

**UNIVERZITA KOMENSKÉHO V BRATISLAVE**  
**PRÁVNICKÁ FAKULTA**

**VÝKON ZÁLOŽNÉHO PRÁVA AKO IMANENTNÁ SÚČASŤ PRÁV  
A POVINNOSTÍ VERITEĽA A DLŽNÍKA**

Diplomová práca

**UNIVERZITA KOMENSKÉHO V BRATISLAVE**  
**PRÁVNICKÁ FAKULTA**

**VÝKON ZÁLOŽNÉHO PRÁVA AKO IMANENTNÁ SÚČASŤ PRÁV  
A POVINNOSTÍ VERITEĽA A DLŽNÍKA**

Diplomová práca

**Študijný program:** mPRVx15 Právo  
**Študijný odbor:** 3.4.1. - právo  
**Školiace pracovisko:** Katedra teórie práva a filozofie práva  
**Školiteľ záverečnej práce:** JUDr. Tomáš Mészáros, PhD.

**Bratislava, 2024**

**Bc. Martin Nestor**



Univerzita Komenského v Bratislave  
Právnická fakulta

---

## ZADANIE ZÁVEREČNEJ PRÁCE

**Meno a priezvisko študenta:** Bc. Martin Nestor  
**Študijný program:** právo (Jednoodborové štúdium, magisterský II. st., externá forma)  
**Študijný odbor:** právo  
**Typ záverečnej práce:** diplomová  
**Jazyk záverečnej práce:** slovenský  
**Sekundárny jazyk:** anglický

**Názov:** Výkon záložného práva - teoretické aspekty  
*Enforcement of liens - theoretical aspects*

**Anotácia:** Predmetom diplomovej práce je normatívna analýza súčasných metód a foriem výkonu záložného práva v podmienkach Slovenskej republiky, s dôrazom na optimalizáciu aktuálneho stavu (s návrhmi v rovine de lege ferenda).

**Vedúci:** JUDr. Tomáš Mészáros, PhD.  
**Oponent:** doc. JUDr. Mgr. Michal Mrva, PhD., LL.M.  
**Katedra:** PraF.KTPFP - Katedra teórie práva a filozofie práva  
**PraF/vedúci katedry-ústavu:** doc. JUDr. Rudolf Kasinec, PhD.

**Dátum zadania:** 27.04.2021

**Dátum schválenia:** 19.07.2021 doc. JUDr. Rudolf Kasinec, PhD.  
vedúci katedry

---

študent

---

vedúci práce

## ČESTNÉ VYHLÁSENIE

Čestne vyhlasujem, že diplomovú prácu s názvom *Výkon záložného práva ako imanentná súčasť práv a povinností dlžníka a veriteľa* som vypracoval samostatne, s použitím uvedenej odbornej literatúry a ostatných zdrojov.

.....  
Bc. Martin Nestor

## **POĎAKOVANIE**

Touto cestou by som sa chcel poďakovať môjmu školiteľovi JUDr. Tomášovi Mészárosovi, PhD., za jeho vedecké poznatky, odbornú pomoc a usmerňovanie pri vypracovávaní mojej diplomovej práce a v neposlednom rade za jeho cenné rady, ústretovosť a trpezlivosť.

.....

Bc. Martin Nestor

## **Abstrakt**

**NESTOR, Martin:** *Výkon záložného práva ako imanentná súčasť práv a povinností dlžníka a veriteľa* [Diplomová práca]. Univerzita Komenského v Bratislave, Právnická fakulta, Katedra teórie práva a filozofie práva. Školiteľ: JUDr. Tomáš Mészáros, PhD. Bratislava: Právnická fakulta Univerzity Komenského, 2024. 65 s.

Predmetom tejto diplomovej práce je preskúmanie súčasnej platnej a účinnej legislatívy v oblasti výkonu záložného práva, ako aj skutočnosti, či je medzi účastníkmi týchto právnych vzťahov nastolená rovnováha v ich právach a povinnostiach pri výkone záložného práva. Jedným z cieľov práce je teda poskytnúť komplexný teoretický prehľad o výkone záložného práva a právach a povinnostiach veriteľa a dlžníka. Autor sa v práci taktiež zaoberá komparáciou legislatívneho zakotvenia inštitútu záložného práva vo vybraných krajinách. Za vyšší cieľ tejto diplomovej práce si autor kladie poskytnúť návrhy a riešenia na zlepšenie výkonu záložného práva v podmienkach Slovenskej republiky.

**Kľúčové slová:** výkon záložného práva, veriteľ, dlžník, dlh, dražba, exekúcia.

## **Abstract**

**NESTOR, Martin.** *Enforcement of the right of pledge as an immanent part of the rights and obligations of the debtor and the creditor.* [Diploma thesis]. Comenius University in Bratislava, Faculty of Law, Department of Theory of Law and Social Sciences. Supervisor: JUDr. Tomáš Mészáros, PhD. Bratislava: Faculty of law, Comenius University, 2024. 65 p.

The subject of this diploma thesis is the review of current valid and adequate legislation in the area of enforcement of the lien, as well as the fact whether a balance is established between the participants of these legal relationships in their rights and obligations in the exercise of the right of pledge. One of the thesis aims is to provide a comprehensive theoretical overview of the performance of a lien and the rights and obligations of the creditor and the debtor. In the thesis, the author also deals with the comparison of the legislative establishment of the institute of lien law in selected countries. The higher goal of this diploma thesis is to provide suggestions and solutions for improving the performance of the lien in the conditions of the Slovak Republic.

**Keywords:** enforcement of lien, creditor, the debtor, debt Auction, enforcement.

## **Predhovor**

Dnešná doba apeluje najmä na prevenciu v záložnoprávných vzťahoch, a to takým spôsobom, aby k výkonu záložného práva vôbec nemuselo dochádzať. Väčšina veriteľov v praxi nemá záujem na výkone záložného práva dostupnými právnymi prostriedkami, a to je aj skutočnosť, ktorú by mali mať vždy na pamäti aj ich dlžníci. Záložní veritelia tak v praxi uprednostňujú nesporné riešenie vzniknutej situácie na základe vzájomnej dohody s dlžníkom, ktorá vyústí v spokojné vyrovnanie záväzku.

K výberu témy sme pristúpili na základe skutočnosti, že aj napriek existencii snáh v oblasti prevencie, ktoré sú na mnohých miestach jasne viditeľné aj v súčasnej legislatíve, má však inštitút záložného práva a jeho výkon stále svoje opodstatnenie aj v súčasných spoločenských pomeroch. Pri hlbšom štúdiu tejto oblasti však možno vidieť, že ustanovené procesy, inštitúty a parametre v tomto segmente sú na niektorých miestach spoločnosťou prekonané a inde by zase potrebovali upraviť tak, aby boli tieto postupy praktické, rýchle a efektívne a aby tak plnili nielen svoju zabezpečovaciu, ale aj uhradzovaciu funkciu všade tam, kde prevencia zlyhala.

Pri vypracovaní práce sme využili viaceré vedecké metódy. Metódu analýzy sme využívali najmä pri skúmaní právnych predpisov a aplikačnej praxe, ktoré upravujú inštitút záložného práva v Slovenskej republike a následne sme využili metódu syntézy zistených faktov do záveru práce. Pri vypracovaní tejto diplomovej práce sme čerpali najmä z právnych predpisov, odborných publikácií a článkov a tiež zo súdnych rozhodnutí.

Cieľom tejto diplomovej práce je na základe dôkladnej analýzy poukázať na aktuálnu legislatívnu situáciu pri výkone záložného práva a následným praktickým skúmaním nájsť možné východiská a riešenia, ako vhodne s prihliadnutím na všetky zainteresované strany zlepšiť procesy v oblasti výkonu záložného práva. Základným úsilím tejto práce je tiež zamerať sa na aspekty, pri ktorých vznikajú v praxi aplikačné problémy a tieto nedostatky praktickým skúmaním odhaliť, popísať a navrhnúť zlepšenia na základe komunikácie so zainteresovanými subjektmi.



# OBSAH

Zoznam použitých skratiek .....	8
Úvod.....	9
1 Teoretické východiská inštitútu záložného práva .....	9
1.1 Vymožitelnosť práva .....	9
1.2 Zásada <i>právo patrí bdelym</i> .....	11
1.3 Historické základy záložného práva.....	13
2 Právna úprava záložného práva v Slovenskej republike.....	16
2.1 Legislatívne vymedzenie pojmu záložné právo .....	16
2.2 Definícia záložného práva a jeho funkcie .....	18
2.3 Subjekt, predmet a vznik a zriadenie záložného práva .....	19
3 Výkon záložného práva – teoretické aspekty .....	23
3.1 Postup pri uplatnení výkonu záložného práva .....	24
3.1.1 Výkon na zmluvnom základe .....	28
3.1.2 Výkon na základe exekučného titulu .....	29
3.1.3 Výkon na základe vyhlásenia konkurzu .....	30
3.2 Osobitý právny predpis – Zákon o dobrovoľných dražbách.....	33
4 Právna úprava záložného práva v Českej republike .....	39
4.1 Výkon záložného práva v Českej republike.....	42
5 Skúmanie výkonu záložného práva s dotazom na konkrétne dotknuté subjekty.....	46
5.1 Navrhované riešenia na zjednodušenie procesu výkonu záložného práva.....	51
Záver .....	56
Zoznam použitej literatúry .....	59

## Zoznam použitých skratiek

<i>FO</i>	Fyzická osoba
<i>PO</i>	Právnická osoba
<i>Dlžník</i>	Záložný dlžník
<i>Veriteľ</i>	Záložný veriteľ
<i>EÚ</i>	Európska únia
<i>Občiansky zákonník</i>	Zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v aktuálnom znení
<i>Český občiansky zákonník</i>	Zákon č. 89/2012 Sb. Občiansky zákonník (nový)
<i>Exekučný poriadok</i>	Zákon č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok) a o zmene a doplnení niektorých zákonov
<i>Zákon o konkurze a reštrukturalizácii</i>	Zákon č. 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii a o zmene a doplnení niektorých zákonov
<i>Zákon o dobrovoľných dražbách</i>	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
<i>Obchodný zákonník</i>	Zákon č. 513/1991 Zb. obchodný zákonník
<i>Zákon o mimoriadnych opatreniach</i>	Zákon č. 62/2020 Z. z. o niektorých mimoriadnych opatreniach v súvislosti so šírením nebezpečnej nákazlivej ľudskej choroby COVID-19 a v justícii a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony v znení zákona č. 92/2020 Z. z.
<i>Zákon o obmedzení platieb</i>	Zákon č. 394/2012 Z. z. o obmedzení platieb v hotovosti
<i>Zákon o riešení hroziaceho úpadku</i>	Zákon č. 111/2022 o riešení hroziaceho úpadku a o zmene a doplnení niektorých zákonov

## Úvod

Inštitút záložného práva má svoje počiatky už v rímskom práve. Vtedajší účastníci záväzkovo právnych vzťahov už v týchto dobách vychádzali zo známeho princípu „*vigilantibus iura scripta sunt*“, ktorý pojednáva o tom, že právo patrí bdelym. Keby sme chceli ísť v tejto teórii do úplnej čistoty a dokonalosti, tak keby všetky subjekty záložnoprávných vzťahov boli vedomé (bdelé) svojich práv a povinností a riadili by sa nimi, inštitút záložného práva a všetky súvisiace procesy by sa stali úplne zbytočnými.

