

Jana Zajacová¹

VYBRANÉ SPÔSOBY ZABEZPEČENIA ZÁVÄZKOV PRI FINANCOVANÍ NEHNUTEĽNOSTÍ

CHOSEN MANNERS OF SAFETY RESPONSIBILITIES AT FINANCING OF PROPERTIES

Abstract

Legal relations on real-estate market are inseparable coupled with contractual relations, following those resort to enjoyment of laws to land and other personal estates in connection with realization of invested building-up. Mentioned legal relations, in regard to personal estates, isn't possible apply in praxis without financial resources.

As far as investors or the parties concerned of personal estates have not sufficiency own financial resources on acquirement ownerships to land and to realization building activities, they can solve financing of personal estates through the loans of credit administration banks and the loans from another terminals, that are just rightful of offering financial services. In connection with this financing of personal estates is current issue of safety responsibilities from providing credits a loans.

Úvod

Právne vzťahy na realitnom trhu sú nerozlučne spojené so zmluvnými vzťahmi, na základe ktorých dochádza k nadobudaniu práv k pozemkom a iným nehnuteľnostiam v súvislosti s realizáciou investičnej výstavby. Uvedené právne vzťahy, týkajúce sa nehnuteľností, nie je možné v praxi uplatňovať bez finančných prostriedkov.

Pokiaľ investori, resp. záujemcovia o nehnuteľnosti, nemajú dostatok vlastných finančných prostriedkov na nadobudnutie vlastníctva k pozemkom a na realizáciu stavebnej činnosti, môžu financovanie nehnuteľností riešiť prostredníctvom úverov poskytnutých bankami a pôžičiek od ďalších subjektov, ktoré sú oprávnené poskytovať finančné služby. V súvislosti s takýmto financovaním nehnuteľností je aktuálna otázka zabezpečenia záväzkov z poskytnutých úverov a pôžičiek.

Príspevok sa zaoberá najčastejšími spôsobmi zabezpečenia záväzkov zo zmlúv, na základe ktorých si subjekty požičiavajú finančné prostriedky na investičnú výstavbu a zároveň upozorňuje na riziká a právne dôsledky, ktoré môžu nastať voči dlžníckym subjektom v prípade uplatnenia zabezpečovacích inštitútov v praxi.

1. Zabezpečenie záväzkov

Je samozrejmé, že každý človek potrebuje niekde bývať, avšak nie každý, kto má záujem nehnuteľnosť vlastniť a užívať, má dostatok finančných prostriedkov na nákup, prípadne financovanie výstavby nehnuteľností. Tento problém pomáhajú záujemcom riešiť finančné inštitúcie, ktoré požičiavajú finančné prostriedky, resp. poskytujú úvery na pokrytie finančných požiadaviek klientov.

¹ Jana Zajacová, JUDr., Slovenská technická univerzita v Bratislave, Stavebná fakulta, Katedra humanitných vied, Radlinského 11, 813 68 Bratislava, janka.zajacova@stuba.sk

Medzi subjektmi právnych vzťahov pri poskytovaní úverov vznikajú záväzkovoprávne vzťahy najčastejšie na základe uzavretých zmlúv, z ktorých všetkým účastníkom vyplývajú určité konkrétne práva a povinnosti. Banka, ktorá finančné prostriedky za vopred dohodnutých podmienok poskytuje, sa dostáva do pozície **veriteľa** a druhý účastník záväzkovoprávneho vzťahu, ktorý finančné prostriedky čerpá v súvislosti s nadobúdaním pozemkov a iných nehnuteľností, sa dostáva do pozície **dlžníka**.

Pri poskytovaní finančných prostriedkov bankami na nadobúdanie nehnuteľností je aktuálna a nielen otázka formálnych a obsahových náležitostí na uzavretie zmlúv súvisiacich s poskytnutím peňazí na nehnuteľnosti, ale veľmi dôležitá je aj problematika zabezpečenia záväzkov z uzavretých zmlúv medzi účastníkmi záväzkovoprávneho vzťahu. Zodpovedný veriteľ, ktorý požičiava dlžníkovi finančné prostriedky a má záujem na ich riadnom vrátení v dohodnutej dobe, by mal už pri poskytovaní úveru a dohadovaní zmluvných podmienok myslieť aj na rôzne situácie, ktoré sa v praxi môžu vyskytnúť. V záujme nesporového plnenia povinností zo zmluvy je vhodné dohadovať zmluvné podmienky tak, aby motivovali dlžníka vrátiť poskytnuté finančné prostriedky riadne a včas. Takisto musí veriteľ myslieť aj na situáciu a riešiť zmluvne, akou formou získa späť požičané finančné prostriedky v prípade, ak by dlžník prestal plniť svoje povinnosti zo zmluvy a z určitých dôvodov by veriteľovi finančné prostriedky za vopred dohodnutých podmienok nevrátil.

Preto veriteľ pri uzavieraní zmlúv, na základe ktorých poskytuje dlžníkovi finančné prostriedky, uzaviera aj záväzkové vzťahy na zabezpečenie záväzkov z týchto zmlúv, pričom práve týmito dohodnutými zabezpečovacími inštitútmi sa posilňuje právne postavenie veriteľa, ak dlžník nebude svoje povinnosti spojené s vrátením poskytnutých finančných prostriedkov voči veriteľovi plniť a veriteľ využíva tieto inštitúty pre krytie strát v prípade platobnej neschopnosti dlžníka

Vzhľadom na to, že záväzkové vzťahy spojené so zabezpečením záväzkov zo zmlúv sa týkajú oboch zmluvných strán, je z hľadiska praxe veľmi potrebné oboznámiť sa s ich obsahom preto, aby nielen veriteľ, ale hlavne i dlžník si bol už od začiatku plne uvedomoval, aké právne následky môžu nastať a čo zabezpečovacie inštitúty môžu spôsobiť dlžníkovi, prípadne aj ďalším osobám jemu blízkym, ak si dlžník voči veriteľovi nesplní svoje zmluvne dohodnuté povinnosti.

1.1 Prehľad právnych prostriedkov na zabezpečenie záväzkov

Právnu úpravu zabezpečenia záväzkov obsahuje tak Občiansky ako aj Obchodný zákonník, pričom základnú úpravu má Občiansky zákonník, nadväzné, prípadne špeciálne ustanovenia má Obchodný zákonník.

Jednotlivé prostriedky, resp. spôsoby zabezpečenia záväzkov je možné rozdeľovať z rôznych hľadísk, napr. podľa toho, či zabezpečenie poskytuje sám dlžník (napr. uznaním dlhu, dohodou o zmluvnej pokute), alebo zabezpečenie záväzku poskytuje tretia osoba (napr. ručiteľ, banka), alebo ich rozdeľujeme podľa povahy práva (napr. či ide o vecné právo k cudzej veci - ako je to pri záložnom práve, založení pohľadávky a pod. alebo ide o záväzkové právo – ako je zmluvná pokuta, ručenie, uznanie dlhu).

Občiansky zákonník upravuje medzi vecnými právami k cudzej veci:

- záložné právo,
- založenie pohľadávky,
- podzáložné právo,
- zádržné právo.

Okrem toho Občiansky zákonník ďalej upravuje v ôsmej časti v rámci záväzkového práva tieto spôsoby zabezpečenia záväzkov:

- zmluvná pokuta,

- ručenie,
- dohoda o zrážkach zo mzdy,
- záložná zmluva,
- zabezpečenie záväzkov prevodom práva,
- zabezpečenie postúpením pohľadávky,
- zábezpeka,
- uznanie dlhu.

