciou ESD, ktorý v rozsudku dospel k právnomu záveru, že slovenská právna úprava mimosúdneho výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby je súladná s právom Európskej únie a je možné na jej základe vykonať záložné právo k nehnuteľnosti tvoriacej obydli a zabezpečujúcej pohľadávku voči spotrebiteľovi.

Ústavný súd SR v uznesení PL.ÚS 23/2014 z 24. 9. 2014 uviedol, že:

- právna úprava musí byť vykladaná tak, aby zabezpečila efektívne procesné záruky súdneho prieskumu predpokladov, procesu, ako aj výsledku dobrovoľnej dražby. **Je pritom úlohou všeobecných súdov, aby pri výklade a aplikovaní právnych predpisov vrátane právnej úpravy záložného práva a dobrovoľných dražieb pristupovali k takému výkladu, ktorý by bol ústavne konformný a ústretový k základným právam a slobodám;**
- vzhľadom na to, že § 7 ods. 2 ZoDD **neplní funkciu exekučného titulu, ale je iba jedným z predpokladov riadneho priebehu dobrovoľnej dražby**, ani samotné vyhlásenie tohto ustanovenia za protiústavné by neviedlo k záveru, že záložný veriteľ nie je oprávnený navrhnúť výkon záložného práva prostredníctvom dobrovoľnej dražby bez exekučného titulu, priznávajúceho mu zabezpečenú pohľadávku;
- **inštitút dobrovoľnej dražby ako formy výkonu záložného práva nie je osobitosťou slovenského práva.** Dohody o priamom predaji založenej veci vrátane nehnuteľností sú známe aj v zahraničných právnych poriadkoch (§ 1371 rakúskeho Všeobecného občianskeho zákonníka (ABGB) vzťahujúci sa aj na nehnuteľnosti). **Viaceré zahraničné právne poriadky priznávajú záložným veriteľom aj právo priamo siahnúť k predaju predmetu zálohu na dražbe.** Tu možno spomenúť najmä anglickú úpravu a ňou ovplyvnené jurisdikcie vrátane amerického práva, kde sa však zákony v jednotlivých štátoch odlišujú. Niektoré základné

12 Autori v tejto súvislosti poukázali v článku na rozhodnutia Krajského súdu v Prešove sp. zn. 6Co/108/2011 a sp. zn. 6Co/131/2011.

13 K podrobnostiam k týmto úpravám bližšie pozri napr. VYMAZAL, L.: Zástavní právo v novém občanském zákoníku. 2. vydanie. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2015, s. 255 – 261.

14 ÚS SR odkázal na ust. § 466a ABGB, prípadne § 1233 a § 1235 nemeckého Občianskeho zákoníka (BGB).

princípy sú však zhodné pre úpravu vo všetkých štátoch Spojených štátov amerických. Treba však dodať, že tieto právne poriadky obsahujú aj možnosť speňaženia zálohu v súdnom predaji na návrh záložného veriteľa. Do druhej skupiny patria európske úpravy, najmä nemecká, rakúska, holandská, belgická, francúzska či španielska, ktoré vyžadujú existenciu súdneho rozhodnutia pre súdny predaj zálohu alebo mimosúdny výkon záložného práva (napr. verejnou dražbou), avšak upravujú tiež alternatívu súkromného predaja zálohu bez ingerencie súdu na základe dohody strán.¹³ Zhodne s ÚS SR¹⁴ treba podotknúť, že miera aplikovateľnosti týchto záverov vyplývajúcich zo zahraničného práva je však obmedzená v dôsledku rozdielného súdneho zapojenia do prieskumu procesu výkonu záložného práva.

Dôležitý je z nášho pohľadu aj záver ÚS SR, že záujem záložného veriteľa na predaji zálohu čo najrýchlejšie a aspoň vo výške zabezpečujúcej uspokojenie jeho pohľadávky a záujem záložcu vec nepredať, resp. vec predať existuje už z povahy veci pri každej dražbe. Nielen pri rôznych podvodných a účelových dražbách vedených od začiatku so zlým úmyslom záložného veriteľa a dražobníka. Treba zdôrazniť, že ZoDD sa neaplikuje len na spotrebiteľské vzťahy, ale platí pre všetky právne vzťahy (t. j. medzi fyzickými osobami alebo len medzi podnikateľmi), ale aj vtedy, keď navrhovateľ dražby nie je záložným veriteľom.