Súčasná právna úprava záložného práva siaha do rokov 2001 – 2002, kedy prešla rozsiahlou novelizáciou a kompletnou reformou, pričom nová legislatíva tým napĺňala spoločenskú požiadavku danej doby. V tom čase sa rozvinulo aj poskytovanie bankových a iných úverov a trh, ako bol nastavený dovtedy, sa začal významným spôsobom meniť. Vývoj ľudstva a spolu s ním aj všetkých životných oblastí sa však ani v tomto bode nezastavil a pomerne rýchlym tempom pokračuje až do dnešnej doby. Evolúcia je pre nás prirodzená a preto je potrebné promptne reagovať na vynárajúce sa spoločenské zmeny novinkami v platnej a účinnej legislatíve. Nové spoločenské pomery vždy nastoľujú otázku zmien vo všetkých životných oblastiach tak, aby odrážali nové vedomie ľudí, prípadne reagovali na novo vyvinuté technológie či iné aspekty týkajúce sa našich životov. Záložné právo je v prostredí trhového hospodárstva dôležitým právnym inštitútom, ktorý je praxi často využívaným vecno-právnym prostriedkom zabezpečenia pohľadávok a ich príslušenstva.<sup>1</sup>

Cieľom tejto diplomovej práce je na základe analýzy priblížiť súčasnú právnu úpravu v oblasti výkonu záložného práva a analyzovať skutočnosť, či je optimálne nastavená aj rovnováha medzi povinnosťami dlžníka a veriteľa. V súvislosti s týmto stanoveným cieľom práce sme si stanovili aj našu výskumnú hypotézu, ktorá znie nasledovne: **„Dlžník má v procese výkonu záložného práva v právnom systéme Slovenskej republiky zvýhodnenú pozíciu na úkor veriteľa, tzn. ich vzťah nie je rovnovážny.“**

Cieľom tejto práce je taktiež analyzovať právnu úpravu výkonu záložného práva v Českej republike, na základe ktorej je možné vyhodnotiť ako funguje výkon záložného práva v zahraničí, a prípadne po jej vzore navrhnúť riešenia na zlepšenie pre Slovenskú republiku.

Na základe tematických okruhov sme prácu rozdelili na teoretickú a praktickú časť.

---

<sup>1</sup> FEKETE, I. Občiansky zákonník. Veľký komentár. 1. diel. Bratislava: Eurokodex, 2011

Teoretická časť diplomovej práce je zameraná najmä na teoretické východiská inštitútu záložného práva a analýzu právnej úpravy záložného práva v Slovenskej republike a Českej republike. V praktickej časti diplomovej práce sa podrobnejšie venujeme skúmaniu praktickej stránky inštitútu záložného práva a to prostredníctvom štruktúrovaného interview uskutočneného s odborníkmi v danej oblasti. Diplomová práca je rozdelená do piatich kapitol. V prvej kapitole sme pristúpili k vymedzeniu teoretických aspektov inštitútu záložného práva, ktoré bolo potrebné pred samotným jeho skúmaním vymedziť. V rámci prvej kapitoly sme sa bližšie zaoberali vynúiteľnosťou práva ako takého a nakoľko je táto diplomová práca písaná s dôrazom na zásadu právo patrí bdelym, v rámci tejto kapitoly sa tiež venujeme vymedzeniu tejto zásady. Súčasťou tejto kapitoly je aj zhrnutie historického vývoja inštitútu záložného práva. V druhej kapitole sme pristúpili k analýze právnej úpravy záložného práva v podmienkach Slovenskej republiky. Nakoľko je problematika záložného práva pomerne rozsiahla v rámci tejto diplomovej práce sa venujeme podrobnejšie iba skúmaniu výkonu záložného práva. Tretia kapitola obsahuje vymedzenie spôsobov akým je možné uskutočniť výkon záložného práva. V rámci štvrtej kapitoly skúmame právnu úpravu záložného práva v zahraničí a to konkrétne v Českej republike. Piata a posledná kapitola tejto diplomovej práce obsahuje jej praktickú časť, v rámci ktorej skúmame výkon záložného práva v praxi, a to prostredníctvom štruktúrovaných rozhovorov s odborníkmi v danej oblasti. Táto kapitola tiež obsahuje zhrnutie praktickej časti a tiež návrhy na zlepšenie *de lege ferenda*, ktoré z tohto skúmania vyplynuli.

Veríme, že predkladaná diplomová práca sa stane relevantným a prínosným zdrojom pre odbornú i laickú verejnosť.

# 1 Teoretické východiská inštitútu záložného práva

Za účelom správneho porozumenia problematiky tejto diplomovej práce je v úvode práce potrebné bližšie vymedziť teoretické východiská inštitútu záložného práva. Pred samotným definovaním základných pojmov, ktoré súvisia so záložným právom, je nevyhnutné venovať pozornosť aj problematike vymožitelnosti práva, ktorého je záložné právo, ako zabezpečovací inštitút súkromného práva, súčasťou. Táto kapitola tiež definuje jednu zo základných zásad súkromného práva, ktorá je dôležitou súčasťou inštitútu záložného práva a to zásada *vigilantibus iura scripta sunt* resp. *právo patrí bdelym*, a tiež sa vo všeobecnej rovine zaoberá vývojom a pôvodom záložného práva.

## 1.1 Vymožitelnosť práva

Ako každý zložitý systém, tak aj ľudská spoločnosť potrebuje určitú reguláciu, ktorá by do nej vnášala poriadok a prostredníctvom nej by udržiavala rovnováhu v spoločnosti. Najvýznamnejším spôsobom takejto regulácie je regulácia normatívna. Spoločenské normatívne systémy možno chápať ako cielené, otvorené a dynamické regulatívne systémy, v ktorých sú obsiahnuté spoločenské normy, tzn. dovolenia, príkazy či zákazy.<sup>2</sup> Normatívny systém je možné chápať tiež ako súbor hodnôt, ktorý reguluje ľudské správanie, pričom sú tieto hodnoty vyžadované normami. Tieto systémy v spoločnosti vznikali ako reakcia na vznik rôznych foriem organizácií, ktorých znaky boli odlišné od štátu. Všetky tieto formy však potrebovali garantovať určitú integritu a preto bolo potrebné aby pristúpili k vytvoreniu normatívnych systémov. Mnohé z ich noriem, resp. pravidiel boli výsledkom či už vôľového konania alebo rôznych tradícií.<sup>3</sup>

V súčasnosti rozoznávame náboženské normatívne systémy, normy slušného správania, estetické normy, normatívne systémy morálky a ďalšie.<sup>4</sup> Zvláštne miesto má medzi normatívnymi systémami právo, ktorého normy sú zväčša publikované v štátom uznanej forme a tento systém je podporený štátnou mocou, čo znamená, že sú vynútiteľné. Právo, ako jeden z normatívnych systémov, ktorý reguluje spoločnosť sa vyznačuje jedným z jeho základných aspektov - jeho vynútiteľnosťou. Jeho hlavným cieľom je dosiahnuť dodržiavanie noriem práva medzi členmi spoločnosti, čím sa usiluje o vytvorenie akéhosi

---

<sup>2</sup> KNAPP, V.: Teorie práva, 1. vydanie, Praha: C.H.Beck, 1995, s. 39.

<sup>3</sup> FÁBRY, B. a kol. Teória práva – 2. vydanie. Bratislava Wolters Kluwer, 2019, s. 28.

<sup>4</sup> *Tamtiež.*

rovnovážneho stavu. Takáto rovnováha je založená na právnej istote, čo znamená, že ľudia majú možnosť predvídať, ako právo bude aplikované v rôznych situáciách. Na dosiahnutie žiadaného právneho stavu slúžia práve normy tohto systému, ktoré pôsobia najmä preventívnym spôsobom, čo znamená, že ich členovia spoločnosti dodržiavajú buď dobrovoľne alebo pod štátnym donútením – tzv. sankčný spôsob.<sup>5</sup>

S pojmom vymožitelnosť práva sa v súčasnosti stretávame dennodenne a to v rôznych oblastiach a v rôznych súvislostiach života. Princípy právneho štátu a na nich vybudovaný regulačný a právny rámec vymožitelnosti práva, patria azda medzi najpodstatnejšie predpoklady fungovania trhovej ekonomiky, ale aj štátu ako takého. Táto skutočnosť vychádza z poznania, že kľúčové subjekty v spoločnosti dokážu fungovať optimálne, len ak sú stanovené transparentné, jednoznačné a predvídateľné pravidlá, ktoré sa aplikujú a uplatňujú v praxi rovnako pre všetky subjekty. Ako bolo uvedené ide o pravidlá vo forme dovolení, zákazov, či príkazov, a aby boli tieto pravidlá dodržiavané, spoločnosť disponuje mechanizmami na zabezpečenie ich dodržiavania. Ak tieto pravidlá dodržiavané nie sú, nastupuje pôsobenie moci, ktorá zabezpečí ich dodržiavanie.<sup>6</sup> Vynútiteľnosť práva donucovacou mocou, či vynútiteľnosť prostredníctvom štátu sú spájané s donútením prostredníctvom štátnych orgánov na to zriadených. V zmysle rozdelenia štátnej moci ide o súdy. Takéto vynútenie je však spájané so zdĺhavým a nákladným konaním, čím sa požiadavka efektívnej vynútiteľnosti práva výrazne oslabuje. Naproti priamej donucovacej moci štátu však boli v rámci súkromného práva vytvorené aj právne inštitúty, ktoré na začiatku pôsobia nepriamo a až následne priamo pôsobia na účastníkov právnych vzťahov, aby práva a povinnosti z takých vzťahov boli dobrovoľne plnené.<sup>7</sup> Vzhľadom na obmedzený rozsah diplomovej práce sa v rámci tejto kapitoly budeme v krátkosti venovať len inštitútu záložného práva. Ako vyplýva z vyššie uvedeného, jedným z nepriamych inštitútov je aj inštitút záložného práva, ktorý má široké pôsobenie pri zabezpečovaní záväzkov. Tento vecno-právny inštitút zabezpečuje, že nároky plynúce zo záväzkového vzťahu budú riadne a včas splnené dlžníkom alebo následne nastúpi záložné právo, resp. jeho výkon, pomocou ktorého sú uspokojené nároky veriteľov.

V súčasnosti sú v spoločnosti práve z hľadiska požiadavky uspokojiť pohľadávky riadne a včas využívané práve prostriedky súkromného práva a súčasne i donútenie. Tieto

---

<sup>5</sup> FICOVÁ, S. a kol. Teoretické vymedzenie pojmu vymožitelnosť práva. In: Záverečná štúdia „Vymožitelnosť práva v Slovenskej republike. Justičná akadémia Slovenskej republiky. 2010. s. 9-67.

<sup>6</sup> PRUSÁK, J.: Teória vynútiteľnosti práva, In: Zabezpečenie pohľadávok a ich uspokojenie, VII. Lubyho právnické dni. Prvé vydanie, Bratislava: IURA EDITION, spol. s r.o., 2002, s. 107.

<sup>7</sup> *Tamtiež.*

zabezpečovacie inštitúty súkromného práva dávajú veriteľom možnosť domáhať sa splatenia dlhu od dlžníka buď nepriamym donútením, kedy je dlžník motivovaný splniť dlh pod nástrahou výkonu či speňaženia zabezpečovacieho prostriedku alebo priamo takýmto výkonom. Tieto zabezpečovacie prostriedky tak tvoria súčasť donucovacej moci štátu.

Právna teória tak rozlišuje v súvislosti s uspokojovaním pohľadávok ako priame donútenie, tak aj nepriame donútenie vo forme prevencie, ktorá má svoje miesto pred ale aj po vzniku záväzku a tak pôsobí na dlžníka, aby si svoj dlh voči veriteľovi splnil, a to riadne a včas.<sup>8</sup> V prípade, ak dlžník nesplní svoj záväzok voči veriteľovi, prechádza sa k priamemu donúteniu, a to podaním žaloby na súd. Samotné priame donútenie sa tak odvíja od vykonateľného rozhodnutia súdu, ktoré sa následne stáva exekučným titulom. Ako sme však uviedli v úvode tejto podkapitoly, v súčasnosti je konanie na súdoch časovo a taktiež finančne náročné, kde veriteľ po ukončení súdneho konania disponuje „len“ právoplatným a vykonateľným rozsudkom a až keď je takýto rozsudok opatrený doložkou, môže veriteľ za predpokladu, že dlžník nesplní ani súdom judikovanú povinnosť uhradiť svoj dlh veriteľovi, využiť možnosť núteného výkonu súdneho rozhodnutia, prostredníctvom súdnych exekútorov.

## 1.2 Zásada právo patrí bdelym

Nakoľko sa táto diplomová práca venuje záložnému právu, ako inštitútu súkromného práva, v rámci tejto kapitoly práce sa taktiež venujeme aj jednej zo základných zásad súkromného práva, ktorým je zásada právo patrí bdelym, resp. zásada *vigilantibus iura scripta sunt*. Pre lepšie porozumenie využitia tejto zásady aj v kontexte záložného práva, je nevyhnutné v rámci skúmania teoretických východísk záložného práva pristúpiť aj k definícii tejto zásady.