Obchodný zákonník vo svojich ustanoveniach obsahuje zaistenie záväzkov, a to:

- čiastočné odchýlky ku zmluvnej pokute,
- vlastnú komplexnú úpravu ručenia - táto úprava pre rozsah svojej pôsobnosti vylučuje použitie občianskeho zákonníka o ručení,
- úpravu bankovej záruky,
- uznanie záväzku - tu tiež ide o komplexnú úpravu, v ktorej sa nepočíta s použitím úpravy podľa Občianskeho zákonníka.

1.2 Niektoré spôsoby zabezpečenia záväzkov podľa Občianskeho zákonníka a zaistenia záväzkov podľa Obchodného zákonníka

Záložné právo

Záložné právo je v podmienkach trhového hospodárstva významným a veľmi frekvencovaným vecnoprávnym prostriedkom zabezpečenia pohľadávok a ich príslušenstva. Pojmové vymedzenie záložného práva vyplýva z ustanovenia § 151a Občianskeho zákonníka, podľa ktorého záložné právo slúži na zabezpečenie pohľadávky a jej príslušenstva tým, že záložného veriteľa oprávňuje zákonom ustanoveným spôsobom domáhať sa uspokojenia pohľadávky zo založenej veci v prípade, že pohľadávka nie je uspokojená riadne a včas.

Subjektom záložného práva je záložný veriteľ, ktorému patrí pohľadávka zabezpečená záložným právom. Záložné právo posilňuje právne postavenie veriteľa pri uspokojovaní jeho pohľadávky. Subjektom povinnosti, ktorému právo zodpovedá, je záložca, pričom ním môže byť aj osoba odlišná od obligačného dlžníka, t.j. dlžníka v hlavnom záväzkovom vzťahu. Záložca je však spravidla vlastníkom založenej veci, resp. právo alebo iná majetková hodnota mu patrí, ak nie je predmetom záložnoprávneho vzťahu vec.

Záložné právo je právo akcesorické, jeho účelom je iba zabezpečiť pohľadávku, preto záložné právo nemôže samo osebe existovať. Je závislé čo do vzniku i čo do trvania na pohľadávke, ktorú má zabezpečiť (je akcesiou pohľadávky). Zánikom zabezpečenej pohľadávky zo zákona zaniká aj záložné právo.

Samotné zabezpečenie pohľadávky záložným právom spočíva v tom, že:

- od vzniku záložného práva až po jeho konečnú realizáciu núti dlžníka splniť dlh, inak záložca o predmet záložného práva príde - tzv. zabezpečovacia funkcia,
- následne, ak zročná pohľadávka nie je splnená riadne a včas, má záložný veriteľ právo domáhať sa uspokojenia zo zálohu - tzv. uhradzovacia funkcia.

Záložné právo svojou podstatou predstavuje „záruku“ za dlh a zároveň je v ňom obsiahnutá aj povinnosť uspokojiť pohľadávku veriteľa, resp. strpieť jeho uspokojenie zo zálohu. Na rozdiel od ručenia, kde pohľadávka veriteľa je „zaistená“ celým majetkom ručiteľa, u záložného práva ide len o „ručenie“ zálohom. Veriteľ sa však môže domáhať uspokojenia zo zálohu bez ohľadu na to, komu v rozhodnom okamihu záloh patrí, na rozdiel od ručenia, pri ktorom je pre uspokojenie veriteľa rozhodujúci stav majetku ručiteľa v dobe „realizácie“ záväzkov vyplývajúcich z ručenia.

Predmetom záložného práva (zálohom) môže byť vec, právo, iná majetková hodnota, byt a nebytový priestor, ktoré sú prevoditeľné, ak zákon neustanovuje inak. Záloh môže byť aj

súbor vecí, práv alebo iných majetkových hodnôt, podnik alebo časť podniku, alebo iná hromadná vec. Na základe takto koncipovaného predmetu záložnoprávných vzťahov záložné právo môže vzniknúť k veľmi širokému okruhu vecí. Zálohom môžu byť teda nielen veci hnutelné (určené jednotlivo alebo druhovo) a nehnuteľnosti, ale napr. aj pohľadávky, vklady v bankách, spoluvlastnícke podiely, cenné papiere, obchodný podiel, predmety priemyselného či duševného vlastníctva (patenty, ochranné známky, priemyselné vzory a pod.), peniaze a iné majetkové hodnoty. Podmienkou je, aby boli prevoditeľné, teda aby sa dali speňažiť.

V niektorých prípadoch však osobitný zákon môže ustanoviť, čo nemôže byť predmetom záložného práva, resp. v ktorých prípadoch a na aký druh majetku nie je možné záložné právo zriadiť. Napríklad podľa § 4 ods. 4 zákona č. 176/2004 Z. z. o nakladaní s majetkom verejnoprávných inštitúcií v platnom znení verejnoprávna inštitúcia nie je oprávnená založiť alebo inak zaťažiť svoj majetok na zabezpečenie práv tretích osôb.

V praxi môže nastať aj situácia, že subjekty poskytujúce úver si stanovujú podmienky, ktoré veci sú nespôsobilé byť predmetom zálohu. Ide najmä o také predmety, ktoré sú z určitých dôvodov ťažko predajné, ich hodnota s odstupom času klesá, alebo majú historickú hodnotu a pod. V Nemecku, Rakúsku a Švajčiarsku a taktiež na Slovensku niektoré druhy majetku nemožno brať do zálohy, najmä tie, ktorých hodnota sa znižuje v procese ich využívania (uhľové bane, šachty, lomy,...). Ako predmet záložného práva sú považované za nevhodné aj nasledujúce nehnuteľnosti:

- sakrálné stavby (kláštory, kostoly, kaplnky a pod.),
- národné kultúrne pamiatkové objekty (hrady, zámky, divadlá),
- pozemky iné ako stavebné (orná a lesná pôda, vinohrady, ochranné pásma a pod.),
- cesty, diaľnice, chodníky – označované ako líniové stavby,
- inžinierske siete, ktoré nie sú súčasťou predmetnej nehnuteľnosti a trolejové vedenia,
- nehnuteľnosti, ktoré nie sú majetkovoprávne vysporiadané,
- nepovolené stavby, stavby v asanačnom pásme a dočasné stavby,
- nehnuteľnosti, ktorých predpokladaná životnosť je za bežnej údržby je kratšia ako lehota splatnosti konkrétneho hypotekárneho úveru.

Záložné právo možno zriadiť na vec, byt a na nebytový priestor vo vlastníctve záložcu, alebo na právo a na inú majetkovú hodnotu, ktoré patria záložcovi. Takisto je možné záložné právo možno zriadiť aj na vec, právo, inú majetkovú hodnotu, byt alebo nebytový priestor, ktorý záložca nadobudne v budúcnosti, a to aj vtedy, ak vec, právo, iná majetková hodnota, byt a nebytový priestor vzniknú v budúcnosti alebo ktorých vznik závisí od splnenia podmienky.

Záložné právo sa vzťahuje na záloh, jeho súčasti, plody a úžitky a príslušenstvo, ak zmluva o zriadení záložného práva neurčuje alebo zákon neustanovuje inak. Na plody a úžitky sa záložné právo vzťahuje až do ich oddelenia od zálohu, ak zmluva o zriadení záložného práva neurčuje inak.