ÚS SR sa priklonil k uplatňovaniu princípu proporcionality keď uviedol, že „intenzita zásahu do vlastníckeho práva realizovaného v podobe predaja predmetu vlastníctva by nemala byť vo výraznom nepomere k skutočnej alebo aspoň skutočnosti sa čo najviac približujúcej cene toho predmetu vlastníctva (II. ÚS 237/2011).“ Zároveň ÚS SR dodal, že je úlohou slovenských súdov, aby pristupovali k takému výkladu, ktorý bude ústavne konformný a zohľadní pnutie medzi záujmami účastníkov právneho vzťahu a potenciálnu kolíziu ich záujmov musí v tomto prípade všeobecný súd zohľadniť a vyvodiť z neho závery relevantné pre danú vec.

V súvislosti s judikatúrou ÚS SR si dovoľme citovať z aktuálneho nálezu PL. ÚS 11/2016 zo 7. 2. 2018 týkajúceho sa protiústavnosti § 5b zákona č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa vo vzťahu k ex offo prihladaniu na premlčanie zo strany súdov v spotrebiteľských vzťahoch. ÚS SR v tomto náleze uviedol:

„Žijeme v dobe úverovej, a to v dobrom aj v zlom. Ekonomika potrebuje spotrebu vrátane tej, ktorá je krytá spotrebiteľskými úvermi. Ťarcha úverov však môže nemálo jednotlivcov tlačiť nielen do sociálnej siete štátu, ale aj do prostredia kriminálneho. V rozmanitosti spoločnosti sa spotrebné úvery používajú tak k uspokojovaniu konzumných vrtochov, ako aj k preklenutiu nezavinených existenčných problémov. **Netreba však zabúdať, že východiskovým bodom by predsa len mala byť myšlienka, že dlhy sa platiť majú a patrí sa ich platiť. Pri argumentácii týkajúcej sa ochrany spotrebiteľov je potrebné rozlišovať argumenty „na vstupe“ týkajúce sa vzniku zmluvného vzťahu medzi dodávateľom a spotrebiteľom a argumenty „na výstupe“, ktoré sa týkajú procesného presadzovania nesplnených povinností spotrebiteľa.**

Aj keď je ochrana spotrebiteľov neoddeliteľnou súčasťou súčasného súkromného práva a postavenie spotrebiteľov je potrebné brať vážne, **ochranu spotrebiteľov je nutné interpretovať triezvo, neutrálne ako akékoľvek iné inštitúty s tým, že táto ochrana je už súčasťou zákonnej normy ako účel právnej normy a už nepotrebuje osobitnú expanzívnu interpretáciu nad rámec interpretačných štandardov vrátane teleologického výkladu.** Koncept ochrany spotrebiteľa v klasickom poňatí nie je v napätí s ústavou, ale to neznamená, že je priamo ústavným princípom.“

1.3 Možnosti obrany voči výkonu záložného práva

Je pravdou, že ESD trvalý zákaz výkonu záložného práva vo vzťahu k otázke ochrany obydlia dlžníka v cit. rozsudku C-34/13 vôbec neposudzoval. Tejto problematike sa podrobne venoval P. Straka (sudca Krajského súdu v Prešove) v svojom príspevku,¹⁵ ktorého názory na inštitút dobrovoľnej dražby v spotrebiteľských vzťahoch sú do značnej miery rovnaké ako názory prezentované Autormi. P. Straka v citovanom príspevku uvádza, že preventívna ochrana záložcu má spočívať vo forme uloženia povinnosti zdržať sa výkonu záložného práva záložným veriteľom, pretože hmotné právo údajne nič iné neponúka. Zároveň P. Straka poznamenáva, že rozsudok o uložení povinnosti zdržať sa výkonu záložného práva nepredstavuje prekážku rozsúdenej veci. Dodáva tiež, že len čo okolnosti prípadu umožňujú prijať záver opodstatnenosti a primeranosti výkonu záložného práva, rozsudok o povinnosti zdržať sa výkonu nepredstavuje pri zmene okolností prekážku rozsúdenej veci. P. Straka bližšie nevysvetľuje, čo by sa malo rozumieť zmenou okolností.

15 STRAKA, P.: Výkon záložného práva v rozhodovacej činnosti súdov. Zborník príspevkov z konferencie Záložné právo v spotrebiteľských zmluvách, práva spotrebiteľa a elektronické poskytovanie finančných služieb. UPJŠ, Košice, 2015, s. 16 – 17.