Vzhľadom na skutočnosť, že úlohou právnej vedy nie je len popisovať už platné právo, ale aj vytyčovať mu také ciele, ktoré umožnia správnu aplikáciu a výklad súkromnoprávných noriem. V zmysle uvedeného je tak pri aplikácii práva nutné poznať princípy, resp. vedúce myšlienky, ktoré si pred seba kladie určitá oblasť práva.<sup>9</sup> Právne zásady sa môžu týkať buď konkrétneho právneho odvetvia či jeho jednotlivých oblastí, alebo môžu byť aplikované na celú oblasť súkromného práva. Je samozrejme nevyhnutné uviesť,

---

<sup>8</sup> PRUSÁK, J.: Teória vynútiteľnosti práva, In: Zabezpečenie pohľadávok a ich uspokojenie, VII. Lubyho právnické dni. Prvé vydanie, Bratislava: IURA EDITION, spol. s r.o., 2002, s. 107.

<sup>9</sup> FEKETE, I. Občiansky zákonník - Veľký komentár (1. Zväzok), 3 vydanie, Všeobecná časť § 1 - § 122. Eurokódex, 2018 s. 24.

že vzhľadom na skutočnosť, že niektoré zásady súkromného práva vznikli odvodením zo zásad práva verejného (napr. zákaz zneužitia práva), tak sa uplatňujú na celý právny poriadok. Isté zásady môžu byť v právnej úprave uplatňované vo viacerých rovinách, a to napríklad, že môžu byť buď obsiahnuté v úvodných ustanoveniach príslušného zákona či v úvodných ustanoveniach základného kódexu právneho odvetvia, avšak Občiansky zákonník vo svojich úvodných ustanoveniach - na rozdiel od iných súkromnoprávných kódexov - neuvádza nijaký výpočet týchto zásad.<sup>10</sup> Tieto zásady však majú v právnom poriadku svoje miesto a to najmä pri výklade právnych noriem. Niektoré z nich sú často využívané aj mimo právnickej terminológie a majú povahu prísloví. Medzi základné zásady súkromného práva možno zaradiť zásadu autonómie vôle, zásadu dispozitívnosti právnej úpravy, zásadu všetko čo nie je zakázané je dovolené či zásadu zmluvy sa majú plniť.<sup>11</sup>

Mnohé zo zásad súkromného práva majú pôvod práve v rímskom práve a výnimkou nie je ani zásada *vigilantibus iura scripta sunt*. Rímska právna kultúra tvorí základný stavebný bod pre právne systémy väčšiny krajín Európy. Táto zásada platila už v starodávnom Ríme. Ako už z názvu tejto podkapitoly vyplýva, túto zásadu môžeme preložiť ako právo patrí bdelym, resp. „*zákony sú písané pre tých, ktorí dbajú o svoje práva.*“ Z uvedeného znenia možno konštatovať, že k našim právam je potrebné sa aktívne hlásiť, uplatniť si ich a tiež presadzovať takým spôsobom, ktoré právny poriadok určuje. V zmysle tejto zásady sa teda ochrana poskytuje len takým právam, ktoré ich držiteľia aktívne vykonávajú starajú sa o nich, a v prípade porušenia ich vymáhajú. V prípade, ak k takémuto konaniu nedochádza, takéto práva sa buď stanú nevyimáhateľné alebo zaniknú. V tejto zásade je premietnutá opodstatnenosť znalosti písaného práva, čo znamená, že jedine subjekt, ktorý dobre právo pozná, môže využiť prostriedky, ktoré mu poskytuje platný zákon vo svoj prospech. S uvedeným možno prepojiť aj známe príslovie, že neznalosť práva neospravedlňuje (*ignorantia iuris non excusat*).<sup>12</sup>

Uvedenú zásadu dal do pozornosti aj Najvyšší súd Slovenskej republiky, ktorý vo svojom rozhodnutí tvrdí, že: „*práva patria len bdelym*“ (*pozorným, ostrážitým, opatrným, starostlivým*), *teda tým, ktorí sa aktívne zaujímajú o ochranu a výkon svojich práv a ktorí svoje procesné oprávnenia uplatňujú včas a s dostatočnou starostlivosťou a predvídavosťou. V slobodnej spoločnosti je totiž predovšetkým vecou nositeľov práv, aby svoje práva bránili*

<sup>10</sup> LAZAR, J. a kol. Občianske právo hmotné, 1. zväzok. Bratislava, IURIS LIBRI, 2018, s. 13.

<sup>11</sup> Rozhodnutie Najvyššieho súdu ČR zo dňa 26. 7. 2000, sp. zn. 30 Cdo 1244/1999.

<sup>12</sup> FEKETE, I. Občiansky zákonník - Veľký komentár (1. Zväzok), 3 vydanie, Všeobecná časť § 1 - § 122. Eurokódex, 2018 s. 25.



a starali sa o ne, inak ich podcenením či zanedbaním môžu strácať svoje práva majetkové, osobné, satisfakčné a pod. To platí obdobne aj o využívaní zákonných procesných ustanovení včítane využitia možnosti podania opravných prostriedkov.“<sup>13</sup>

Zásada právo patrí bdelym tak má v súkromnom práve zmysel taký, že ten, kto skôr uplatní svoje subjektívne právo, má výhodnejšie postavenie oproti ostatným účastníkom právnych vzťahov.

### 1.3 Historické základy záložného práva

Právne základy záložného práva siahajú ešte do čias, kedy neexistovali žiadne písané právne systémy. Už za čias starovekého Ríma bolo záložné právo jedným z najvýznamnejších zabezpečovacích prostriedkov, ktorého úlohou bolo posilniť postavenie záložného veriteľa voči dlžníkovi.<sup>14</sup> Ako už bolo uvedené, potreba zabezpečenia splnenia záväzkov, podnietil vznik a rozvoj inštitútu záložného práva. Súviselo to najmä so vtedajšími sociálnymi pomermi a s neistotou veriteľa o vrátení jeho pohľadávok. Spôsoby zabezpečovania záväzkov prechádzali vývojom spolu s rozmachom obchodu, kedy boli využívané reálne kontrakty, ktorých súčasťou bol dlh a ručenie (vecné), formou záložného práva. Využívaním inštitútu záložného práva sa v spoločnosti dostalo do povedomia a až do obdobia vzniku prvých písaných právnych systémov sa aplikovalo ako obyčajové právo.<sup>15</sup>

Rozvojom rímskeho práva však došlo zároveň aj ku kvalitatívnemu rozpracovaniu právnych inštitútov záložného práva. V rímskom práve boli vecné práva rozdelené na *iura in re propria*, tzv. vecné práva k vlastnej veci, ktorej súčasťou bolo vlastnícke právo, a *iura in re aliena*, tzv. vecné práva k cudzej veci, ktoré predstavovali určitý protiklad vlastníckeho práva. Vecné práva k cudzej veci bol ďalej delené na práva užívacie - tie obmedzovali vlastníka prípadne držiteľa veci v užívaní. Rímske právo rozoznávalo tri druhy záložného práva a to *fiducia*, *pignus* (ručný záloh) a *hypotheca* (zmluvný záloh).<sup>16</sup> Záložný veriteľ a záložca, resp. dlžník boli hlavné subjekty záložného práva. V určitých situáciách nebolo vylúčené aby do vzťahu vstúpili aj tretie osoby, ako je tzv. osoba ručiteľa na strane záložcu, ktorého úlohou bolo ručiť za splnenie jeho dlhu. Rovnako tak mohla aj počas existencie

---

<sup>13</sup> Rozhodnutie Najvyššieho súdu SR zo dňa 19. 7. 2012, sp. zn. 5 Sžf 65/2011.

<sup>14</sup> KINCL, J. a kol. *Římske právo 2*. Doplnené a prepracované vydanie. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 1995, s. 190.

<sup>15</sup> ELEK, Š.: *Vznik smluvního zástavního práva k movitým věcem*. In: *Právní rozhledy*. 1/1999, s. 1.

<sup>16</sup> BLAHO, P. – HARAMIA, I. – ŽIDLICKÁ, M.: *Základy rímskeho práva*. Bratislava: Právnická fakulta Univerzity Komenského, 1997, s. 225.

tohto vzťahu nastat' zmena v osobe záložného veriteľa, ale taktiež aj záložcu. Základné princípy inštitútu záložného práva vychádzajú teda práve z poznatkov rímskeho práva. Pre záložné právo platili v Ríme určité spoločné pravidlá ako napríklad, že záložné právo bolo viazané predovšetkým na založenú vec, pohľadávka zaistená záložným právom bola najmä peňažná pohľadávka a tiež, že záložné právo bolo akcesorickým právom, nakoľko slúžilo na zaistenie žalobou zabezpečenej pohľadávky.<sup>17</sup>

Záložné právo v Ríme tiež plnilo dôležité funkcie a to:

- funkcia subsidiárna – podporný zdroj uspokojenia pohľadávky predajom zálohu;
- funkcia uhradzovacia – ak po splatnosti pohľadávky nebol dlh splnený, veriteľ mal právo uspokojiť sa speňažením založenej veci;
- funkcia donucovacia – od času vzniku až po konečnú realizáciu bol dlžník nútený splniť dlh.<sup>18</sup>

K rozvoju zabezpečovacieho práva v podobnej forme ako ju poznáme dnes, prišlo až v 13. storočí, kedy existovalo vedľajšie vecné právo k cudzej veci, ktorého existencia závisela na trvaní zabezpečovanej pohľadávky, a zabezpečovacie záložné právo zaniklo, keď zanikla táto pohľadávka. Na vývoj záložného práva mala značný vplyv aj cirkev a jej hodnoty, kedy došlo k zákazu vyberania úrokov z pôžičiek, čím došlo k motivácií rozvoja takého inštitútu záložného práva, ktorým by tento zákaz mohol byť obídnený.<sup>19</sup> Dôležité je taktiež uviesť, že i súčasné záložné právo plní obdobné funkcie ako vo vtedajšom Ríme, a ktoré je vo viacerých aspektoch nastavené ako v starovekom Ríme, avšak stále sa jednotlivé inštitúty vyvíjali a pomaly staršie inštitúty boli nahrádzané novšími.

Na našom území bola právna úprava záložného práva obsiahnutá v prvom civilnom kódexe, v Občianskom zákonníku č. 141/1950 Zb., ktorý bol účinný od 1.1.1951. Uvedeným zákonom došlo k zrušeniu obyčajového práva, ktoré vyplývalo z rôznych prameňov a súdnych rozhodnutí. Prijatím uvedeného zákonníka došlo k zrušeniu právneho dualizmu v Slovenskej a Českej republike. Právna úprava záložného práva bola obsiahnutá v § 188 až 204, a upravovala vznik zánik, účel, rozsah záložného práva ale aj práva a povinnosti subjektov záložného práva.<sup>20</sup>

Taktiež je dôležité uviesť, že po roku 1964 vznikli z pôvodného Občianskeho zákonníka dva nové kódexy a to Hospodársky zákonník č. 109/1964 a Občiansky zákonník č. 40/1964,

---

<sup>17</sup> *Tamtiež.*

<sup>18</sup> REBRO, K. - BLAHO, P.: *Rímske právo*. Tretie doplnené vydanie. Bratislava: Iura Edition, 2003, s. 298.

<sup>19</sup> LUBY, Š.: *Dejiny súkromného práva na Slovensku*. Bratislava: Iura Edition, 2002, s. 415 - 416.

<sup>20</sup> LAZAR, J. a kol.: *Občianske právo hmotné*. Tretie doplnené a prepracované vydanie. Bratislava: Iura Edition, 2006, s. 57.

avšak po zmene politického režimu bolo potrebné prijať novú právnu úpravu, ktorá bola prijatá na základe zákona č. 509/1991 Zb. a to s účinnosťou od 1.1.1992. Uvedenej právnej úprave sa budeme venovať podrobnejšie v nasledujúcich kapitolách.<sup>21</sup>

---

<sup>21</sup> *Tamtiež.*

## 2 Právna úprava záložného práva v Slovenskej republike

Záložné právo ako vecné právo k cudzej veci spája dve odvetvia súkromného práva a to právo záväzkové a právo vecné. Záložné právo ako súkromno-právny inštitút predstavuje jeden zo spôsobov zabezpečenia záväzkov v súkromnom práve. Pre naplnenie cieľov tejto diplomovej práce a pre lepšie pochopenie skúmanej problematiky je nevyhnutné analyzovať právnu úpravu záložného práva v Slovenskej republike a tiež bližšie vymedziť pojem záložné právo ako taký.