Právnymi skutočnosťami, na základe ktorých dochádza v zmysle platnej právnej úpravy ku zriadeniu záložného práva sú:

1. *Záložná zmluva* o zriadení záložného práva, ktorá musí byť písomná. Obligatórnou náležitosťou zmluvy je presné určenie pohľadávky a zálohu. Záložná zmluva nemusí mať písomnú formu, ak záložné právo na hnutelnú vec vzniká odovzdaním tejto veci záložnému veriteľovi alebo tretej osobe do úschovy (tzv. posesórne záložné právo).
2. *Dedičská dohoda* - umožňuje dedičom zriadiť záložné právo, ak je schválená právoplatným uznesením súdu. Týmto spôsobom sa zabezpečuje pohľadávka odstupujúci dedičov voči preberateľovi dedičstva, ktorý je povinný ostatným vyplatiť náhradu za ich dedičské podiely.
3. *Rozhodnutie súdu* - záložné právo sa v tomto prípade zriaďuje právoplatným rozhodnutím súdu, nezávisle na vôli záložcu. Ide napr. o sudcovské záložné právo na nehnuteľnosti, ktoré

sa zriaďuje nariadením výkonu rozhodnutia na základe návrhu podaného na takéto zriadenie. Zriadenie sudcovského záložného práva musí byť zapísané v katastri nehnuteľností.

4. *Rozhodnutie správneho orgánu.* Správca dane môže na zabezpečenie daňovej pohľadávky zriadiť svojim rozhodnutím záložné právo k veciam daňového dlžníka.

5. *Zákon,* ktorý poskytuje niektorým pohľadávkam zabezpečenie záložným právom bez toho, aby sa k jeho zriadeniu vyžadovala ďalšia právna skutočnosť. Záložné právo sa zriaďuje zo zákona (ex lege), keď sú splnené tie skutočnosti, s ktorými zákon spája jeho zriadenie.

Na vznik záložného práva sa vyžaduje jeho registrácia v Notárskom centrálnom registri záložných práv (ďalej len "register záložných práv") zriadenom podľa osobitného zákona, ak tento zákon alebo osobitný zákon neustanovuje inak. Záložné právo vzniká registráciou tromi spôsobmi:

- registráciou v Notárskom centrálnom registri záložných práv – ak ide o hnutel'né veci, pri ktorých osobitný zákon nevyžaduje registráciu v inom registri
- registráciou v inom registri – ak ide o hnutel'né veci (napr. cenné papiere, ochranné známky), pri ktorých osobitné zákony vyžadujú registráciu v inom registri (napr. v registri ochranných známk),
- zápisom v katastri nehnuteľností – ak ide o nehnuteľnosti, byty a nebytové priestory.

Centrálne postavenie medzi titulmi, na základe ktorých vzniká záložné právo, má **záložná zmluva**. Jej právnej úprave sa venuje rozsiahla pozornosť nielen pre jej význam a frekvenciu výskytu v praxi z hľadiska jej vzniku, ale aj pre jej zákonom predvídanú úlohu pri výkone záložného práva, a tým aj pri uspokojovaní pohľadávky.

Záložná zmluva musí byť uzavretá v písomnej forme medzi záložcom a záložným veriteľom. V prípade nedodržania písomnej formy by bola táto zmluva neplatná. Zmluva o zriadení záložného práva na hnutel'nú vec sa nemusí uzatvoriť v písomnej forme iba vtedy, ak záložné právo vzniká odovzdaním veci. V zmluve o zriadení záložného práva sa musí určiť predmet záložného práva (záloh) a pohľadávka, ktorá sa záložným právom zabezpečuje. Pri identifikácii zabezpečovanej pohľadávky treba v záložnej zmluve určiť jej výšku, právny dôvod, veriteľa a dlžníka (ktorý nemusí byť totožný so záložcom) a ak je to možné, tak aj jej splatnosť. Zabezpečovaná pohľadávka sa môže určiť aj iným spôsobom, napríklad odkazom na príslušnú zmluvu medzi veriteľom a dlžníkom, z ktorej pohľadávka vznikla, treba však pritom vždy dbať na podmienku určitosti právnych úkonov (§ 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka v platnom znení). Záložnou zmluvou môže byť zabezpečených aj viac rôznych pohľadávok (vo väčšine prípadov ide o vzájomne súvisiace pohľadávky. V praxi sa môže stať, že banka ako záložný veriteľ uzavrie záložnú zmluvu na zabezpečenie pohľadávok vyplývajúcich z viacerých úverových zmlúv, vtedy je vhodné dohodnúť doložku „cross default“). Niekedy sa v záložných zmluvách určuje aj hodnota zálohu, hoci zákon takúto náležitosť zmluvy nevyžaduje. Treba však upozorniť, že záložný veriteľ nie je povinný prijať vec alebo právo ako záloh do vyššej sumy, ako sú dve tretiny ich odhadenej ceny. Toto však neplatí pre vklady v peňažných ústavoch, v bankách, ako aj pre štátne cenné papiere, ktoré sú spôsobilou zábezpekou do celej svojej výšky.

Okrem uvedených náležitostí môžu záložné zmluvy obsahovať aj iné dojednania, napr. inštitút odstúpenia od zmluvy zabezpečenej záložným právom, ako aj rôzne povinnosti záložcu – napr. povinnosť záloh poistiť a vinkulovať poistné plnenie v prospech záložného veriteľa, povinnosť primerane doplniť zabezpečenie pri znížení hodnoty zálohu, povinnosť umožniť záložnému veriteľovi pravidelné obhliadky zálohu, záväzok záloh nescudzit', nezaťažit' právami tretích osôb, ani inak neobmedzit' svoje vlastnícke právo k zálohu bez súhlasu záložného veriteľa, podmienky užívania zálohu záložcom (napr. pri určitých druhoch zálohu je možné zakázať záložcovi premiestniť záloh bez súhlasu záložného veriteľa alebo nakladať so zálohom nad mieru primeranú bežnému obchodnému styku), prípadne podmienky

užívania zálohu záložným veriteľom, ak mu bude záloh odovzdaný, úpravu zmluvných pokút a úpravu zodpovednosti za škodu pre prípad porušenia povinností záložcu, ďalej postup záložného veriteľa pri výkone záložného práva, hlavne podmienky priameho predaja. Veľmi dôležité je tiež dohodnúť podmienky doručovania písomností, súčinnosť záložcu pri výkone záložného práva a pod.

Čím sú podmienky podrobnejšie prepracované v zmluve, tým jasnejšie je právne postavenie zmluvných strán a zmluvné strany priamo zo zmluvy poznajú nielen svoje práva, ale aj povinnosti, sankcie a následky v prípade nedodržania ustanovení zmluvy.

Určitými osobitosťami sa vyznačuje vznik zmluvného záložného práva k cenným papierom, záložného práva na zabezpečenie pohľadávok hypotekárnej banky, na predmety duševného vlastníctva a na obchodný podiel.

Predpokladom vzniku *záložného práva k cenným papierom* je jednak existencia platnej zmluvy o založení cenných papierov a jednak registrácia záložného práva v osobitnom registri. Zmluva o založení cenných papierov musí mať písomnú formu (§ 48 ods.2 zákona o cenných papieroch), pričom cenné papiere musia byť prevoditeľné. Nespôsobilým predmetom zmluvy o založení cenných papierov sú cenné papiere, ktoré sú založené (§ 48 ods.3 zákona o cenných papieroch). Pri zmluvnom záložnom práve môže byť záložcom iba majiteľ cenného papiera. Je však samozrejmé, že nemusí byť totožný s osobou obligačného dlžníka. Proces vzniku záložného práva v prípade zmluvného záložného práva završuje jeho registrácia v osobitnom registri. Osobitnú evidenciu založených cenných papierov, t.j. register záložných práv pri listinných cenných papieroch vedie centrálny depozitár pre cenné papiere.