Ani tieto závery nezdzielame. Nie je nám zrejmé, ako by mohol záložný veriteľ, ktorý má právoplatným rozhodnutím súdu uložený zákaz vykonať záložného právo, mimosúdne ho realizovať (dobrovoľnou dražbou alebo priamym predajom) bez toho, aby porušil toto právoplatné rozhodnutie. V dôsledku tohto konania záložného veriteľa by boli jeho právne úkony neplatné. Uvedený postup by mohol, podľa nášho názoru, záložný veriteľ uplatniť iba v prípade zrušenia takéhoto súdneho rozhodnutia, čo sa dá docieľiť len mimoriadnymi opravnými prostriedkami, ktorých uplatnenie je časovo i vecne limitované. V prípade obnovy konania sú však dôvodom na povolenie obnovy skutočnosti, rozhodnutia a dôkazy týkajúce sa pôvodného predmetu konania, ktoré ten, kto podal žalobu na obnovu konania, bez svojej viny nemohol použiť v pôvodnom konaní, ak môžu privodiť pre neho priaznivejšie rozhodnutie vo veci (§ 397 ods. 1 CSP). Z toho vyplýva, že možnosti na zrušenie pôvodného rozhodnutia z dôvodu zmeny okolností, ktoré nastali po vydaní právoplatného rozhodnutia o zdržaní sa výkonu záložného práva sú pre záložného veriteľa značne zredukované.

Pri aplikácii cit. záverov na situáciu opísanú P. Strakom potom možno konštatovať, že ak súd zakáže záložnému veriteľovi rozsudkom vo veci samej, teda natrvalo vykonať záložné právo napr. pre nepomer medzi výškou zabezpečenej pohľadávky a hodnotou zálohu, nebude možné, aby sa s odstupom času záložný veriteľ na súde úspešne domáhal vyslovenia opaku. Teda súd nebude môcť určiť, že záložný veriteľ je oprávnený záložné právo vykonať napr. z dôvodu, že výška zabezpečenej pohľadávky sa zvýšila, prípadne hodnota zálohu sa zmenšila. Bráni tomu judikatúrou opakovaně prezentovaný postulát, že „**Právoplatný rozsudok na plnenie z hľadiska identity predmetu konania tvorí prekážku rozhodnutej veci pre konanie o žalobe na určenie, či tu právo je alebo nie je, nakoľko vychádza z toho istého skutkového základu.**“¹⁶

Judikatúra NS SR vymedzila prekážku res iudicata, resp. pojem tej istej veci ako situáciu, keď **v novom konaní ide o ten istý nárok alebo stav, o ktorom už bolo právoplatne rozhodnuté, a ak sa týka rovnakého predmetu konania a tých istých osôb.** Pritom nie je významné, či rovnaké osoby majú v novom konaní rovnaké alebo rozdielne procesné postavenie (či ten, kto bol v skoršom konaní žalobcom, je žalobcom aj v novom konaní alebo má postavenie žalovaného a naopak). **Ten istý predmet konania je daný, ak ten istý nárok alebo stav vymedzený žalobným petitom vyplýva z rovnakých skutkových tvrdení, z ktorých bol uplatnený (t. j. vyplýva z rovnakého skutku).** Pre posúdenie, či je daná prekážka veci právoplatne rozhodnutej, nie je významné, ako súd po právnej stránke posúdil skutkový dej, ktorý bol predmetom pôvodného konania. **Prekážka veci právoplatne rozhodnutej je daná aj vtedy, pokiaľ určitý skutkový dej (skutok) bol po právnej stránke v pôvodnom konaní posúdený nesprávne alebo neúplne, resp. inak.**¹⁷

Vzhľadom na vyššie uvedené je logické, že záložca disponujúci rozsudkom, ktorým má záložný veriteľ na neobmedzenú dobu uložený zákaz výkonu záložného práva, nemá dôvod po zmene okolností podávať nový návrh smerujúci k tomu istému zákazu. K iným možnostiam obrany záložcu než je žaloba záložcu o uloženie zákazu zdržať sa výkonu záložného práva záložnému veriteľovi sa vyjadril napr. Krajský súd v Banskej Bystrici v rozhodnutí sp. zn. 14Co/927/2015 z 13. 6. 2017.

Diskutabilné je aj porovnanie primeranosti podmienok výkonu záložného práva na exekučnej dražbe postupom podľa Exekučného poriadku a na dobrovoľnej dražbe podľa ZoDD, ktoré spomína P. Straka v cit. príspevku. Ústavný súd SR sa k porovnaniu týchto inštitútov vyjadril v uznesení PL. ÚS 23/04 z 24. 9. 2014, v ktorom konštatoval, že „výkon záložného práva prostredníctvom dobrovoľnej dražby nie je totožný s núteným výkonom práva prostredníctvom nútenej (exekučnej) dražby. Nútené (exekučné) dražby a dobrovoľné dražby sú podľa ÚS SR dvoma odlišnými inštitútmi, ktoré síce majú spoločný cieľ, a to speňaženie majetku povinnej osoby, a čiastočne aj priebeh (dražba majetku), ale zásadne sa líšia podkladom, ktorý umožňuje ich výkon“.