### 2.1 Legislatívne vymedzenie pojmu záložné právo

Ako vyplýva z predchádzajúcej kapitoly, inštitút záložného práva bol do nášho právneho poriadku zavedený v roku 1991, pričom ním bol nahradený inštitút obmedzenia prevodu nehnuteľnosti. Prijatím zákona č. 526/2002 Z. z., došlo k rozsiahlej novele OZ, ktorá sa dotýkala najmä inštitútu záložného práva, a to najmä s účelom zvýšenia účinnosti a efektívnosti tohto zabezpečovacieho inštitútu. Zjednodušenie a zefektívnenie samotnej realizácie záložného práva bolo taktiež cieľom uvedenej novelizácie. Novelizácia sa uskutočnila v reakcii na nové pomery, ktoré v spoločnosti vznikli, a to najmä na potrebu rýchleho a jednoduchého vzniku záložného práva s čo možno najnižšími nákladmi na jeho zriadenie a vznik, a taktiež pre potrebu zakotvenia takých ustanovení, ktoré by umožňovali čo najvčasnejšie uspokojenie záväzkov záložným veriteľom. Táto novela sa dotkla aj oblasti záložného práva v rámci ďalších právnych oblastí, resp. právnych predpisov ako napríklad aj Obchodného zákonníka.<sup>22</sup>

Pre celú oblasť súkromného práva je všeobecná právna úprava záložného práva obsiahnutá v ustanoveniach § 151a až 151me OZ. Právnu úpravu záložného práva však možno nájsť aj v aj v niektorých osobitných právnych predpisoch, ktoré napríklad upravujú zriadenie záložného práva k niektorým osobitným predmetom, zriadenie záložného práva rozhodnutím súdu alebo zriadenie záložného práva rozhodnutím správneho orgánu vrátane vzniku záložného práva, ktorého vznik vyplýva priamo zo zákona. Ako príklad osobitných právnych predpisov možno uviesť zákon č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších právnych predpisov, či zákon č. 566/2001 o cenných papieroch a investičných službách v znení neskorších predpisov. V tomto prípade je však potrebné uviesť,

---

<sup>22</sup> VOJČÍK, P. a kol.: *Občiansky zákonník*. Druhé doplnené a prepracované vydanie. Bratislava: Iura Edition, 2009, s. 396.

že v prípade existencie osobitej právnej úpravy sa OZ použije subsidiárne nakoľko osobitná právna úprava má povahu *lex specialis* voči OZ ako *lex generalis*.<sup>23</sup>

Pri samotnom výklade ustanovení OZ, ktoré upravujú oblasť záložného práva, je potrebné rešpektovať určité zásady, a to najmä tie, ktoré sa dotýkajú celej oblasti vecných práv. Nakoľko je záložné právo právom absolútnym, pôsobí voči každému vlastníkovi založenej veci. V zmysle tejto zásady je väčšinou vlastníkovi založenej veci znemožnené s právom k zálohu ďalej nakladať. Pre záložné právo sa ďalej uplatňujú nasledovné zásady:

- zásada subsidiarity;
- zásada práva k cudzej veci;
- zásada publicity;
- zásada nedeliteľnosti;
- zásada priority;
- zásada zákazu duplicity záložných práv a
- zásada akcesority.<sup>24</sup>

V zmysle vyššie uvedených zásad je dôležité spomenúť najmä význam zásady akcesority, ktorá hovorí o tom, že záložné právo môže existovať len vtedy, ak existuje hlavný záväzok, resp. predpoklad jeho existencie, a taktiež, že záložné právo zaniká spolu so zánikom hlavného záväzku. V zmysle základných funkcií záložného práva, ktorým sa venujeme ďalej v tejto kapitole, možno spomenúť aj zásadu subsidiarity, z ktorej vyplýva, že k samotnému výkonu záložného práva môže záložný veriteľ pristúpiť až po tom, čo nie je dlh uhradený dlžníkom riadne a včas. Zásada nedeliteľnosti sa v praxi premieta do skutočnosti, že nie je možné členiť záložné právo, nakoľko celú pohľadávku zabezpečuje vždy celý záloh. Skutočnosť, že záložné právo môže vzniknúť a existovať len k zálohu, ktorý patrí osobe odlišnej od záložného veriteľa, je pretavená do zásady práva k cudzej veci. V zmysle zásady priority možno uviesť, že prednostne bude uspokojený ten záložný veriteľ, ktorému takéto právo vzniklo najskôr. Nemožnosť zradiť záložné právo na zabezpečenie rovnakej pohľadávky rovnakým zálohom, ak záložné právo k nehnuteľnosti trvá, je vyjadrené zásadou zákazu duplicity záložných práv.<sup>25</sup>

---

<sup>23</sup> VOJČÍK, P. (a kol.): *Občiansky zákonník*. Druhé doplnené a prepracované vydanie. Bratislava: Iura Edition, 2009, s. 396.

<sup>24</sup> FIALA, J. - KINDL, M. (a kol.): *Občianske právo hmotné*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2007, s. 310.

<sup>25</sup> *Tamtiež*.

## 2.2 Definícia záložného práva a jeho funkcie

Ako bolo uvedené v úvode tejto kapitoly, inštitút záložného práva predstavuje prostriedok zabezpečenia pohľadávky vrátane jeho príslušenstva. Legálnu definíciu záložného práva zakotvuje OZ v ustanovení § 151a, v ktorom je ustanovené, že: „záložné právo slúži na zabezpečenie pohľadávky a jej príslušenstva tým, že záložného veriteľa oprávňuje uspokojiť sa alebo domáhať sa uspokojenia pohľadávky z predmetu záložného práva (ďalej len „záloh“), ak pohľadávka nie je riadne a včas splnená.“<sup>26</sup>

Vyššie citované ustanovenie vyjadruje ako účel tak aj základné funkcie záložného práva. Na jednej strane plní záložné právo funkciu zabezpečovaciu a na strane druhej funkciu uhradzovaciu. Ako vyplýva z predchádzajúcej kapitoly, obdobné funkcie plnilo záložné právo aj v rímskom práve. V prípade zabezpečovacej funkcie možno uviesť, že plní účel najmä vo vzťahu k dlžníkovi, nakoľko ho núti od samotného vzniku až do samotného zániku, aby svoj záväzok voči záložnému veriteľovi splnil riadne a včas. Táto funkciu plní svoj účel aj vo vzťahu k záložnému veriteľovi, nakoľko značne posilňuje jeho pozíciu, pretože zabezpečením pohľadávky záložným právom, si je vedomý, že jeho pohľadávka bude uspokojená aj v prípade, že ju dlžník nebude môcť alebo chcieť splniť.

Ďalšou funkciou je funkcia uhradzovacia, ktorá posilňuje a podporuje samotnú zabezpečovaciu funkciu, nakoľko má záložný veriteľ možnosť sa uspokojiť priamo z predmetu záložného práva alebo sa takéhoto uspokojenia domáhať, v prípade, že jeho pohľadávka nebola uspokojená riadne a včas.<sup>27</sup>

V zmysle vyššie uvedeného tak možno zhrnúť, že záložné právo ma prioritne zabezpečovaciu funkciu a až v prípade, ak nebude pohľadávka záložného veriteľa uhradená riadne a včas, nastupuje funkcia uhradzovacia, ktorá záložnému veriteľovi umožňuje uspokojenie pohľadávky zo zálohu jedným zo spôsobov výkonu záložného práva, ktorým sa bližšie venujeme v nasledujúcich kapitolách.

V nadväznosti na základné zásady, ktorými sa riadi oblasť záložného práva, možno ešte na tomto mieste uviesť, že záložné právo je tiež právom akcesorickým a subsidiárnym. Právom akcesorickým je záložné právo najmä z dôvodu, že jeho vznik je viazaný na platne vzniknutú pohľadávku,<sup>28</sup> ktoré má slúžiť na jej zabezpečenie, avšak nie je vylúčená slobodná dispozícia s touto pohľadávkou. Z predpokladu, že dôjde k prevodu alebo prechodu pohľadávky, spolu s ňou prechádza záložné právo na nadobúdateľa. Uvedené sa vzťahuje aj

<sup>26</sup> Ustanovenie § 151a Občianskeho zákonníka.

<sup>27</sup> FEKETE, I.: *Občiansky zákonník. Veľký komentár*. 1. diel. (§1– § 459). Bratislava: Eurokódex, 2011, s. 142.

<sup>28</sup> Rozsudok Najvyššieho súdu Českej republiky zo 9. júna 2005, sp. zn. 29 Odo 563/2003.

na príslušenstvo pohľadávky, ktorým sú najmä úroky, či úroky z omeškania prípadne iné náklady spájané s jej uplatňovaním. Záložné právo je právnou teóriou označované ako akcesia pohľadávky a preto nie je ani spôsobilým predmetom držby práva. Podporný zdroj uspokojenia pohľadávky záložného veriteľa vyjadruje skutočnosť, že záložné právo je právom subsidiárnym, a záložné právo sa uplatní len za predpokladu, že pohľadávka nebola splnená dobrovoľne alebo ani nezanikla iným spôsobom.<sup>29</sup>

### 2.3 Subjekt, predmet a vznik a zriadenie záložného práva

Účastníkov záložno-právneho vzťahu vyjadrujú subjekty záložného práva, ktorými sú záložný veriteľ, ktorému patrí záložné právo k veci, a to na základe zmluvy o zriadení záložného práva; záložca, na majetku ktorého sa zriadilo záložné právo; prípadne aj iná osoba, dlžník – subjekt, ktorý je povinný zo zabezpečovacieho záväzku. Subjektom záložného práva môžu byť ako fyzické tak aj právnické osoby a za určitých okolností aj štát. Na tomto mieste je dôležité uviesť, že osoba záložcu a osoba dlžníka môže byť v určitých prípadoch osobou totožnou, nakoľko sa dlžník zriadením záložného práva k svojej veci stane záložcom.

Predmetom záložnoprávneho vzťahu môže byť akýkoľvek predmet občiansko-právnych vzťahov, a to za predpokladu, že je prevoditeľný a zákon neustanovuje inak.<sup>30</sup> To, čo je spôsobilé byť predmetom záložného práva, je vymedzené pomerne široko. Novelizácia rozšírila vymedzenie zálohu ako predmetu záložno-právnych vzťahov. V tejto súvislosti je kľúčovým pojmom *záloh*, ktorý vyjadruje speňažiteľnú hodnotu. V zmysle ustanovení zákona môže byť predmetom záložného práva akýkoľvek predmet občianskoprávnych vzťahov, ktorý je vo vlastníctve, patrí alebo bude patriť záložcovi, je prevoditeľný a zároveň nespadá do negatívneho vymedzenia toho, čo nemôže byť predmetom záložného práva. V praxi tvoria predmet zálohu väčšinou najmä hmotné veci, kedy ide buď o nehnuteľné alebo hnutel'né veci. Toto rozlišovanie je v praxi pomerne dôležité a to najmä v kontexte odlišnej právnej úpravy pri vzniku záložného práva k nehnuteľným a hnutel'ným veciam.

V nadväznosti na príslušné ustanovenie § 151d OZ, ide najmä:

- vec,
- právo,

---

<sup>29</sup> Záložné právo a hlavné prvky záložno-právneho vzťahu [online]. Dostupné na: <https://www.pravnenoviny.sk/zalozne-pravo-hlavne-prvky-zaloznopravneho-vztahu>.

<sup>30</sup> LAZAR, J. a kol.: *Občianske právo hmotné I*. Bratislava: Iura edition, 2010, s. 543.

- byt, nebytový priestor,
- iná majetková hodnota.