Záložné právo slúžiace na zabezpečenie pohľadávok hypotekárnej banky z hypotekárnych úverov a komunálnych úverov má zmluvný základ a vzniká vkladom do katastra nehnuteľností na návrh hypotekárnej banky a vlastníka nehnuteľnosti, pričom hypotekárna banka má postavenie záložného veriteľa. (pozri § 67 a nasl. zákona č. 483/2001 Z. Z. o bankách v znení neskorších predpisov).

Podľa tejto osobitnej právnej úpravy hypotekárny a komunálny úver nesmú byť v zásade zabezpečené záložným právom na takú nehnuteľnosť, na ktorej už viazne záložné právo v prospech tretej osoby, alebo ktorá je zabezpečená obmedzením prevodu nehnuteľnosti. Výnimky ustanovuje citovaný zákon o bankách ako i osobitný predpis, ktorým je zákon č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. (porovnaj § 15 ods. 1 a § 16 až 18 uvedeného zákona).

Záložné právo na zabezpečenie pohľadávok hypotekárnej banky z hypotekárnych úverov alebo z komunálnych úverov vzniká jeho vkladom do katastra nehnuteľností podľa osobitného predpisu² na základe návrhu hypotekárnej banky a vlastníka nehnuteľnosti. Postavenie záložného veriteľa má hypotekárna banka.

Hypotekárna banka môže pri výkone záložného práva založenú nehnuteľnosť predať exekúciou podľa osobitného predpisu³ na základe dohody vyhotovenej vo forme notárskej zápisnice, uzatvorenej medzi hypotekárnou bankou a jej dlžníkom, ako aj záložcom, ak ním nie je dlžník, ak sa zmluvné strany v tejto dohode dohodnú na exekúcii podľa osobitného predpisu⁴. Táto dohoda musí obsahovať právny záväzok, vyznačenie oprávnenej osoby a povinnej osoby, právny dôvod, predmet a čas plnenia.

Zriadenie záložného práva *k predmetom duševného vlastníctva* sa dotýka konkrétne ochranných známk, topografií polovodičových výrobkov, patentov, úžitkových vzorov a

² Zákon č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon v znení neskorších predpisov)

³ Zákon č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok) a o zmene a doplnení ďalších zákonov v znení neskorších predpisov

⁴ Zákon č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok) a o zmene a doplnení ďalších zákonov v znení neskorších predpisov

dizajnu. Pre vznik záložného práva k predmetom duševného vlastníctva je charakteristické, že sa zriaďujú písomnou zmluvou a vznik nastáva dňom zápisu do príslušného registra vedeného Úradom priemyselného vlastníctva Slovenskej republiky.

Obchodný zákonník upravuje možnosť zriadiť záložné právo k obchodnému podielu. Základnou právnou skutočnosťou je zmluva o zriadení záložného práva, ktorá musí mať písomnú formu a podpisy zmluvných strán musia byť osvedčené⁵. Osobitným predpokladom vzniku je spôsobilosť obchodného podielu byť predmetom záložného práva. Pre posúdenie spôsobilosti obchodného podielu ako predmetu záložného práva sú rozhodujúce ustanovenia spoločenskej zmluvy o možnosti prevodu obchodného podielu. Ak spoločenská zmluva prevod obchodného podielu nepripúšťa, obchodný podiel nie je spôsobilý byť predmetom záložného práva. Právotvornou skutočnosťou, ktorou sa proces vzniku záložného práva na obchodný podiel završuje, je zápis do obchodného registra. Návrh na zápis, rovnako ako aj na jeho výmaz, je oprávnený podať záložný veriteľ alebo záložca⁶.

V prípade, že pohľadávka zabezpečená záložným právom nie je splnená riadne a včas, môže záložný veriteľ začať výkon záložného práva. V rámci výkonu záložného práva sa záložný veriteľ môže uspokojiť spôsobom určeným v zmluve alebo predajom zálohu na dražbe podľa osobitného zákona⁷, alebo domáhať sa uspokojenia predajom zálohu podľa osobitných zákonov⁸, ak tento zákon alebo osobitný zákon neustanovuje inak.

Záložné právo zaniká viacerými spôsobmi:

- a) zánikom zabezpečenej pohľadávky,
- b) zánikom všetkých vecí, práv alebo iných majetkových hodnôt, na ktoré sa záložné právo vzťahuje,
- c) ak sa záložný veriteľ vzdá záložného práva,
- d) uplynutím času, na ktorý bolo záložné právo zriadené,
- e) vrátením vecí záložcovi, ak záložné právo vzniklo odovzdaním vecí,
- f) ak záložca previedol záloh v bežnom obchodnom styku v rámci výkonu predmetu podnikania alebo ak bol v čase prevodu alebo prechodu zálohu nadobúdateľ zálohu pri vynaložení náležitej starostlivosti dobromyseľný, že nadobúda záloh nezat'azený záložným právom,
- g) ak záložca previedol záloh a zmluva o zriadení záložného práva určuje, že záložca môže záloh alebo časť zálohu previesť bez zat'azenia záložným právom,
- h) iným spôsobom dohodnutým v zmluve o zriadení záložného práva alebo vyplývajúcim z osobitného predpisu,
- i) ak sa vykonalo bez ohľadu na rozsah uspokojenia veriteľa.

Po zániku záložného práva sa vykoná výmaz záložného práva z registra záložných práv alebo z osobitného registra, ak sa na vznik záložného práva vyžaduje podľa zákona registrácia v osobitnom registri; výmaz sa vykoná ku dňu uvedenému v žiadosti na výmaz záložného práva, najskôr však ku dňu zániku záložného práva.

Ak je zálohom hnutel'ná vec a záloh bol podľa zmluvy o zriadení záložného práva odovzdaný záložnému veriteľovi, záložný veriteľ je povinný bez zbytočného odkladu po zániku záložného práva záloh vrátiť záložcovi.

⁵ § 117a ods. 2 Obchodného zákonníka

⁶ § 117a ods. 4 Obchodného zákonníka

⁷ 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.

⁸ Napríklad zákon č. 99/1963 Zb. Občiansky súdny poriadok v znení neskorších predpisov, zákon č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok) a o zmene a doplnení ďalších zákonov v znení neskorších predpisov

Ručenie

Ručenie podľa Občianskeho zákonníka vzniká zmluvou uzavretou medzi veriteľom a ručiteľom, na základe ktorej ručiteľ vyhlási veriteľovi, že uspokojí jeho pohľadávku, ak ju neuspokojí dlžník, pričom toto vyhlásenie musí byť písomné. Písomná forma ručiteľského záväzku je podmienkou jeho platnosti. Obligatórna Písomná forma je odôvodnená závažnosťou právnych následkov, ktoré pre ručiteľa znamená vznik ručenia.

Charakteristickým znakom ručenia je, že ručiteľova povinnosť vo vzťahu k dlžníkovej povinnosti je akcesorickej povahy. Ručením možno zabezpečiť len takú pohľadávku, ktorá v čase uzavretia ručiteľského záväzku už existuje. Pohľadávka musí byť určitá čo do výšky a čo do jej trvania. Pre obsah ručiteľského záväzku je zásadne rozhodujúci obsah hlavného záväzku. Ručiteľ je zaviazaný rovnako ako dlžník. I keď to zákon výslovne neustanovuje, za ten istý dlh sa môže zaručiť aj viacero osôb.

Povinnosť ručiteľa vo vzťahu ku povinnosti dlžníka má podpornú (subsidiárnu povahu), kým povinnosť hlavného dlžníka má prednostnú (primárnu povahu).