ÚS SR v cit. rozhodnutí uviedol, že „**Podstatou dobrovoľnej dražby v zmysle jej platnej právnej úpravy je dohoda vlastníka veci s dražobníkom o dražbe určitého predmetu. Vzhľadom na uvedené sa dobrovoľná dražba odvíja od predchádzajúceho úkonu vlastníka, ktorý dáva súhlas na budúce speňaženie určitého svojho majetku určitým spôsobom regulovaným právom (zákon o dobrovoľných dražbách). Dobrovoľná dražba tak vykazuje zásadné odlišnosti oproti nútenej dražbe realizovanej ako verejnomocenský výkon rozhodnutia a tieto odlišnosti reflektuje tak judikatúra¹⁸ ako aj doktrína.¹⁹ Pre uvedený záver pritom nie je podstatné, či dobrovoľná dražba a príklep na nej predstavujú mechanizmus uzatvorenia zmluvy.**“

Z vyššie uvedeného je zjavné, že zákaz zdržania sa výkonu záložného práva vyslovený v rozsudku vo veci samej môže výrazne zasiahnuť do ústavných práv záložného veriteľa. Jeho

16 Uznesenie

sp. zn. 5 Cdo 115/2012
z 1. 8. 2012.

17 Uznesenie NS SR

sp. zn. 5 Cdo 120/2009
zo dňa 13. 10. 2009.

18 Pozri napr. rozhodnutie NS SR

sp. zn. 2 M Cdo 20/2011
z 18. 12. 2012.

19 VALOVÁ a kol.: Zákon

o dobrovoľných dražbách. Komentár.
Praha : C. H. Beck, 2010,
s. 231.

výsledkom totiž môže byť, že záložný veriteľ svoje záložné právo síce môže mať platne zriadené, ale v dôsledku rozhodnutia súdu ho nebude môcť vykonať žiadnym zo zákonom stanovených spôsobov.

V tejto súvislosti je potrebné dôsledne rozlišovať najmä dve v praxi najčastejšie sa vyskytujúce situácie, kedy dlžníci, ktorí sú často v postavení záložcov žiadajú, aby súd zakázal záložnému veriteľovi výkon záložného práva.

V prvom prípade ide o situácie, keď sa spochybňuje právny titul, na základe ktorého záložné právo malo vzniknúť, najčastejšie z dôvodu, že záložná zmluva je neplatná, resp., že neexistuje zabezpečená pohľadávka, prípadne, že táto nevznikla alebo naopak, že nie je splatná alebo už zanikla. V týchto prípadoch je, samozrejme, požiadavka záložcu (ak je dôvodná a nie len účelová) na uloženie zákazu vo výkone záložného práva v rozsudku vo veci samej opodstatnená. Žalobca pochopiteľne musí všetky relevantné skutočnosti preukázať v konaní pred súdom. Ide teda o riešenie otázky hmotnoprávnej existencie pohľadávky samej.

Do druhej skupiny patria námietky týkajúce sa pomeru medzi hodnotou zálohu a výškou zabezpečenej pohľadávky, resp. námietky spochybňujúce procesný postup záložného veriteľa pri výkone záložného práva. Inak povedané, poukazuje sa najmä na princíp proporcionality, ktorý síce nie je legislatívne zachytený, ale vyplýva z judikatúry súdov (viď bod 1.2 tohto príspevku). V každom jednotlivom prípade je potrebné citlivo posudzovať princíp proporcionality, pretože len ten má minimálnu oporu v zákone. Samotné tvrdenie žalobcu o tom, že výška pohľadávky je v nepomere k hodnote zálohu nie je postačujúce, ale ako naznačil Ústavný súd SR v uznesení PL. ÚS 23/14 je úlohou všeobecných súdov, aby tento princíp v konkrétnych okolnostiach vyložili.

Podľa § 3 ods. 6 ZoDD nie je možné dražiť nehnuteľné veci, ak hodnota pohľadávky bez jej príslušenstva zabezpečenej záložným právom ku dňu oznámenia o začatí výkonu záložného práva neprevyšuje 2 000 eur. Judikatúra k tomu uvádza, že tento limit reaguje na najväčšie neprimeranosti, no nijako nevytvára prekážku pre test proporcionality v každej veci výkonu záložného práva. Právna úprava komplexne administratívne stropy ani iné konkrétne pravidlá brániace neproporcionálnemu postupu nestanovuje a neupravuje ani povinnosť záložného veriteľa upustiť od výkonu záložného práva v prípade jeho neprimeranosti.²⁰

Platná právna úprava však chráni akéhokoľvek záložcu (nielen záložcu zo zákonného záložného práva) pred tým, aby:

- záloh nebol predaný pod trhovú cenu, resp. bol pred dražbou ocenený znaleckým posudkom (§ 12 ZoDD);
- vo veciach zákonného záložného práva a v prípadoch, ak je predmetom dražby alebo opakovanej dražby byt alebo dom, v ktorom má dlžník hlásený trvalý pobyt najnižšie podanie určuje zákon (§ 16 ods. 6 ZoDD), podľa ktorého nemôže byť nižšie ako tri štvrtiny hodnoty predmetu dražby určenej znaleckým posudkom a v ostatných prípadoch výkonu záložného práva nižšie ako polovica hodnoty predmetu dražby určenej znaleckým posudkom a ak ide v poradí o prvú dražbu, najnižšie podanie nemôže byť nižšie ako 90 % hodnoty predmetu dražby, ktorým je byt alebo dom, v ktorom má dlžník hlásený trvalý pobyt podľa osobitného predpisu, určenej znaleckým posudkom a v ostatných prípadoch, ak ide v poradí o prvú dražbu nižšie ako 80 % hodnoty predmetu dražby určenej znaleckým posudkom;
- v prípade záložnej zmluvy má záložca vopred možnosť dohodnúť so záložným veriteľom najnižšie podanie, ktoré musí byť v dražbe dražobníkom rešpektované (§ 16 ods. 4 ZoDD); tým sa dajú regulovať podmienky výkonu záložného práva už na začiatku, t. j. v procese jeho zriadenia;
- dostal celý výťažok z predaja zálohu po odpočítaní pohľadávky záložného veriteľa a nevyhnutne a účelne vynaložených nákladov súvisiacich s výkonom záložného práva (§ 151m ods. 10 OZ);
- sa dražbe vyhol tým, že dlžník (záložca) zloží dražobníkovi na účely splnenia dlhu sumu rovnajúcu sa pohľadávke s príslušenstvom vrátane nákladov dražby v rozsahu, v akom je ich povinná znášať (§ 19 ods. 1 písm. k ZoDD);
- vôbec nedôjde k dražbe, ak je naplnená niektorá podmienka uvedená v § 19 ods. 1 ZoDD, kedy je dražobník povinný upustiť od vykonania dražby;
- došlo zo strany dražobníka k porušeniu ZoDD ustanovením jeho povinnosti mať uzavreté povinné poistenie zodpovednosti za škodu, ktorá by mohla vzniknúť v súvislosti s činnosťami.

ťou dražobníka s minimálnou výškou plnenia 2 000 000 eur ako aj odborným dohľadom Ministerstva spravodlivosti SR nad činnosťou dražobníkov (§ 6 ods. 3 a § 33a ZoDD);

- bolo možné nehnuteľnosť účelovo vydražiť konkrétnemu účastníkovi dražby za najnižšiu cenu bez prítomnosti verejnosti a iných účastníkov (§ 2 ods. 1 písm. a) a písm. k), § 11 ods. 7, § 17 ods. 7, § 20 ods. 4 ZoDD);
- došlo v procese výkonu dobrovoľnej dražby k úmyselnému porušeniu procesných práv a povinností dražobníka z dôvodu osvedčovania priebehu dobrovoľnej dražby v prípadoch určených podľa § 20 ods. 13 ZoDD.

Z vyššie uvedeného vyplýva, že platná právna úprava obsahuje mechanizmy, prostredníctvom ktorých by ani v prípade výkonu záložného práva nemalo dôjsť k predaju zálohu (najmä nehnuteľnosti) pod cenu.

V prípade spotrebiteľskej zmluvy nemožno vykonať záložné právo inak ako na dobrovoľnej dražbe alebo predajom zálohu v rámci exekúcie (§ 53 ods. 10 OZ).

Autori uvádzajú, že zákon nijako nechráni nedotknuteľnosť obydlia v prípadoch, keď je záložným právom zabezpečená pohľadávka z klasickej obchodnoprávnej zmluvy. S týmto tvrdením nemožno súhlasiť, pretože aj keď dlžník – fyzická osoba uzavrie záložnú zmluvu, ktorou je zabezpečená pohľadávka vyplývajúca z tzv. absolútneho obchodno-záväzkového vzťahu (najčastejšie zmluva o úvere), v zmysle § 52 ods. 2 OZ sa tento vzťah riadi Občianskym zákonníkom, aj keď by sa inak mali použiť normy obchodného práva. Obchodný zákonník v § 266 ods. 5 v súvislosti s výkladom zmlúv výslovne uvádza, že „pri pochybnostiach o obsahu právnych vzťahov medzi dodávateľom a spotrebiteľom, ktoré sa spravujú týmto zákonom, sa použije výklad, ktorý je pre spotrebiteľa priaznivejší.“

1.4 K návrhom de lege ferenda

Autori v závere svojho príspevku považujú za najproblematickejší moment platnej právnej úpravy možnosť výkonu záložného práva veci s vysokou hodnotou (najmä bytov a domov) bez priebežnej súdnej kontroly. K tomu uvádzame, že takáto kontrola tu existuje najmä vo forme podania návrhu záložcu (dlžníka) na nariadenie neodkladného opatrenia. Skutočnosť, že sa jej musí domáhať sám záložca (dlžník) nepovažoval za rozpor so zásadou efektivity a teda ani za rozpor s právom EÚ ani ESD v rozsudku C-34/13.