V zmysle uvedeného môže byť zálohom aj súbor vecí alebo práv či iných majetkových hodnôt, ale aj časť alebo celý podnik. Záložné právo sa vzťahuje ako na záloh, tak aj na jeho jednotlivé súčasti alebo plody, či úžitky a príslušenstvo, ak zákon alebo zmluva o zriadení záložného neustanovuje inak.<sup>31</sup> Ako už bolo uvedené, záložné právo sa vzťahuje aj na plody a úžitky, avšak iba do doby ich oddelenia od zálohu, ak zmluva o zriadení záložného práva neurčuje inak. Avšak je dôležité uviesť, že účastníci záložnoprávneho vzťahu príslušenstvo veci, ale aj bytu alebo plody a úžitky, môžu vylúčiť z tohto vzťahu a rovnakú dohodu môžu prijať aj s ohľadom na súčasť veci, čo predstavuje imanentnú súčasť zmluvnej slobody v tejto oblasti. Záložné právo tiež možno zriadiť na vec, byt a na nebytový priestor vo vlastníctve záložcu, alebo na právo a na inú majetkovú hodnotu, ktoré patria záložcovi. 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. Taktiež je potrebné uviesť, že v praxi možno pohľadávku zabezpečiť aj záložným právom, ktoré je zriadené na niekoľko samostatných zálohov. V prípade, ak by bola uzatvorená dohoda, ktorá by zakazovala zriadiť záložné právo, bola by neúčinná.<sup>32</sup>

Predmetom záložného práva ako bolo už vyššie spomenuté, okrem hmotných vecí môže byť aj právo či iná majetková hodnota. Ide najmä o pohľadávu a rovnako aj v tomto prípade sa záložné právo bude vzťahovať aj na jej príslušenstvo. Príslušenstvom pohľadávky pritom môžu byť napríklad úroky, úroky z omeškania, poplatok z omeškania alebo náklady spojené s jej uplatnením.<sup>33</sup> Rovnako sa tak uplatní pravidlo, že pokiaľ príslušenstvo pohľadávky nemalo byť predmetom zálohu, je to presne potrebné dohodnúť a uviesť v zmluve o zriadení záložného práva, inak zo zákona platí, že sú súčasťou predmetom zálohu. Medzi iné majetkové hodnoty, ktoré sú spôsobilé byť predmetom zálohu, možno uviesť aj predmety duševného vlastníctva, ku ktorým však záložné právo vzniká za osobitých podmienok.<sup>34</sup>

---

<sup>31</sup> LAZAR, J. a kol.: *Občianske právo hmotné I*. Bratislava: Iura edition, 2010, s. 543.

<sup>32</sup> *Tamtiež*.

<sup>33</sup> *Tamtiež*.

<sup>34</sup> *Tamtiež*.



Obchodný podiel v spoločnosti s ručením obmedzeným je taktiež spôsobilý byť predmetom zálohu, ktorého právna úprava je obsiahnutá v Obchodnom zákonníku. Rovnako tak predmetom záložného práva a môže byť aj podnik, respektíve jeho časť.<sup>35</sup>

Od akútálne platnej právnej úpravy možno odvodiť, že zákon rozlišuje zriadenie a vznik záložného práva. Z uvedeného vyplýva, že pôjde o dve odlišné právne skutočnosti. V zmysle ustanovení OZ vzniká záložné právo zriadené schválenou dohodou dedičov o vyporiadaní dedičstva, rozhodnutím súdu alebo rozhodnutím správneho orgánu či písomnou zmluvou. Samotné zriadenie záložného práva len vyjadruje určité právne skutočnosti, ktoré sú potrebné na vytvorenie takéhoto stavu, avšak tieto účinky sám o sebe nevyvoláva. Samotný vznik záložného práva tak v zmysle zákona môže nastať len za podmienky, že bolo záložné právo platne zriadené a to v zmysle ustanovenia § 151b OZ.<sup>36</sup> V právnej praxi sa najčastejšie stretávame so vznikom záložného práva, ktoré je zriadené na základe písomnej záložnej zmluvy. V prípade, ak zmluva o zriadení záložného práva nebola uzatvorená v písomnej forme, je potrebné vyhotoviť potvrdenie o obsahu zmluvy, ktoré bude podpísané záložcom a záložným veriteľom za účelom registrácie záložného práva do príslušného registra.<sup>37</sup>

Pokiaľ osobitý právny predpis alebo OZ neustanovuje niečo iné, na vznik záložného práva je potrebná jeho registrácia v Notárskom centrálnom registri záložných práv. Zápis do uvedeného registra sa nevyžaduje pri záložnom práve k nehnuteľnostiam, či bytom a nebytovým priestorom, pretože tam vzniká zápisom v katastri nehnuteľností, ak osobitný zákon neustanovuje inak. Záložné právo k niektorým veciam, právam alebo k iným majetkovým hodnotám ustanoveným osobitným zákonom vzniká jeho registráciou v osobitnom registri, ak osobitný zákon neustanovuje inak.<sup>38</sup>

Záložné právo na hnutel'nú vec vzniká jej odovzdaním záložnému veriteľovi alebo tretej osobe do úschovy, ak sa na tom záložca a záložný veriteľ dohodli. Takto vzniknuté záložné právo môže byť kedykoľvek počas trvania záložného práva registrované v registri záložných práv. V prípade vzniku záložného práva k súboru vecí, práv alebo iných majetkových hodnôt, podniku alebo časti podniku ako celku sa vyžaduje registrácia v registri záložných práv. Čo sa týka vzniku záložného práva k jednotlivým súčasťam zálohu,

---

<sup>35</sup> VOJČÍK, P. a kol.: *Občiansky zákonník. Stručný komentár*. Tretie doplnené a prepracované vydanie. Bratislava: Iura Edition, 2010, s. 127.

<sup>36</sup> Podstata vzniku a zriadenie záložného práva. Dostupné na: [http://www.penonline.sk/pravne-oblasti/obcianske-pravo/analyzy-a-studie/podstata-zriadenia-a-vzniku-zalozneho-prava#.U89mf\\_1\\_vii](http://www.penonline.sk/pravne-oblasti/obcianske-pravo/analyzy-a-studie/podstata-zriadenia-a-vzniku-zalozneho-prava#.U89mf_1_vii).

<sup>37</sup> VOJČÍK, P. a kol.: *Občiansky zákonník. Stručný komentár*. Tretie doplnené a prepracované vydanie. Bratislava: Iura Editon, 2010, s. 414.

<sup>38</sup> *Tamtiež*.

pre ktoré to tento zákon alebo osobitný zákon ustanovuje, sa vyžaduje aj registrácia v osobitnom registri. V prípade, ak záložca nabudobude právo k veci, bytu, nebytovému priestoru, k právu a k inej majetkovej hodnote až v budúcnosti, záložné právo, vznikne až nadobudnutím vlastníckeho práva k veci, bytu alebo nebytovému priestoru, alebo nadobudnutím iného práva, alebo inej majetkovej hodnoty záložcom.<sup>39</sup>

---

<sup>39</sup> LAZAR, J, a kol.: *Občianske právo hmotné I*. Bratislava: Iura Edition, 2010, s. 546.

### 3 Výkon záložného práva – teoretické aspekty

Ako vyplýva z predchádzajúcej kapitoly, jednou z funkcií záložného práva je aj funkcia uhradzovacia, ktorá umožňuje záložnému veriteľovi dosiahnuť uspokojenie jeho zabezpečenej pohľadávky v rámci výkonu záložného práva. Spomínanou novelizáciou právnej úpravy záložného práva došlo k posilneniu práve uhradzovacej funkcie. Z uvedeného vyplýva, že za predpokladu, že zabezpečená pohľadávka nie je veriteľovi dlžníkom uhradená riadne a včas, veriteľ môže pristúpiť k výkonu záložného práva. Konkrétny spôsob výkonu záložného práva môže byť buď definovaný zmlouvou alebo priamo zákonom.

Ak OZ alebo iný osobitý predpis neustanovuje inak, záložný veriteľ sa môže domáhať uspokojenia nasledovne:

- núteným predajom v zmysle Exekučného poriadku;
- predajom zálohu na dražbe v kontexte zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách;
- alebo iným spôsobom dohodnutým v zmluve o zriadení záložného práva.<sup>40</sup>

Výkon záložného práva je týmto spôsobom možné uskutočniť aj v takom prípade, keď je už zabezpečená pohľadávka premlčaná. Avšak je potrebné uviesť, že ak došlo k uzatvoreniu dohody ešte pred samotnou splatnosťou pohľadávky, z ktorej vyplýva, že záložný veriteľ sa môže uspokojiť tým, že nadobudne vlastnícke právo k veci alebo iné právo či majetkovú hodnotu, bola by takáto dohoda považovaná za neplatnú.<sup>41</sup> K uspokojeniu pohľadávky, prípadne domáhanie sa uspokojenia pohľadávky môže veriteľ pristúpiť predajom zálohu, alebo jeho súčastí, tiež plodov alebo úžitkov a príslušenstva, ak zákon alebo zmluva neustanovuje inak. Uvedené vyplýva z ustanovenia § 151j ods. 5 OZ: „Ak je zálohom podnik alebo jeho časť, záložný veriteľ je oprávnený uspokojiť sa alebo domáhať sa uspokojenia z podniku alebo z jeho časti ako celku, iba ak záložné právo vzniklo ku všetkým súčastiam podniku alebo k jeho určitej časti.“<sup>42</sup>

Účastníkom záväzkovoprávneho vzťahu zákon umožňuje, aby si spôsob výkonu záložného práva dohodli v zmluve o zriadení záložného práva. Ak na zálohu vzniklo iba jedno záložné právo, môže dosiahnuť uspokojenie zo zálohu iba záložný veriteľ, v prospech

<sup>40</sup> LAZAR, J. a kol.: *Občianske právo hmotné I.* Bratislava: Iura Edition, 2010, s. 563.

<sup>41</sup> *Občiansky zákonník s judikatúrou.* Bratislava: Iura edition, 2010, s. 72.

<sup>42</sup> FEKETE, I.: *Občiansky zákonník. Veľký komentár.* 1. diel (§ 1 – § 459). Bratislava: Eurokódex, 2011, s.252.

ktorého, bolo záložné právo zriadené. Avšak v prípade, že na zálohu vzniklo viac záložných práv, rozhodujúce pre ich uspokojenie je práve poradie ich registrácie v registri záložných práv, ktoré sa počíta odo dňa ich najskoršej registrácie v registri záložných práv či registrácie v osobitnom registri. Taktiež je potrebné uviesť, že rozhodujúce poradie pre uspokojenie záložných práv v tomto prípade ustanovuje prednosť zaregistrovaného práva aj pred záložným právom vzniknutým odovzdaním hnutel'nej veci. V tomto prípade sa môžu záložní veritelia dohodnúť o poradí rozhodujúcom na ich uspokojenie. Táto dohoda sa stane účinnou, keď je registrované dohodnuté poradie, či už v registri záložných práv alebo v osobitnom registri, za predpokladu, že takúto žiadosť podajú všetci zúčastnení veritelia. Ak by však veritelia uzatvorili dohodu, ktorá by mohla záložnému veriteľ'ovi, ktorý nie je jej účastníkom, zhoršiť vymožiiteľnosť pohľadávky pri výkone záložného práva, takáto dohoda sa stáva neúčinnou voči tejto osobe.<sup>43</sup>

### 3.1 Postup pri uplatnení výkonu záložného práva

V prípade nesplnenia záväzku zo strany dlžníka, nastupuje postup vo forme začatia výkonu záložného práva. Ustanovenie § 1511 ods. 1 OZ hovorí, že: *„Začatie výkonu záložného práva je záložný veriteľ' povinný písomne oznámiť záložcovi a dlžníkovi, ak osoba dlžníka nie je totožná s osobou záložcu, a pri záložných právach registrovaných v registri záložných práv aj zaregistrovať začatie výkonu záložného práva v tomto registri, ak tento zákon alebo osobitný zákon neustanovuje inak. V písomnom oznámení o začatí výkonu záložného práva záložný veriteľ' uvedie spôsob, akým sa uspokojí alebo sa bude domáhať uspokojenia zo zálohu.“*<sup>44</sup>

V zmysle citovaného ustanovenia možno uviesť, že po oznámení o začatí výkonu záložného práva, tak už záložca nesmie bez súhlasu záložného veriteľ'a záloh prevádzať. Voči osobám, ktoré nadobudli záloh v bežnom obchodnom styku v rámci predmetu podnikania záložcu, toto porušenie zákazu nemá žiadne účinky, samozrejme za predpokladu, že nadobúdateľ mal vzhľadom na všetky okolnosti vedomosť o tom, že sa začal výkon záložného práva.<sup>45</sup>

Na úhradu nevyhnutných a účelne vynaložených nákladov v súvislosti s výkonom záložného práva má právo záložný veriteľ' voči záložcovi. V praxi sa jedná najmä o odmenu

---

<sup>43</sup> FEKETE, I.: *Občiansky zákonník. Veľký komentár*. 1. diel (§ 1 – § 459). Bratislava: Eurokódex, 2011, s.252.

<sup>44</sup> § 1511 ods. 1 Občiansky zákonník.