Ručením možno zabezpečiť každú pohľadávku s peňažným plnením. Ručením nemožno zabezpečiť premlčané pohľadávky ani iné naturálne obligácie.

Ručiteľ je povinný splniť dlh, ak ho nesplnil dlžník, hoci ho na to veriteľ písomne vyzval. Zo subsidiárnej povahy ručiteľovej povinnosti vyplýva povinnosť veriteľa, aby sa s požiadavkou splnenia svojej pohľadávky obrátil najprv na dlžníka. Na zamedzenie sporov o tom, či sa tak stalo, musí veriteľ výzvu, ktorou sa dožaduje splnenia dlhu, urobiť v písomnej forme.

Ručiteľ je povinný splniť veriteľovi pohľadávku v takom istom rozsahu ako dlžník, ak sa s veriteľom nedohodol, že bude ručiť iba v užšom rozsahu.

Ručenie zaniká zánikom záväzku, ktorý ručenie zabezpečuje. Takže ručenie môže zaniknúť viacerými spôsobmi, a to zánikom hlavného záväzku, t.j. nezávisle od vôle ručiteľa (splnením dlhu zo strany dlžníka), ako aj v dôsledku právneho úkonu ručiteľa, teda splnením záväzku ručiteľa, ale aj uplynutím doby, na ktorú bol ručiteľský záväzok dohodnutý, prípadne splynutím ručiteľa a veriteľa do jednej osoby.

Dôležité je upozorniť, že smrť dlžníka nemá vplyv na záväzok ručiteľa voči veriteľovi, lebo ručiteľský záväzok sa neviaže na osobu dlžníka, ale na pohľadávku, to znamená, že v dôsledku smrti dlžníka ručenie ručiteľa nezaniká.

Ručiteľ, ktorý splnil pohľadávku za dlžníka, je oprávnený požadovať od dlžníka náhradu za plnenie poskytnuté veriteľovi. Ručiteľ sa môže domáhať náhrady až dodatočne, t.j. až potom, keď sám splnil. Rozsah nároku ručiteľa je daný rozsahom nároku veriteľa voči dlžníkovi a tým, čo v rámci tohto nároku ručiteľ za dlžníka splnil.

Právna úprava ručenia je obsiahnutá aj v Obchodnom zákonníku (§ 303 a nasl.), preto táto úprava vylučuje pre oblasť svojej pôsobnosti v obchodných záväzkových vzťahov použitie občianskoprávnej úpravy.

Ručenie vzniká písomným vyhlásením ručiteľa voči veriteľovi, že ho uspokojí, ak dlžník nesplní voči nemu určitý záväzok. Ide tu o jednostranné písomné vyhlásenie ručiteľa, takže sa nevyžaduje písomná dohoda. Ručením možno zabezpečiť aj záväzok, ktorý vznikne v budúcnosti alebo ktorého vznik závisí od splnenia podmienky.

Veriteľ je oprávnený domáhať sa splnenia záväzku od ručiteľa len v prípade, že dlžník nesplnil svoj splatný záväzok v primeranej dobe po tom, čo ho na to veriteľ písomne vyzval. Toto vyzvanie nie je potrebné, ak ho veriteľ nemôže uskutočniť alebo ak je nepochybné, že dlžník svoj záväzok nesplní, najmä pri vyhlásení konkurzu.

Veriteľ je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť ručiteľovi na požiadanie výšku svojej zabezpečenej pohľadávky.

Ak sa za ten istý záväzok zaručí viac ručiteľov, ručí každý z nich za celý záväzok. Ručiteľ má voči ostatným ručiteľom rovnaké práva ako spoludlžník. Ak je ručením

zabezpečená iba časť záväzku, neznižuje sa rozsah ručenia čiastočným plnením záväzku, ak záväzok zostáva nesplnený vo výške, v akej je zabezpečený ručením.

Pri postúpení zabezpečenej pohľadávky prechádzajú práva z ručenia na postupníka v čase, keď postúpenie oznámil ručiteľovi postupca alebo preukázal postupník.

Ručiteľ, ktorý splní záväzok, za ktorý ručí, nadobúda voči dlžníkovi práva veriteľa a je oprávnený požadovať všetky doklady a pomôcky, ktoré má veriteľ a ktoré sú potrebné na uplatnenie nároku voči dlžníkovi.

Banková záruka

Banková záruka je taký zabezpečovací inštitút, ktorý vzniká písomným vyhlásením banky v záručnej listine, že uspokojí veriteľa (osobu oprávnenú zo záruky) do výšky určitej peňažnej sumy podľa obsahu záručnej listiny, ak určitá tretia osoba (dlžník) nesplní určitý záväzok alebo sa splnia iné podmienky určené v záručnej listine.

Z úpravy bankovej záruky vyplýva, že sa na nej zúčastňujú tri subjekty: veriteľ, dlžník a banka. Právny vzťah bankovej záruky sa teda skladá z viacerých právnych vzťahov: na jednej strane z primárneho základného vzťahu, ktorý vzniká medzi veriteľom a dlžníkom, na druhej strane o sekundárneho (akcesorického) právneho vzťahu medzi veriteľom a bankou. Napokon ďalším, možno povedať rozhodujúcim aspektom predmetného vzťahu, je aj vzťah banka - dlžník.

Na prvý pohľad by sa mohlo zdať, že banková záruka je v podstate to isté, ako ručenie, ale s tým rozdielom, že „ručiteľom“ je pri bankovej záruke vždy banka, ktorá sa zaručí veriteľovi, že uspokojí jeho pohľadávku, ak ju neuspokojí dlžník. Inštitút bankovej záruky sa však od inštitútu ručenia odlišuje okrem účasti banky na zabezpečovacom vzťahu tým, že kým pri ručení je veriteľ oprávnený domáhať sa splnenia záväzku od ručiteľa iba v prípade, že dlžník nesplnil svoj splatný záväzok v primeranej dobe po tom, ako ho na to veriteľ vyzval, pre bankovú záruku je typické, že sa aktivizuje už na prvú výzvu a bez námietok. Veriteľ má povinnosť uplatniť predchádzajúcu výzvu, aby dlžník splnil svoj záväzok iba v prípade, ak je takáto povinnosť veriteľovi uložená v záručnej listine. Ak zo záručnej listiny takáto povinnosť pre veriteľa nevyplýva, banka je povinná plniť svoje povinnosti už na základe písomného požiadania veriteľa. Banka nemôže uplatňovať ani námietky voči veriteľovi, ku ktorým je inak oprávnený dlžník. Záručná listina však môže takéto oprávnenie banke priznať. Naproti tomu pri ručení už priamo zo zákona môže ručiteľ voči veriteľovi uplatňovať všetky námietky, na ktorých uplatnenie je oprávnený dlžník. (§ 306 ods. 2 Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov)

Pokiaľ je bankovou zárukou zabezpečená nepeňažná pohľadávka, predpokladá sa, že do výšky sumy určenej v záručnej listine je zabezpečený peňažný nárok, ktorý by mal veriteľ voči dlžníkovi, v prípade, že by dlžník porušil záväzok, ktorého plnenie je zabezpečené bankovou zárukou.

Banka ručí za splnenie zabezpečeného záväzku do výšky sumy a za podmienok určených v záručnej listine. Na bankovú záruku nemá účinok čiastočné plnenie záväzku dlžníkom, ak nesplnený zvyšok záväzku je rovnaký alebo vyšší, než je suma, na ktorú znie záručná listina.