Takýto postup je navyše úplne v súlade s rímskou zásadou *vigilantibus scripta sunt*, ktorá platí pre všetky právne vzťahy, vrátane tých spotrebiteľských. NS SR k tomu uviedol, že „Každý demokratický štát ochranu subjektívnych práv len ponúka, ale nevnučuje a že „práva patria len bdelym“ (pozorným, ostražitým, opatrným, starostlivým), teda tým, ktorí sa aktívne zaujímajú o ochranu a výkon svojich práv a ktorí svoje hmotné i procesné oprávnenia uplatňujú včas a s dostatočnou starostlivosťou a predvídavosťou. V slobodnej spoločnosti je totiž predovšetkým vecou nositeľov práv, aby svoje práva bránili a starali sa o ne, inak ich podcenením či zanedbaním môžu strácať svoje práva majetkové, osobné, satisfakčné a pod.“²¹

V rámci návrhov de lege ferenda Autori uvádzajú, že by bolo vhodné sa poučiť z právnej úpravy v okolitých štátoch, pričom v každom prípade navrhujú viazať možnosť výkonu záložného práva na exekučný titul. S týmto návrhom nemôžeme súhlasiť z dôvodov uvedených v tomto príspevku. Ak by v Slovenskej republike trvali súdne konania mesiace a nie roky,²² bolo by možné o tomto riešení prinajmenšom uvažovať. Napokon skutočnosť, že český zákonodarca sa pri prijímaní NČOZ nechal inšpirovať práve slovenskou právnou úpravou svedčí o tom, že túto úpravu hodnotili aj zahraniční odborníci ako pokrokovú. Svedčia o tom nielen publikácie vydané v čase prijatia Reformy ZP,²³ ale aj reakcie z ČR krátko po vydaní NČOZ. L. Vymazal vo svojej monografii k záložnému právu uvádza, že „Slovenská úprava realizační fáze zástavního práva **uspokojivým spôsobom reflektuje oprávnené zájmy zástavního věřitele při současném dostatečném vymezení práv zástavního dlužníka; posiluje smluvní autonomii stran** a výslovne upravuje některé otázky, které by v aplikační praxi mohli vyvolávat nejasnosti (např. pravidla výkonu při existenci více zástavních práv). **Stávající úprava vyhovuje společenským vztahům moderní doby a na Slovensku se počítá s jejím převzetím do případného budoucího slovenského občanského zákoníku.**“²⁴

M. Tomašovič v súvislosti s kontrolou procesu výkonu záložného práva uvádza, že „Záujem na ochrane spotrebiteľa vyžaduje, aby speňaženie zábezpeky, ktorú spotrebiteľ poskytol, prebehlo prísne regulovaným postupom (dobrovoľná dražba, exekúcia), pri ktorom je daná možnosť kon-

21 Rozhodnutie NS SR

sp. zn. 5Sžp/22/2013
z 17. 12. 2013 a rovnako
aj sp. zn. 1Sžr/38/2011
z 8. 11. 2011.

22 Podľa zverejnených údajov

Ministerstva spravodlivosti SR (<https://www.justice.gov.sk/Stranky/Sudy/Statistika-priemerna-dlzska-konania.aspx>) bola priemerná dĺžka súdneho konania v Slovenskej republike v občianskoprávnej veci v roku 2017 v dĺžke 20,8 mesiaca a v obchodných veciach 21,2 mesiaca. Upozorňujeme však, že ide o celoslovenský priemer,

pričom napr. v Bratislave, kde je nápad vecí na okresných súdoch podstatne vyšší ako v iných okresoch sú reálne dĺžky súdnych sporov podstatne vyššie.

23 LAZAR, J.: Prostriedky zabezpečenia pohľadávok a možnosti ich uspokojenia v slovenskom práve. Zabezpečenie pohľadávok a ich uspokojenie. VII. Lubyho právnické dni, IURA Edition 2002, s. 35 a nasl.

24 VYMAZAL, L.: Zástavní právo v novém občanském zákoníku. 2 vydání. Praha : Wolters Kluwer, a. s., 2015, s. 265.

25 ŠTEVČEK, M., FICOVÁ, S., BARICOVÁ, J., MESIARKINOVÁ, S., BAJÁNKOVÁ, J., TOMAŠOVIČ, M. a kol.: Civilný sporový poriadok. Komentár. Praha : C. H. Beck, 2016, s. 1200.

trolý zo strany Ministerstva spravodlivosti SR.²⁵ Takáto kontrola sa aj realizuje na základe ust. § 33a a nasl. ZoDD.