<sup>45</sup> MOLNÁR, P.: *Procesné aspekty realizácie záložného práva v Slovenskej republike*. Bulletin Slovenskej advokácie č. 12/2008 s. 7.

dražobníka, náklady spojené s vypracovaním potrebných znaleckých posudkov a iné výdavky. Zákon pritom nevylučuje ani možnosť, aby záložný veriteľ požadoval úhradu spomínaných nákladov po častiach (na splátky), musí však byť schopný ich vynaloženie preukázať. Záložca sa môže so záložným veriteľom dohodnúť aj tak, že všetky náklady budú uhradené až z výťažku získaného z predaja zálohu.<sup>46</sup> Na tomto mieste možno uviesť dôležitú vec, ktorú taktiež uvádzame v úvode diplomovej práce a ktorá sa týka požiadavky otvorenej komunikácie medzi dlžníkom a veriteľom či akýmikoľvek ďalšími dotknutými subjektmi. Aj samotná legislatíva totiž poskytuje v tomto ohľade stranám záložnoprávneho vzťahu pomerne širokú zmluvnú slobodu a na mnohých miestach ich priam nabáda k tomu, aby medzi sebou komunikovali, odovzdávali si informácie a na dôležitých otázkach sa vždy dohodli. V zmysle zvýšenia právnej istoty všetkých subjektov je tiež vhodné vzájomne dohodnuté a odsúhlasené skutočnosti zaznamenať písomne, aby v budúcnosti nedošlo k omylu o dohodnutom obsahu, a to aj tam, kde to zákon nevyžaduje.

V zmysle OZ môže záložný veriteľ pristúpiť k predaju zálohu, takým spôsobom ktorý bol určený v zmluve o zriadení záložného práva alebo na dražbe, pričom záložný veriteľ tak môže urobiť najskôr po uplynutí 30 dní odo dňa oznámenia o začatí výkonu záložného práva záložcovi resp. dlžníkovi ak ide osobu, ktorá sa líši od záložcu, prípadne v osobitých prípadoch v inej lehote.<sup>47</sup> Výkon záložného práva sa môže na základe dohody záložného veriteľa a záložcu aj po oznámení o začatí výkonu záložného práva začať aj pred uplynutím tejto lehoty. Spôsob výkonu záložného práva môže záložný veriteľ kedykoľvek počas samotného výkonu a predať záloh na dražbe alebo domáhať sa uspokojenia predajom zálohu podľa osobitných zákonov, avšak o tejto skutočnosti je záložný veriteľ povinný informovať.<sup>48</sup>

Ustanovenia zákona stanovujú určitá oprávnenia, ale aj povinnosti ako pre záložcu tak aj pre záložného veriteľa. Zo zákonných ustanovení vyplýva, že v súvislosti s výkonom záložného práva má záložca niekoľko povinností, a to najmä:

- povinnosť strieť výkon záložného práva;
- povinnosť poskytnúť záložnému veriteľovi súčinnosť;

---

<sup>46</sup> MOLNÁR, P.: *Procesné aspekty realizácie záložného práva v Slovenskej republike*. Bulletin Slovenskej advokácie č. 12/2008 s. 7.

<sup>47</sup> LAZAR, J. a kol.: *Občianske právo hmotné I*. Bratislava: Iura Edition, 2010, s. 568.

<sup>48</sup> *Tamtiež*.

- povinnosť odovzdať záložnému veriteľovi záloh vrátane všetkých dokladov potrebných na prevzatie alebo prevod a užívanie zálohu.<sup>49</sup>

Zákon taktiež určuje povinnosti aj pre záložného veriteľa a to najmä:

- povinnosť poskytovať informácie záložcovi o priebehu výkonu záložného práva, najmä ho informovať o okolnostiach, ktoré majú zásadný vplyv na cenu zálohu;
- povinnosť záložného veriteľa postupovať s odbornou a potrebnou starostlivosťou pri výkone záložného práva;
- po uskutočnení samotného predaja zálohu informovať záložcu o podstatných skutočnostiach, ktoré súvisia so samotným predajom zálohu a
- taktiež povinnosť vydať záložcovi tú časť výťažku z predaja zálohu, ktorá prevyšuje výšku zabezpečenej pohľadávky ( pod odpočítaní nákladov) a to bezodkladne.<sup>50</sup>

Záložný veriteľ pri výkone práva predajom zálohu koná v mene záložcu, pričom je na uvedené splnomocnený priamo zákonom. Táto skutočnosť plní svoj význam najmä vo vzťahu ku tretím osobám, ktoré nadobudnú predaný záloh tak, ako by ho nadobudli priamo od vlastníka. Ak sa v zmluve o zriadení záložného práva dohodne, že záložný veriteľ je oprávnený predat' záloh iným spôsobom ako na dražbe, záložný veriteľ je povinný pri predaji zálohu postupovať s náležitou starostlivosťou tak, aby záloh predal za cenu, za ktorú sa rovnaký alebo porovnateľný predmet zvyčajne predáva za porovnateľných podmienok v čase a mieste predaja zálohu.<sup>51</sup> Ako vyplýva z vyššie uvedených povinností, záložný veriteľ je povinný podať záložcovi písomnú správu o výkone záložného práva bez zbytočného odkladu po predaji zálohu, v ktorej uvedie najmä údaje o predaji zálohu, dosiahnutú hodnotu výťažku z predaja zálohu, informáciu o nákladoch vynaložených na vykonanie záložného práva a informáciu o použití výťažku z predaja zálohu. Náklady vynaložené v súvislosti s výkonom záložného práva je záložný veriteľ povinný preukázať.<sup>52</sup>

V právnej praxi sa taktiež stretávame so situáciou, kedy na jednom zálohu vznikne viacero záložných práv. V tomto prípade je záložný veriteľ povinný oznámiť ostatným záložným veriteľom a to v písomnej forme, že začal výkon záložného práva, v ktorom je potrebné uviesť najmä spôsob, akým sa uspokojí alebo sa bude domáhať uspokojenia

<sup>49</sup> Postup pri výkone záložného práva. [online]. Dostupné na: <http://hn.hnonline.sk/postup-pri-vykone-zalozneho-prava-135038>

<sup>50</sup> MOLNÁR, P.: Procesné aspekty realizácie záložného práva v Slovenskej republike. Bulletin Slovenskej advokácie č. 12/2008 s. 7.

<sup>51</sup> FEKETE, I.: Občiansky zákonník. Veľký komentár. 1. diel (§ 1 – § 459). Bratislava: Eurokódex, 2011. s.255.

<sup>52</sup> Tamtiež.

zo zálohu. Až po uplynutí lehoty 30 dní odo dňa oznámenia o začatí výkonu záložného práva ostatným veriteľom, môže záložný veriteľ pristúpiť k predaju zálohu. V prípade výkonu záložného práva tým veriteľom, ktorý disponuje právom v poradí, ktoré je rozhodujúce na ospokojenie záložných práv zaregistrované ako prvé (prednostný záložný veriteľ), je záloh prevádzaný ako nezaťažený ostatnými záložnými veriteľmi.<sup>53</sup> Opäť možno uviesť, že ak je výt'azok z predaja zálohu vyšší ako pohľadávka, ktorá je zabezpečená v prospech prednostného záložného veriteľa, zvyšní veritelia disponujú právom, ktoré im umožňuje aby ich pohľadávky k prevádzanému zálohu boli po odpočítaní nevyhnutne a účelne vynaložených nákladov prednostným záložným veriteľom, uspokojené z výt'azku z predaja zálohu, a to podľa poradia, ktoré rozhoduje na uspokojenie záložných práv. V prípade ak by aj po uspokojení všetkých ostatných veriteľov a odpočítaní nákladov zvyšný výt'azok stále prevyšoval pohľadávky zabezpečené záložným právom, tento výt'azok patrí záložcovi.<sup>54</sup>

Prednostný záložný veriteľ je v rámci výkonu záložného práva povinný v prospech záložcu a ostatných záložných veriteľov hodnotu výt'azku z predaja zálohu prevyšujúcu pohľadávku zabezpečenú v jeho prospech zložiť u notára v notárskej úschove. V prípade, ak záložný veriteľ nemá postavenie prednostného veriteľa, tak sa prevádza záloh zaťažený záložným právom prednostného záložného veriteľa a ostatných záložných veriteľov<sup>55</sup> a taktiež má tento veriteľ povinnosť informovať, že sa záloh prevádza zaťaženým záložným právom. Zmenu v osobe záložcu vyjadrenú v registri záložných práv prípadne v inom osobitom registri, je povinný záložný veriteľ vykonávajúci záložné právo a nadobúdateľ povinný zaregistrovať, ak sa na vznik záložného práva podľa OZ alebo iného právneho predpisu vyžaduje jeho registrácia. V prípade škody spôsobenej porušením tejto povinnosti zodpovedajú uvedené subjekty spoločne a nerozdielne.<sup>56</sup>

V prípade, že sa pohľadávka prednostného záložného veriteľa alebo niektorého z ostatných záložných veriteľov, ktorí sú v poradí rozhodujúcom na uspokojenie záložných práv pred záložným veriteľom, ktorý vykonáva záložné právo, je v čase tohto výkonu záložného práva splatná, záložný veriteľ môže začať výkon záložného práva alebo môže uplatniť uspokojenie svojej pohľadávky aj z výt'azku z predaja zálohu. Ako uvádzame vyššie, záložné právo k pohľadávke sa vzťahuje aj na dlžné úroky a jej ostatné príslušenstvo.

---

<sup>53</sup> LAZAR, J. a kol.: *Občianske právo hmotné I.* Bratislava: Iura Edition, 2010, s. 567.

<sup>54</sup> *Tamtiež.*

<sup>55</sup> FEKETE, I. *Občiansky zákonník. Veľký komentár. 1. diel.* Bratislava: Eurokodex, 2011

<sup>56</sup> LAZAR, J. a kol.: *Občianske právo hmotné I.* Bratislava: Iura Edition, 2010, s. 567.

V zmysle zákona je totižto možné, aby predmetom záložného práva bola ako peňažná pohľadávka tak aj právo.<sup>57</sup>

### **3.1.1 Výkon na zmluvnom základe**

V prípade ak je spôsob výkonu záložného práva určený v zmluve o zriadení záložného práva, právna úprava nám určuje, ako v tomto prípade postupovať. V tomto prípade je záložný veriteľ oprávnený predat' záloh spôsobom, ktorý bol určený v zmluve, avšak najskôr po uplynutí lehoty, ktorá je 30 dní odo dňa oznámenia záložcovi, či dlžníkovi pokiaľ nejde o tú istú osobu, o začatí výkonu záložného práva. Dôležité je však uviesť, že ak je záložné právo registrované v registri, lehota plynie odo dňa oznámenia v tomto registri. Po oznámení o výkone záložného práva, OZ umožňuje aby sa záložný veriteľ a záložca dohodli, že záložný veriteľ môže predat' záloh na dražbe alebo aj iným spôsobom a to ešte pred skončením uvedenej lehoty. Po začatí výkonu záložného práva môže záložný veriteľ zmeniť spôsob výkonu a predat' záloh, či už na dražbe alebo iným spôsobom, o čom je však povinný informovať záložcu.<sup>58</sup>

Záložca je v zmysle zákona povinný strpieť takýto výkon záložného práva a je tiež povinný poskytnúť záložnému veriteľovi požadovanú súčinnosť. Ak je zálohom napríklad nehnuteľnosť, záložca je povinný umožniť záložnému veriteľovi vstup do tejto nehnuteľnosti, prípadne strpieť jej vypratanie.<sup>59</sup> Prax zainteresovaných subjektov aj v týchto prípadoch ukazuje viaceré nedostatky, v dôsledku ktorých býva zamedzovaný vstup do nehnuteľností alebo odmietnutie ich vypratania, pričom sú využívané aj niektoré zákonné inštitúty.

Súčasná platná a účinná legislatíva ďalej ukladá osobám, ktoré majú záloh u seba, aby sa zdržali všetkého, čo by mohlo znížiť jeho hodnotu. Pri výkone záložného práva koná záložný veriteľ v mene záložcu, čím je priamo zo zákona splnomocnený na predaj zálohu. Takýto postup má osobitný význam pre tretie osoby, ktoré sú nadobúdateľmi zálohu, pričom od záložného veriteľa nadobúdajú záloh s takými právnymi účinkami ako od vlastníka.<sup>60</sup>

Ako vyplýva z uvedeného, záložný veriteľ má povinnosť so záložcom spolupracovať a poskytovať mu potrebné informácie o výkone záložného práva, a to najmä tie, ktoré majú vplyv na cenu zálohu, ktorý sa predáva a zároveň má povinnosť záložcovi predložiť písomnú

---

<sup>57</sup> MOLNÁR, P.: Procesné aspekty realizácie záložného práva v Slovenskej republike. Bulletin Slovenskej advokácie č. 12/2008 s. 7.