Ak je veriteľ podľa záručnej listiny oprávnený uplatniť svoje práva z bankovej záruky, len keď dlžník nesplní svoj záväzok, môže veriteľ postúpiť svoje práva z bankovej záruky iba s postúpením pohľadávky zabezpečenej bankovou zárukou.

Banka plní svoj záväzok z bankovej záruky, len keď ju na to písomne vyzval veriteľ. Ak je plnenie banky z bankovej záruky podmienené v záručnej listine predložením určitých dokumentov, musia sa tieto dokumenty predložiť pri tejto výzve alebo bez zbytočného odkladu po nej.

Doba platnosti bankovej záruky môže byť v záručnej listine časovo obmedzená. V prípade takejto dohody banková záruka zanikne, ak veriteľ neoznami banke písomne svoje nároky z bankovej záruky počas jej platnosti.

Dlžník je povinný zaplatiť banke to, čo banka plnila podľa svojej povinnosti zo záručnej listiny vystavenej v súlade so zmluvou uzavretou s dlžníkom.

Bankové záruky majú viacero výhod, ktoré spočívajú v tom, že ide o zabezpečovací nástroj, ktorým si zmluvné strany môžu minimalizovať svoje obchodné riziká, ďalej poskytuje oprávnenej osobe vysoký stupeň zabezpečenia a poskytnutím bankovej záruky je možné zo strany dlžníka dohodnúť si výhodnejšie obchodné podmienky voči obchodnému partnerovi ako napr. odklad platby, zaplatenie platby vopred, vrátenie zádržného a pod.

Podmienky pre poskytnutie bankovej záruky sa môžu líšiť v rámci konkrétnych finančných ústavov, ale k tým primárnym patrí predovšetkým akceptovateľná bonita daného subjektu z hľadiska finančných výkazov, preukázanie schopnosti splnenia záväzkov vyplývajúcich z kontraktu, ktorý má byť zabezpečený zárukou a pod.

Zmluvná pokuta

Právna úprava je v Občianskom zákonníku, avšak určité odchýlky pre oblasť obchodných záväzkových vzťahov sú v §§ 300-302 Obchodného zákonníka.

Zmluvná pokuta je dohodou zmluvných strán určená peňažná suma, ktorú je dlžník povinný zaplatiť veriteľovi pre prípad porušenia konkrétnej zmluvnej povinnosti. Porušenie povinnosti môže spočívať v tom, že dlžník nesplnil svoju povinnosť vôbec, alebo ju nesplnil riadne (napr. nedodržel termín ukončenia diela).

Dohoda o zmluvnej pokute má obligatórne predpísanú písomnú formu, v ktorej musí byť určená výška pokuty, alebo musí byť dohodnutý spôsob jej určenia. Dlžník je povinný zaplatiť zmluvnú pokutu, aj keď veriteľovi porušením povinnosti nevznikla škoda. Zaplatením zmluvnej pokuty nezaniká právo veriteľa na plnenie, ktoré bolo zmluvnou pokutou zabezpečené, pokiaľ medzi zmluvnými stranami nebolo dohodnuté inak. Zmluvná pokuta nemá povahu odstupného, takže dlžník nemôže voľiť medzi jej zaplatením a splnením povinnosti, teda nemôže sa splnenia pôvodného záväzku zbaviť zaplatením zmluvnej pokuty.

Ak strany dojednávajú pre prípad porušenia zmluvnej povinnosti zmluvnú pokutu, je účastník, ktorý túto povinnosť poruší, zaviazaný pokutu zaplatiť, aj keď oprávnenému účastníkovi porušením povinnosti nevznikne škoda. Zmluvnú pokutu možno dojednať len písomne a v dojednaní musí byť určená výška pokuty alebo určený spôsob jej určenia. Ak z dojednávania o zmluvnej pokute nevyplýva niečo iné, je dlžník zaviazaný plniť povinnosť, ktorej splnenie bolo zabezpečené zmluvnou pokutou, aj po jej zaplatení. Veriteľ nie je oprávnený požadovať náhradu škody spôsobenej porušením povinnosti, na ktorú sa vzťahuje zmluvná pokuta, ak z dojednávania účastníkov o zmluvnej pokute nevyplýva niečo iné. Veriteľ je oprávnený domáhať sa náhrady škody presahujúcej zmluvnú pokutu, len keď je to medzi účastníkmi dohodnuté. Ak z dohody nevyplýva niečo iné, nie je dlžník povinný zmluvnú pokutu zaplatiť, ak porušenie povinnosti nezavinil. Neprimerane vysokú zmluvnú pokutu môže súd znížiť s prihliadnutím na hodnotu a význam zabezpečovanej povinnosti. Ak veriteľ nie je oprávnený požadovať náhradu škody spôsobenej porušením povinnosti, na ktorú sa zmluvná pokuta vzťahuje, súd prihliadne aj na výšku škody, ktorá porušením povinnosti vznikla, a na to, o koľko zmluvná pokuta presahuje rozsah vzniknutej škody.

Uznanie dlhu a uznanie záväzku

Uznanie dlhu ako spôsob zabezpečenia záväzkov je upravený v ustanoveniach Občianskeho zákonníka. Je to písomné vyhlásenie dlžníka voči veriteľovi, že dlh určený čo do dôvodu aj do výšky v čase uznania trval a že dlh zaplatí.

Písomné uznanie dlhu má za následok, že plynutie pôvodnej premlčacej doby sa preruší a veriteľovi na uplatnenie jeho nároku voči dlžníkovi začne plynúť nová, a to desaťročná premlčacia doba. Týmto zabezpečovacím inštitútom sa zabezpečuje pohľadávka veriteľa pred premlčaním, ktoré by oslabilo pozíciu veriteľa pri uplatňovaní pohľadávky súdnou cestou

Uznanie záväzku je jedným z ďalších právnych inštitútov a prostriedkov zabezpečenia záväzku. Právna úprava tohto inštitútu je obsiahnutá v § 323 Obchodného zákonníka. Ide tu o úpravu komplexnú pre obchodné záväzkové vzťahy a nepočíta sa tu s použitím občianskoprávnej úpravy, aj keď uznanie dlhu je zabezpečovacím inštitútom s obdobnými funkciami.

Ak niekto písomne uzná svoj určitý záväzok, predpokladá sa, že v uznanom rozsahu tento záväzok trvá v čase uznania. Poznámka pod čiarou § 323 ods.1 Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov Tento prejav uznania záväzku treba kvalifikovať ako jednostranný právny úkon dlžníka voči veriteľovi. Týmto aktom dlžník uznáva svoj určitý záväzok, čím právne deklaruje jeho platnosť v okamihu uznania. Takéto účinky nastávajú aj v prípade, keď pohľadávka veriteľa bola v čase uznania už premlčaná. Uznanie záväzku dlžníkom má účinky nielen voči veriteľovi, ale aj voči ručiteľovi. Pre účinnosť uznania záväzku zákon predpisuje obligatórne písomnú formu. Právnym dôsledkom uznávacieho aktu je nástup právnej domnienky, že záväzok v čase uznania existoval.

Obchodný zákonník ustanovuje, že zákonné dôsledky uznania nepremľčaného záväzku nastávajú aj v prípade, keď zo strany dlžníka došlo k plateniu úrokov, a to ohľadne sumy, z ktorej sa úroky platia, ako aj v prípade, keď dlžník plnil čiastočne svoj záväzok. V tomto prípade nastávajú účinky uznania zvyšku dlhu, pokiaľ možno usudzovať, že plnením dlžník uznáva aj zvyšok záväzku.