V § 1359 NČOZ sa teda aj český zákonodarcu rozhodol prijať možnosť priameho predaja zálohu záložným veriteľom bez nutnosti mať exekučný titul. Zároveň však treba dodať, že pri výkone záložného práva na verejných dražbách ako aj nariadením súdneho predaja zálohu česká právna úprava po prijatí NČOZ zotrvala na požiadavke disponovania exekučným titulom.

Na záver Autori kritizujú aj 3-mesačnú prekluzívnu lehotu na napadnutie neplatnosti dobrovoľnej dražby na súde v porovnaní s inými spôsobmi výkonu záložného práva, kde žiadna prekluzívna lehota zakotvená nie je. Táto skutočnosť však súvisí s tým, že dobrovoľná dražba predstavuje určitý formalizovaný proces upravený ZoDD, ktorého úspešný výsledok znamená prechod (teda nie prevod) vlastníckeho práva k predmetu dražby na základe príklepu licitátora. Ide teda o inú právnu skutočnosť ustanovenú zákonom ako spôsob nadobudnutia vlastníckeho práva (§ 27 ods. 1 ZoDD). Logicky teda je možné namietť len porušenie tohto procesu a žiadať vyslovenie neplatnosti celej dražby. Pri iných spôsoboch výkonu záložného práva, ako sú:

- a) nútený predaj zálohu v rámci exekúcie, pri ktorom záložný veriteľ musí disponovať exekučným titulom je ochrana záložcu zabezpečená exekučným súdom. To isté platí v prípade, ak je exekučným titulom rozhodnutie správcu dane alebo rozhodnutie súdu o zriadení záložného práva;
- b) priamy predaj zálohu záložným veriteľom sa uskutočňuje na základe súkromnoprávných zmlúv (kúpna zmluva uzavretá s treťou osobou buď priamo alebo v rámci obchodnej verejnej súťaže alebo sprostredkovateľského vzťahu), ktorých výsledkom je vždy prevod vlastníckeho práva k zálohu. K predaju zálohu spravidla dochádza na základe podmienok výkonu záložného práva dojednaných už priamo v záložnej zmluve. Z toho logicky vyplýva, že neplatnosť týchto právnych titulov môžu zakladať rôzne právne dôvody, ako napr. neurčitý, neslobodný, nezrozumiteľný alebo nie vážny prejav vôle (§ 37 OZ) alebo nespôsobilosť osoby, ktorá ho urobila na právne úkony (§ 38 OZ), či rozpor so zákonom alebo dobrými mravmi (§ 39 OZ). Keďže právo na vyslovenie absolútnej neplatnosti právneho úkonu súdom sa nepremlčuje, je pochopiteľné, že využitie tohto práva nemôže byť obmedzené žiadnou lehotou.

Zavedenie nutnej existencie exekučného titulu ako podmienky na výkon záložného práva má takmer likvidačné dopady pre vymáhanie nedoplatkov vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Ich pohľadávka voči ostatným vlastníkom v bytovom dome je v zmysle § 15 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov zabezpečená zákonným záložným právom (ďalej aj „BytZ“). Pre výkon tohto inštitútu je postačujúce naplnenie dvoch podmienok:

- a) presiahnutie hodnoty pohľadávky bez príslušenstva zabezpečenej zákonným záložným právom ku dňu oznámenia o začatí výkonu záložného práva na viac ako 2 000 eur (§ 3 ods. 6 ZoDD);
- b) rozhodnutie nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov o podaní návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby (§ 7c ods. 2 písm. i), § 8b ods. 1 písm. h) a § 14b ods. 1 písm. o) BytZ účinného od 1. 11. 2018).

Ako príklad uvádzame inštitút zákonného záložného práva najmä preto, že viac ako 50 % obyvateľstva Slovenska býva v bytových domoch a týmto inštitútom nesleduje svoje ekonomické záujmy tak, ako je tomu pri bankách a peňažných ústavoch. Aj z toho dôvodu je majetková ochrana vlastníkov bytov a nebytových priestorov daná priamo zákonom a nie na zmluvnom základe. Opačná situácia je v okolitých štátoch, v ktorých zákonné záložné právo v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov neexistuje, čo pri vymáhaní nedoplatkov dlžníkov spôsobuje ostatným vlastníkom výrazné komplikácie. Pozornosti Autorov zrejme unikol zákon č. 291/2017 Sb., ktorým sa novelizovali v Českej republike niektoré právne predpisy dotknuté výkonom dražby. Jej podstatou a zmyslom bolo uprednostniť pohľadávky vlastníkov bytov a nebytových priestorov prednosťne pred inými pohľadávkami uspokojovanými podľa určitého poradia. Od účinnosti zákona, t. j. 1. 12. 2017 sú tieto pohľadávky prednosťne uspokojované až do výšky jednej desatiny ceny dosiahnutej vydražením.