<sup>58</sup> FEKETE, I.: Občiansky zákonník. Veľký komentár. 1. diel (§ 1 – § 459). Bratislava: Eurokódex, 2011.

<sup>59</sup> Tamtiež.

<sup>60</sup> LAZAR, J. a kol.: Občianske právo hmotné 1. Bratislava: Iura Edition, 2010, s. 567.



správu o výkone záložného práva. Minimálne obsahové náležitosti, ktoré musia byť súčasťou takejto správy, sú obsiahnuté v OZ, avšak je možné aby sa zúčastnené strany dohodli o jej obsahu nad rámec zákona. V zmysle ustanovenia § 151m ods. 10 OZ v prípade, že by výťažok z predaja zálohu prevyšoval pohľadávku, záložný veriteľ bez zbytočného odkladu poskytne po odpočítaní nákladov zvyšnú časť záložcovi.<sup>61</sup>

### 3.1.2 Výkon na základe exekučného titulu

V prípade, ak pohľadávka, ktorá je zabezpečená záložným právom, nie je splnená riadne a včas, nastupuje uhradzovacia funkcia záložného práca - do času, kým nie je táto pohľadávka po splatnosti, plní záložné právo len tzv. zabezpečovaciu funkciu. Ako vypláva z predchádzajúcej podkapitoly, výkon záložného práva je možné uskutočniť viacerými spôsobmi. Jedným zo spôsobov výkonu záložného práva, ktorú nám poskytuje OZ, je aj výkon záložného práva na základe exekučného titulu, kedy možno hovoriť aj o nútenom výkone záložného práva.<sup>62</sup> Vzhľadom na obmedzený rozsah diplomovej práce sa výkonu záložného práva na základe exekučného titulu venujeme len vo všeobecnej rovine.

Ako už vyplýva z názvu podkapitoly, základným predpokladom núteného výkonu záložného práva predajom zálohu súdnym exekútorom je existencia exekučného titulu. Na účely tejto diplomovej práce je preto nevyhnutné definovať pojem exekučný titul, ktorým rozumieme „*vykonateľné rozhodnutie súdu, ak priznáva právo, zaväzuje k povinnosti alebo postihuje majetok.*“<sup>63</sup> Za exekučný titul možno považovať napr. vykonateľné súdne a iné rozhodnutia, prípadne iné akty vyhlásené zákonom ako exekučný titul, prípadne notárska zápisnica, ktorá obsahuje právny záväzok a v ktorej je vyznačená oprávnená osoba, povinná osoba, právny dôvod, predmet a čas plnenia, atď.<sup>64</sup>

Tento spôsob výkonu záložného práva možno začať len na návrh oprávneného a predstavuje vynútený a nedobrovoľný spôsob výkonu záložného práva, a to proti vôli záložcu, resp. obligačného dlžníka ak ide o osobu odlišnú od záložcu, čím sa výrazne odlišuje od ostatných spôsobov výkonu záložného práva. Výkon záložného práva týmto spôsobom sa uskutočňuje prostriedkami a formami civilného exekučného práva, prostredníctvom výkonu súdnych či prípadne iných rozhodnutí súdnym exekútorom v zmysle zákona č. 233/1995 Z. z. Exekučný poriadok v aktuálnom znení. V zmysle vyššie

<sup>61</sup> FEKETE, I.: *Občiansky zákonník. Veľký komentár*. 1. diel (§ 1 – § 459). Bratislava: Eurokódex, 2011.

<sup>62</sup> LIŠČÁK, J.: *Exekučné konanie a záložné práva*. In: *Justičná revue* č. 3/2003. s. 264.

<sup>63</sup> § 41 ods. 1 Exekučného poriadku.

<sup>64</sup> LAZAR, J. a kol.: *Občianske právo hmotné I*. Bratislava: Iura Edition, 2010, s. 571.

uvedeného je predpokladom na podanie návrhu pre vykonane exekúcie exekučný titul, ale taktiež aj skutočnosť, že povinný dobrovoľne nesplnil uloženú povinnosť. Súdy vo svojom rozhodnutí ukladajú povinnosť, ktorá obsahuje aj tzv. paričnú lehotu čo je lehota na plnenie, ktorá je účastníkovi daná na splnenie uloženej povinnosti a v ktorej účastníkovi umožňuje splnenie týchto povinností bez ďalších procesných dôsledkov. Po márnom uplynutí tejto lehoty je možné voči účastníkovi začať na návrh oprávneného exekučné konanie.<sup>65</sup>

### 3.1.3 Výkon na základe vyhlásenia konkurzu

Pre komplexnejšie pochopenie problematiky tejto diplomovej práce, sa okrajovo dotkneme aj tzv. konkurzného a reštrukturalizačného konania. Konkurzy a reštrukturalizácie sú upravené zákonom č. 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii v aktuálnom znení. Uvedené konania spolu s konaním o oddĺžení, predstavujú v praxi relatívne samostatný druh občianskeho procesu. Právna teória definuje konkurzné konanie ako postup súdu resp. ostatných subjektov konania, zväčša však účastníkov konania, pri ktorom v zmysle ich procesných úkonov vznikajú medzi nimi procesnoprávne vzťahy, ktoré sú zamerané na dosiahnutie základného cieľa konkurzného a reštrukturalizačného konania.<sup>66</sup>

V zákone o konkurze a reštrukturalizácii je upravené riešenie úpadku dlžníka, a to speňažením majetku dlžníka a kolektívnym uspokojením jeho veriteľov alebo postupným uspokojovaním veriteľov dlžníka spôsobom, ktorý je dohodnutý v reštrukturalizačnom pláne. Tento zákon upravuje aj pomerne nový právny inštitút, ktorým je hroziaci úpadok, ktorému sa venujeme bližšie ďalej v tejto podkapitole. Ako vyplýva z uvedeného, základným cieľom konkurzného konania je uspokojenie veriteľov z majetku úpadcu. Konkurzné konanie tak má charakter tzv. likvidačného konania, pretože jeho cieľom nie je zachovanie podniku úpadcu, ako je to napríklad v reštrukturalizačnom konaní.<sup>67</sup>

Zákon definuje, že dlžník je v úpadku, ak je platobne neschopný alebo predĺžený, s podmienkou, že ak dlžník sám podá návrh na vyhlásenie konkurzu, je predpoklad, že je v úpadku: *„Právnickú osobu je možné považovať, za platobne neschopnú, ak 90 dní nie je schopná plniť po lehote splatnosti aspoň dva peňažné záväzky viac ako jednému veriteľovi. Za jednu pohľadávku pri posudzovaní platobnej schopnosti dlžníka sa považujú všetky pohľadávky, ktoré počas 90 dní pred podaním návrhu na vyhlásenie konkurzu pôvodne*

---

<sup>65</sup> LAZAR, J. a kol.: *Občianske právo hmotné I.* Bratislava: Iura Edition, 2010, s. 571.

<sup>66</sup> POSPÍŠIL, B. 2005. *Zákon o konkurze a reštrukturalizácii s komentárom.* 1. vydanie. Ľilina: Eurokódex. 2005, s. 23.

<sup>67</sup> *Tamtiež.*

*patrili len jednému veriteľovi.*<sup>68</sup> Za platobne neschopnú je možno považovať fyzickú osobu, ktorá 180 dní po splatnosti nie je schopná plniť aspoň jeden peňažný záväzok. Ak peňažnú pohľadávku nemožno voči dlžníkovi vymôcť exekúciou alebo ak dlžník nesplnil povinnosť uloženú mu výzvou podľa § 19 ods. 1 písm. a) zákone o konkurze a reštrukturalizácii, predpokladá sa, že je platobne neschopný.<sup>69</sup> Zákon však predpokladá aj situáciu, kedy dlžník nie je v úpadku, ale je predĺžený: *„Predĺžený je ten, kto je povinný viesť účtovníctvo podľa osobitného predpisu, má viac ako jedného veriteľa a hodnota jeho záväzkov presahuje hodnotu jeho majetku.*“<sup>70</sup>

Ako uvádzame v úvode tejto podkapitoly, inštitút hroziaceho úpadku priniesol do súčasnej právnej praxe novelizovaný zákon o konkurze a reštrukturalizácii. Taktiež je potrebné dať do povedomia aj zákon č. 111/2022 o riešení hroziaceho úpadku a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších právnych predpisov, ktorý sa stal účinný v druhej polovici roku 2022. V ustanovení § 4 zákon o konkurze a reštrukturalizácii ustanovuje, *„že dlžník je v hroziacom úpadku, najmä ak mu hrozí platobná neschopnosť.“* Dlžníkovi podľa tohto ustanovenia hrozí platobná neschopnosť, *„ak s prihliadnutím na všetky okolnosti možno dôvodne predpokladať, že v priebehu 12 kalendárnych mesiacov nastane jeho platobná neschopnosť.“*<sup>71</sup> V zákone je taktiež obsiahnutá základná preventívna povinnosť dlžníka predchádzať úpadku. Ak dlžníkovi hrozí úpadok, *„je povinný prijať bez zbytočného odkladu vhodné a primerané opatrenia na jeho odvrátenie. Ak dlžníkovi hrozí platobná neschopnosť, môže riešiť hroziaci úpadok najmä preventívnym konaním podľa ustanovení zákona o hroziacom úpadku.“*<sup>72</sup>

Aj uvedené novelizácie tak svojou podstatou zodpovedajú právnemu princípu, ktorý hovorí o tom, že právo patrí bdelym. Zákon sa mnohými spôsobmi snaží primäť účastníkov právnych vzťahov, aby sa do komplikovaných situácií vôbec nedostávali, prípadne, aby ich riešili ešte v počiatočných štádiách, kedy je to jednoduchšie. Podnikatelia aj fyzické osoby sú tak priamo zákonom vyzývané k starostlivosti o svoje záležitosti a predchádzaniu akýchkoľvek ťažkých životných situácií. Pokiaľ sa v takýchto ocitnú, je dôležité začať okamžite komunikovať a predchádzať ďalším problémom. Aj v tomto smere je zjavná snaha súčasných zákonodarcov vyhnúť sa likvidačným konaniam a riešiť vzniknuté problémy

---

<sup>68</sup> § 3 ods. 2 Zákona o konkurze a reštrukturalizácii.

<sup>69</sup> POSPÍŠIL, B. 2005. Zákon o konkurze a reštrukturalizácii s komentárom. 1. vydanie. Ľilina: Eurokódex. 2005, s. 23.

<sup>70</sup> § 4 Zákona o konkurze a reštrukturalizácii.

<sup>71</sup> POSPÍŠIL, B. 2005. Zákon o konkurze a reštrukturalizácii s komentárom. 1. vydanie. Ľilina: Eurokódex. 2005, s. 11.