Uvedeným zabezpečovacím inštitútom sa zabezpečuje pohľadávka veriteľa pred premlčaním, obdobne ako je to pri uznaní dlhu v občianskoprávných vzťahoch, avšak od uznania záväzku začína plynúť nová premlčacia lehota, ktorá je štvorročná. Dlžník môže uznanie záväzku urobiť aj niekoľkokrát, pričom od každého uznania záväzku začne plynúť nová štvorročná premlčacia doba, avšak s obmedzením podľa § 408 ods. 1 Obchodného zákonníka, podľa ktorého premlčacia doba skončí po uplynutí desiatich rokov odo dňa, keď začala plynúť po prvý raz.

Zabezpečovací prevod práva

Splnenie záväzku možno zabezpečiť dočasným prevodom práva dlžníka alebo tretej osoby v prospech veriteľa (ďalej len "zabezpečovací prevod práva"). Pri zabezpečovacom prevode vlastníckeho práva sa dočasne prevádza vlastníctvo k prevádzanej veci podľa všeobecných ustanovení o nadobudnutí vlastníctva zmluvou (§ 133 Občianskeho zákonníka). Zabezpečovacia funkcia spočíva v tom, že nevýhoda z dočasnej straty prevedeného práva pôsobí na dlžníka, aby splnením záväzku opäť získal predchádzajúce právne postavenie.

Ak je prevádzané právo zapísané v katastri nehnuteľností alebo v inom verejnom registri, veriteľ je povinný oznámiť dočasnosť prevodu práva v katastri nehnuteľností alebo v inom verejnom registri.

Uspokojením zabezpečenej pohľadávky prechádza právo späť na toho, kto ho previedol. Dohody, ktorých obsahom alebo účelom je uspokojenie veriteľa tým, že si natrvalo ponechá prevedené právo uzavreté pred splatnosťou zabezpečenej pohľadávky, sú neplatné.

Zmluva o zabezpečovacom prevode práva sa musí uzatvoriť písomne. Zmluva o zabezpečovacom prevode práva musí obsahovať vymedzenie zabezpečeného záväzku a označenie práva, ktoré sa prevádza v prospech veriteľa, práva a povinnosti účastníkov zmluvy k prevedenému právu počas trvania zabezpečovacieho prevodu práva, jeho ocenenie v peniazoch, spôsob výkonu zabezpečovacieho prevodu práva a najnižšie podanie v prípade

dobrovoľnej dražby; ak sa prevádza právo inej osoby ako dlžníka, zmluva o zabezpečovacom prevode práva musí obsahovať aj označenie dlžníka.

Až do zániku zabezpečovacieho prevodu práva veriteľ nie je oprávnený prevedené právo previesť ďalej na inú osobu ani ho inak zaťažiť v prospech inej osoby. Ak je predmetom zmluvy o zabezpečovacom prevode práva nehnuteľnosť, správa katastra túto skutočnosť vyznačí v katastri nehnuteľností.

Ak zabezpečený záväzok nie je riadne a včas splnený, veriteľ je oprávnený začať výkon zabezpečovacieho prevodu práva a prevedené právo speňažiť spôsobom uvedeným v zmluve alebo dražbou podľa osobitného zákona⁹. Ak výtťažok dosiahnutý vykonaním zabezpečovacieho práva prevyšuje zabezpečenú pohľadávku a jej príslušenstvo, veriteľ je bez zbytočného odkladu povinný vydať osobe, ktorá zabezpečenie poskytla, tú časť výtťažku, ktorá po odpočítaní nevyhnutne a účelne vynaložených nákladov v súvislosti s výkonom zabezpečovacieho prevodu práva prevyšuje zabezpečenú pohľadávku a jej príslušenstvo.

Zánikom zabezpečovaného záväzku právo prechádza späť na osobu, ktorá zabezpečenie poskytla. Veriteľ je bez zbytočného odkladu povinný vec v jeho držbe vydať, a ak niet odlišnej dohody, spolu s tým, čo k nej pribudlo.

Zabezpečenie postúpením pohľadávky

Zabezpečenie postúpením pohľadávky spočíva v tom, že dlžník alebo tretia osoba postúpi veriteľovi svoje pohľadávky na účely zabezpečenia veriteľovej pohľadávky. Takýmto postúpením pohľadávky sa veriteľom pohľadávky stane ten, komu bola na zabezpečenie pohľadávka postúpená.

1.3 Ďalšie spôsoby zabezpečenia záväzkov pri poskytovaní úverov

Zmenka

Zmenka - obchodovateľný cenný papier – je bezpodmienečný písomný záväzok v presne určenej forme poskytujúci majiteľovi zmenky právo vyžadovať v určenej lehote úhradu peňažnej sumy uvedenej na zmenke. V Slovenskej republike je upravená zákonom zmenkovým a šekovým č. 191/1950 Zb. v platnom znení.

Zmenku môžeme definovať ako písomný záväzok, ktorý musí mať presne určenú formu. Majiteľovi zmenky poskytuje právo požadovať v určenej lehote úhradu, resp. výplatu peňažnej sumy uvedenej na zmenke. Prevod zmenky na inú osobu sa vykonáva rubopisom. Najčastejšie používaná kategorizácia člení zmenky na dve skupiny:

- obchodné zmenky - vznikajú na základe pohybu tovarov. Sú nástrojom platenia pri obchodných operáciách.
- finančné zmenky - používajú sa pri vyrovnávaní finančných záväzkov.

Zmenka ako prostriedok zabezpečenia záväzkov prináša určité výhody aj nevýhody pre obidve zmluvné strany, teda aj pre veriteľa ako aj dlžníka.

Výhody pre dlžníka:

- zmenka je nástroj, ktorý umožňuje obchodovať aj v čase momentálnej nesolventnosti,
- v prípade, že je mu predkladaná zmenka k prijatiu a má určité pochybnosti o dodávateľovi, môže kontaktovať veriteľa záležitosť s ním vyjasniť.

Výhody pre veriteľa:

- ak banka zmenku odkúpi (eskontuje), získava jej vlastníctvo a predkladá ju dlžníkovi k preplateniu,

⁹ 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

- veriteľ, ktorý má v rukách dlžníkom podpísanú zmenku, s ňou môže platiť finančné záväzky vlastnému dodávateľovi tým, že prevedie túto zmenku na neho, dlžník potom spláca svoj záväzok priamo jeho veriteľovi,
- ak dlžník nezaplatí svoj záväzok v termíne určenom na zmenke, je vymáhanie oveľa jednoduchšie, než pri poskytnutí bežného úveru, pretože podpisom zmenky dlžníkom odpadá akékoľvek dokazovanie vierohodnosti záväzku a súdne žaloby vzťahujúce sa na zmenky majú pred ostatnými žalobami prednosť.

Nevýhody pre dlžníka:

- ak okrem originálu akceptoval ešte aj duplikát zmenky a obidva tieto papiere sa dostali do obehu a boli akceptované k preplateniu.

Nevýhody pre veriteľa:

- sú to dôsledky spojené nie s vystavením zmenky, ale s jej existenciou. Dochádza k tomu vtedy, keď dlžník nemôže alebo nehodlá zaplatiť. Tu je riziko v predĺžení doby splatnosti alebo v definitívnom odmietnutí platenia, kedy sa veriteľ musí domáhať svojej pohľadávky súdnou cestou.