Prvým významným momentom zmeny v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov je pozitívne uprednostnenie vlastníkov z dôvodu objektívnej nemožnosti spracúvať všetky informácie vo finančnom toku bytového domu pred inými subjektmi, ktorých prioritné ciele sú najmä ekonomické.

Druhým významným momentom je nedôslednosť úpravy, ktorá diskriminuje vlastníkov v regiónoch s nehnuteľnosťami s nižšou trhovou cenou. Jedna desatina z výťažku bude určite postačovať na likvidáciu nedoplatku v prípade dosiahnutia vysokého nedoplatku, nebude však postačovať na pokrytie nedoplatku v prípade, ak sa nehnuteľnosť vydraží za nízku cenu.

Tretím dôležitým momentom je absencia existencie záložného práva v ČR v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov ex lege, čo spôsobuje pri výkone záložného práva takmer neprekonateľné prekážky:

- a) existencia platnej záložnej zmluvy medzi vlastníkom bytu a nebytového priestoru a ostatnými vlastníkami v bytovom dome,
- b) existencia exekučného titulu na predmetnú pohľadávku.

Sledovanie celospoločenských záujmov vlastníkov bytov a nebytových priestorov by v prípade existencie exekučného titulu ako podmienky pre výkon zákonného záložného práva, bolo posunuté do úzadia a popieral by sa tak zmysel tohto efektívneho inštitútu.

Z vyššie uvedených dôvodov sa domnievame, že navrátenie k potrebe disponovania exekučným titulom by nebolo vhodným riešením. Takáto požiadavka nevyplýva ani z judikatúry ESD, ÚS SR, či NS SR. Nebránime sa však vyššej precízácii právnej úpravy, pokiaľ ide o podmienky výkonu záložného práva. ■

RESUMÉ

Niekoľko poznámok k výkonu záložného práva a jeho premlčaniu. 1. časť

Autori sa v článku zaoberajú problematikou výkonu záložného práva a jeho premlčaním vo vzťahu k nehnuteľnostiam. Reagujú pritom na články, ktoré boli k tejto téme publikované v *Bulletine slovenskej advokácie* v číslach 10/2016 a 6/2018. V prvej časti článku sa autori venujú predchádzajúcej právnej úprave záložného práva, ktorá platila na našom území do 31. 12. 2002 a porovnávajú ju s právnou úpravou platnou v Českej republike. Na podklade viacerých rozhodnutí najvyšších súdnych autorít autori prezentujú názor, že aj ochrana spotrebiteľov má svoje limity a návrat k výkonu záložného práva založenom na existencii exekučného titulu priznávajúceho zabezpečenú pohľadávku by nebola vhodná.

SUMMARY

Some Comments on the Pledge Enforcement and on the Limitation Period Applicable Thereto. Part 1

The authors deal with the pledge enforcement and with the limitation period applicable thereto in relation to immovable property. Their article is a follow-up to articles published in *Bulletin of Slovak Advocacy* No. 10/2016 and 6/2018. In the first part, the authors deal with the legislation governing pledges, which was in force in the Slovak Republic until 31 December 2002, and they compare it with the legislation in force in the Czech Republic. The authors express the opinion that consumer protection also has its limits, and the return to the pledge enforcement based on the existence of an enforceable title awarding a secured claim would not be appropriate; the authors do so on the basis of several decisions made by the supreme judicial authorities.

ZUSAMMENFASSUNG

Einige Bemerkungen zur Verwertung des Pfandrechtes und zu seiner Verjährung. 1. Teil

Die Autoren befassen sich im Artikel mit der Problematik der Verwertung und der Verjährung des Pfandrechtes in Bezug auf die Liegenschaften. Sie äußern sich dabei zu den Artikeln, die zu diesem Thema im *Bulletin der Slowakischen Rechtsanwaltschaft* in der Nr. 10/2016 und 6/2018 veröffentlicht worden sind. Im ersten Teil widmen sich die Autoren der früheren Rechtsregelung des Pfandrechtes, die auf unserem Gebiet bis 31. 12. 2002 gegolten hat und vergleichen sie mit der in der Tschechischen Republik geltenden Rechtsregelung. Auf Unterlage mehrerer Entscheidungen von höchsten gerichtlichen Autoritäten vertreten sie die Meinung, dass auch der Verbraucherschutz seine Limits hat und die Rückkehr zur Verwertung des Pfandrechtes, gegründet auf der Existenz des Exekutionstitels, durch den die gesicherte Forderung zuerkannt wird, als ungeeignet erscheint.