Blankozmenka

Blankozmenka - depotná zmenka – je najštandardnejší spôsob ručenia. Klient podpíše banke dlh s vopred nevyplnenou sumou. Keď sa niečo stane a úver nespláca, banka vyplní aktuálnu sumu, ktorú jej klient dlhuje a domáha sa vyrovnania dlhu na súde. Blankozmenka však vo svojej podstate nie je zmenkou, pretože jej chýba jedna podstatná náležitosť, a to už spomínaná zmenková suma. Zmenkou v pravom slova sa stáva zmysle vtedy, keď klient prestane splácať úver a banka doplní ako zmenkovú sumu výšku svojej pohľadávky. K depotnej zmenke však musí existovať osobitná zmluva, ktorá upravuje, na čo slúži depotná zmenka, kedy a ako sa prípadne použije, ako sa stanoví suma, ktorá sa do nej dodatočne dopíše. Táto požiadavka vychádza zo zásady, že depotná zmenka slúži zásadne len ako zabezpečovací prostriedok pri poskytovaní úverov.

Notárska zápisnica

Notársku zápisnicu, obsahujúcu záväzok dlžníka, je možné zaradiť taktiež medzi účinné spôsoby zabezpečenia záväzkov, ktoré využívajú najmä banky. Zabezpečenie spočíva v tom, že notárska zápisnica, ktorá obsahovo spĺňa zákonom stanovené predpoklady, je *exekučným titulom*, čo v praxi znamená, že veriteľ sa svojho plnenia zabezpečeného notárskou zápisnicou nemusí domáhať najprv súdnou cestou, ale uplatňuje si ho hneď priamo v rámci exekučného konania. Notárska zápisnica spravidla smeruje proti celému majetku povinného. Pri splatnosti treba v notárskej zápisnici uvádzať aj možnosť vyhlásenia úveru za splatný a pohľadávku po odstúpení od úverovej zmluvy.

Tento spôsob zabezpečenia je účinný a výhodný z toho dôvodu, že ušetrí veriteľovi finančné prostriedky potrebné na vymáhanie jeho nároku súdnou cestou (trovy súdneho konania) a zároveň skráti čas, ktorý je potrebný na reálne uspokojenie pohľadávky veriteľa. V prípade vymáhania pohľadávky súdnou cestou môže totiž súdny spor trvať aj niekoľko rokov a ak by sa stal dlžník insolventným do ukončenia súdneho sporu, mohlo by to spôsobiť nemožnosť faktického vymoženia pohľadávky i napriek tomu, že veriteľ bol v rámci súdneho konania úspešný.

Vinkulácia vkladu

V praxi sa pomerne často stretávame so zabezpečením úveru tzv. vinkulovaným vkladom. Vinkulácia je viazanie alebo obmedzenie dispozičného práva až do splnenia určitej

podmienky. Pri úverových produktoch sa najčastejšie vinkuluje poistenie (pri hypotekárnych úveroch) a vklad.

Vinkulácia vkladu teda znamená, že dlžník dostane úver až vtedy, keď presne určenú časť z výšky úveru vinkuluje v prospech banky na niektorom z jej vkladových produktov. Vinkulované môžu byť vlastné úspory dlžníka alebo úspory inej osoby.

Vklad dlžníka sa viaže – vinkuluje – na základe jeho žiadosti o vinkuláciu v prospech príslušnej banky. Základom pre zabezpečenie úveru vinkulovaným vkladom je oznámenie o vinkulácii vkladu v prospech banky, ktorá úver poskytuje. Podmienkou je uloženie (vinkulovanie) vkladu na celú dobu trvania bankového úveru.

Záver

Právny poriadok Slovenskej republiky poskytuje prepracovanú úpravu zabezpečovacích prostriedkov, ktorých účelom je minimalizovať riziká veriteľov pri zmluvných vzťahoch, týkajúcich sa nadobúdania nehnuteľností, ale aj pri ostatných zmluvných vzťahoch..

Na základe poznatkov a skúseností z praxe možno konštatovať, že i napriek širokému spektru zabezpečovacích inštitútov, vyplývajúcich z právnych predpisov, zo strany účastníkov zmluvných vzťahov nie sú vždy využívané v dostatočnej miere.

Najprepracovanejšie a najviac uplatňované je zabezpečenie zmluvných záväzkov zo strany bánk, poskytujúcich úvery, ktoré sa stavajú k právam a povinnostiam z uzavretých zmlúv zodpovedne. Týmto chránia svoj majetok a záujmy, účinne donucujú zmluvných partnerov v pozícii dlžníka k riadnemu a včasnému plneniu povinností. V prípade, ak dôjde k nejakému porušovaniu zmluvných povinností alebo k ich úplnému nesplneniu, zabezpečovacie inštitúty poskytujú efektívnu náhradu za plnenie, ktoré dlžník nespĺnil.

Je teda na samotnej vôli a rozhodovaní aj ostatných podnikateľských subjektov, aby sa o zabezpečovacie inštitúty zaujímali a za účelom zníženia podnikateľského rizika v rámci zmluvných vzťahov ich aj účinne využívali, a tak predchádzali vytváraniu prostredia v našej spoločnosti na rozvíjanie nekalých a špekulatívnych obchodov.

LITERATÚRA

- [1] LAZAR, J. a kol.: Základy občianskeho hmotného práva, 1. a 2. zväzok. Bratislava: IURA EDITION spol. s r.o., 2004. ISBN 80-89047-89-0
- [2] SUCHOŽA, J. a kol.: Obchodný zákonník a súvisiace predpisy. Komentár. Bratislava: EUROUNION spol. s r.o., 1997, ISBN 80-85568-71-3
- [3] SVOBODA, J. a kol.: Občiansky zákonník, I. diel, komentár. Bratislava: EUROUNION spol. s r.o., 2004, ISBN 80-88984-09-2
- [4] ŠPIRKOVÁ, D., ZAJACOVÁ, J.: Ekonomické a právne riziká hypotekárneho financovania. Zborník z 3. vedeckého sympózia s medzinárodnou účasťou. Bratislava: Stavebná fakulta STU, september 2003
- [5] ŠPIRKOVÁ, D., ZAJACOVÁ, J.: Trh nehnuteľností – finančné a právne nástroje. STATIS Bratislava 2010. ISBN 978-80-85659-62-7
- [6] VOJČÍK, P. a kol.: Občiansky zákonník, stručný komentár. Bratislava IURA EDITION, spol. s r.o. 2009. ISBN 978-80-8078-249-8
- [7] Zákon č. 483/2001 Z. z. o bankách a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení
- [8] Zákon č. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)
- [9] Zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov

- [10] Zákon č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov
- [11] Zákona č. 566/2001 Z. z. o cenných papieroch a investičných službách a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o cenných papieroch)
- [12] Zákon č. 99/1963 Zb. Občiansky súdny poriadok v znení neskorších predpisov .
- [13] Zákon č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov.
- [14] Zákon č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- [15] Zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov
- [16] Zákon č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok) a o zmene a doplnení ďalších zákonov v znení neskorších predpisov.
- [17] 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.
- [18] Zákon č. 191/1950 Zb. zmenkový a šekový v znení neskorších predpisov
- [19] Zákon č. 176/2004 Z. z. o nakladaní s majetkom verejnoprávnych inštitúcií a o zmene zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 259/1993 Z. z. o Slovenskej lesníckej komore v znení zákona č. 464/2002 Z. z.
- [20] www.tatrabanka.sk

Príspevok bol spracovaný v rámci vedeckovýskumnej grantovej úlohy VEGA č. 1/0613/10 „Nové prístupy k riadeniu využitia územia v kontexte prehlbujúcej sa integrácie Slovenskej republiky v Európskej únii“ a VEGA č. 1/0456/09 „Strategické riadenie nehnuteľností v podmienkach globalizácie“.