<sup>72</sup> § 4 ods. 3 Zákona o konkurze a reštrukturalizácii.

v rámci konaní s miernejšími účinkami, prípadne sa snažiť o udržanie podnikania subjektov na trhu.<sup>73</sup>

V súvislosti s hroziacim úpadkom dlžníka, tak má dlžník viaceré zákonné povinnosti, ako napríklad sústavne sledovať svoju finančnú situáciu, ako aj stav svojho majetku a záväzkov tak, aby sa mohol včas dozvedieť o hroziacom úpadku a bez zbytočného odkladu prijať vhodné a primerané opatrenia na jeho odvrátenie. Dlžník je tiež povinný zdržať sa konania, ktoré by mohlo ohroziť životaschopnosť jeho podniku. Ak je dlžník vedený v zozname dlžníkov podľa osobitných predpisov, ide v zmysle zákona o okolnosť, z ktorej možno predpokladať, že dlžníkovi môže hroziť úpadok čo je dlžník povinný posúdiť.<sup>74</sup> Povinnosťou štatutárneho orgánu dlžníka počas hroziaceho úpadku je zohľadňovať najmä spoločné záujmy veriteľov, zamestnancov ale aj ich zástupcov, spoločníkov či iných osôb, ktoré môžu byť dotknuté hroziacim úpadkom dlžníka<sup>75</sup>

Hlavným cieľom novelizácie právnej úpravy je snaha o záchranu už vybudovaného podnikania ako reakcia na udalosti, ktoré sa diali v uplynulých troch rokoch (2020 – 2023) ovplyvnených pandemiou. Prostredníctvom aplikácie viacerých preventívnych riešení tak v súčasnosti možno včas riešiť situáciu dlžníka takým spôsobom, aby mohol ďalej pokračovať v prevádzkovaní podnikania a nemusel ísť do úpadku a konkurzu. Zákon o hroziacom úpadku a nadväzujúce zmeny vo viacerých osobitných právnych predpisoch týmto poskytujú podnikateľom ďalší priestor na pomoc v čase, keď im úpadok ešte len hrozí. Riešenie hroziaceho úpadku prostredníctvom preventívneho konania je však možné len v prípade dlžníka, ktorý je právnickou osobou.<sup>76</sup> Aj napriek skutočnosti, že medzi konkurzom a reštrukturalizáciou a civilnou exekúciou existujú určité historické paralely, nemožno si ich zamieňať. Účelom a cieľom exekúcie je priame vymoženie určitého, najčastejšie peňažného (v určitých prípadoch aj nepeňažného) plnenia. Účelom a cieľom konkurzu a reštrukturalizácie je primárne usporiadanie majetkových pomerov úpadcu resp. dlžníka. Rozdielom je tiež skutočnosť, že v rámci exekúcie je uznávaný tzv. princíp priority, ktorým je určený predstih veriteľov a čím sa stáva postavenie veriteľov pri uspokojovaní

---

<sup>73</sup> POSPÍŠIL, B. 2005. Zákon o konkurze a reštrukturalizácii s komentárom. 1. vydanie. Ľilina: Eurokódex. 2005, s. 25.

<sup>74</sup> ĎURICA, M. 2012. Zákon o konkurze a reštrukturalizácii: Komentár. 1. vydanie. Bratislava: C.H.BECK. 2012, s. 62.

<sup>75</sup> *Tamtiež.*

<sup>76</sup> Ustanovenia zákona o hroziacom úpadku vstúpili do účinnosti dňa 17.7.2022, pričom do slovenského právneho poriadku preberali smernicu Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2019/1023 o rámcoch preventívnej reštrukturalizácie, o oddlžení a diskvalifikácie a o opatreniach na zvýšenie účinnosti reštrukturalizačných, konkurzných a oddlžovacích konaní a o zmene smernice (EÚ) 2017/1132 (Smernica o reštrukturalizácii a insolvenčii).

pohľadávok nerovné. V konkurze a reštrukturalizácii majú veritelia zásadne postavenie rovné, za predpokladu, že si veritelia prihlásili svoje pohľadávky včas. Taktiež je nevyhnutné dodať, že v konkurze a reštrukturalizácii platia odlišné procesné zásady, respektíve aj v prípade rovnakých zásad môžu byť v praxi prejavované odlišne.<sup>77</sup> Začatie konkurzného konania sa začína podaním návrhu na vyhlásenie konkurzu na príslušnom súde, kde okruh osôb oprávnených na podanie takéhoto návrhu je ustanovený v zákone o konkurze a reštrukturalizácii. Týmito osobami sú, dlžník a veriteľ ale aj iná osoba v zmysle zákona o konkurze a reštrukturalizácii. Po splnení konečného rozvrhu výťažku súd na návrh správcu vydá uznesenie o zrušení konkurzu, ktoré bezodkladne zverejní v Obchodnom vestníku, proti ktorému je možné podať opravný prostriedok vo forme odvolania. Konkurz sa zrušuje taktiež uznesením, ktorým odvolací súd rozhodnutie súdu prvého stupňa zmenil alebo zrušil v časti o vyhlásení konkurzu.<sup>78</sup>

### **3.2 Osobitý právny predpis – Zákon o dobrovoľných dražbách**

Prijatím novej právnej úpravy záložného práva z roku 2002 došlo v rámci postupu pri uspokojovaní pohľadávok zabezpečeným záložným právom k výraznému zjednodušeniu.<sup>79</sup> Jedným zo spôsobov výkonu záložného práva je aj výkon prostredníctvom predaja zálohu na dobrovoľnej dražbe, ktorý upravuje 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. V slovenskom právnom poriadku existuje v súčasnosti niekoľko právnych predpisov, ktoré upravujú konanie dražby. Ako príklad možno uviesť už vyššie spomínaný zákon č. 233/1995 Z. z. Exekučný poriadok. Na tomto mieste je však potrebné uviesť, že každý právny predpis upravuje dražbu v rôznom ponímaní. V tomto kontexte možno rozoznávať dražby podľa toho či sú vykonávané z podnetu vlastníka, t. j. dobrovoľné dražby alebo nedobrovoľné, t. j. nútené dražby. V kontexte Exekučného poriadku možno hovoriť o tzv. exekučných dražbách, ktoré slúžia na výkon úradného rozhodnutia. V prípade

---

<sup>77</sup> ĎURICA, M. 2012. Zákon o konkurze a reštrukturalizácii: Komentár. 1. vydanie. Bratislava: C.H.BECK. 2012, s. 64.

<sup>78</sup> *Tamtiež.* s. 65.

<sup>79</sup> Pozri tiež FICOVÁ, S. a SVOBODA, J. Záložné právo vo svetle novelizácie uskutočnenej zákonom č. 526/2002 Z.z.. In Podnikateľ a právo, 2003, č. 3, s. 2.

dobrovoľných dražieb, ide najmä o prostriedok výkonu záložného práva a tiež prostriedok speňaženie nehnuteľných alebo hnutel'ných, či iných majetkových práv vlastníka.<sup>80</sup>

Z uvedeného vyplýva, že na to, aby mohol nastat' výkon záložného práva je tak, ako to bolo aj pri iných spôsoboch výkonu záložného práva, potrebné, aby daná pohľadávka zabezpečená záložným právom a nebola riadne a včas splnená dlžníkom. Zákon o dobrovoľných dražbách obsahuje úpravu dobrovoľnej dražby a tiež úlohu Ministerstva spravodlivosti SR v oblasti kontroly nad dodržiavaním podmienok a organizovania dražieb, a taktiež upravuje aj samotný priebeh, či vznik a zánik niektorých právnych vzťahov. Toto konanie možno definovat' ako konanie verejné, ktoré má mimosúdny charakter, a ktoré je iniciované navrhovateľom, a ktorého základným účelom je prechod vlastníckeho alebo iného práva k predmetu dražby.<sup>81</sup>

Pomerne diskutovaným sa v spoločnosti stáva fakt, že dražbu vykonáva dražobník, ktorý je podnikateľom a teda nie je verejným činiteľom (tak ako je tomu napríklad pri exekúcií) a ktorý disponuje oprávnením na prevádzkovanie príslušnej živnosti, pričom navrhovateľ nemusí disponovat' rozhodnutím súdu a na vykonanie dobrovoľnej dražby postačí, ak je existencia záložného práva na nehnuteľnosti. Tejto problematike sa ďalej venujeme v ďalšej kapitole tejto diplomovej práce. Dôvodom prečo sú dražby v praxi tak často využívané je skutočnosť, že tento postup je efektívny, rýchly a najmä transparentný spôsob speňaženia majetku.<sup>82</sup>

Zákon o dobrovoľných dražbách vymedzuje pojem dražba ako verejné konanie, ktorého účelom je prechod vlastníckeho práva alebo iného práva k predmetu dražby, konané na základe návrhu navrhovateľa, pri ktorom sa licitátor obracia na vopred neurčený okruh osôb prítomných na vopred určenom mieste s výzvou na podávanie ponúk a pri ktorom na osobu, ktorá urobí najvyššiu ponuku, prejde príklepom licitátora vlastníckeho alebo iné právo k predmetu dražby, alebo verejné konanie, ktoré bolo licitátorom ukončené z dôvodu, že nebolo urobené ani najnižšie podanie.<sup>83</sup> V zmysle zákona je možné dobrovoľné dražby vymedzit' ako: „*verejné konanie, ktorého účelom je prechod vlastníckeho alebo iného práva k predmetu dražby (nehnuteľnosti), konané na základe návrhu navrhovateľa.*“<sup>84</sup>

---

<sup>80</sup> JEŽOVÁ, D. Dobrovoľná dražba a ochrana vydražiteľa. 2014 [online]. Dostupné na: <https://www.epravo.sk/top/clanky/dobrovolna-drazba-a-ochrana-vydrazitela-1604.html>.

<sup>81</sup> DULAKOVÁ JAKÚBEKOVÁ, D. Možnosť výkonu záložného práva predajom zálohu na dobrovoľnej dražbe podľa zákona č. 527/2002 Z.z.. In Bulletin slovenskej advokácie, roč. 13, 2007, č. 7-8, s. 20.

<sup>82</sup> SHUTTERSTOCK: *Dobrovoľná dražba je rýchlejšia a lacnejšia ako nútená.* 2013[online]. Dostupné na: <http://peniaze.pravda.sk/obcan-a-stat/clanok/298321-dobrovolna-drazba-je-rychlejsia-a-lacnejsia-ako-nutena/>

<sup>83</sup> VALOVÁ, K. a kol.. Zákon o dobrovoľných dražbách: Komentár. Praha: C. H. Beck, 2010. s. 50.

<sup>84</sup> § 2 písm. a) Zákon o dobrovoľných dražbách.

V rámci tohto konania sa licitátor obracia na okruh neurčených osôb, ktorý sú prítomní na vopred určenom mieste. Na osobu, ktorá na výzvu na podávanie ponúk, ktorá v rámci tohto procesu urobí ponuku najvyššiu, príklepom licitátora prejde vlastnícke, či iné právo k predmetu dražby. Taktiež to možno vymedziť aj ako verejné konanie, ktoré bolo ukončené licitátorom, a to z dôvodu, že nedošlo ani k najnižšiemu podaniu. Pozitívne možno predmet dražby vymedziť ako vec či právo, či inú majetkovú hodnotu, ktorú možno previesť, ale aj súbor vecí alebo práv či iných majetkových hodnôt, alebo podnik alebo iba časť podniku, ak boli na vydraženie navrhnuté a ak sú v súlade s podmienkami, ktoré sú ustanovené v zákone.<sup>85</sup> V zákone nájdeme však aj negatívne vymedzenie, čo predmetom dražby byť nemôže.

Skutočnosť, kto môže byť účastníkom dobrovoľnej dražby ustanovuje zákon. V zmysle ustanovení zákona je účastníkom dražby osoba, ktorá je prítomná na dražbe a ktorá sa dražby zúčastňuje s cieľom urobiť podanie, zároveň spĺňa podmienky ustanovené zákonom o dobrovoľných dražbách. Účastníkom dražby môže byť štát, a to aj vtedy, ak by iná osoba bola z dražby vylúčená. Zákon však aj negatívne vymedzuje toho, kto byť účastníkom dobrovoľnej dražby nemôže.<sup>86</sup> Osoba, ktorá organizuje dražbu na základe splnenia podmienok ustanovených zákonom sa označuje ako dražobník. Dražobníkom môže byť aj územný samosprávny celok, pričom vyššie uvedené podmienky sa na neho nevzťahujú. Subjekt, ktorý vykonáva záložné právo, resp. záložný veriteľ, či iná osoba oprávnená navrhnúť vykonanie dražby v zmysle osobitého zákona sa označuje ako navrhovateľ dražby. Subjekt, ktorý (najmä) otvára dražbu a vyzýva účastníkov k podaniu podanie a následne udeľuje príklep a vykonáva zrebovanie ohľadne udelenia príklepu sa označuje ako licitátor. Licitátor môže byť len fyzická osoba, plne spôsobilá na právne úkony a je spôsobilá na výkon tejto funkcie. Licitátor je oprávnený konať v mene a na účet dražobníka, ktorého je zamestnancom.<sup>87</sup>

Dražbu možno vykonať len na základe písomnej zmluvy, ktorá je uzatvorená medzi dražobníkom a navrhovateľom dražby. V prípade, ak ide o majetok štátu, alebo ak je dražobníkom orgán štátnej správy. Je pritom tiež dôležité spomenúť, že dražbu možno vykonať len na základe písomnej zmluvy o vykonaní dražby, ktorú uzavrie navrhovateľ dražby s dražobníkom. Zmluva však nie je potrebná, ak ide o majetok štátu či majetok

---

<sup>85</sup> § 3 ods. 1 Zákon o dobrovoľných dražbách .

<sup>86</sup> VALOVÁ, K. a kol.. Zákon o dobrovoľných dražbách : Komentár. Praha : C. H. Beck, 2010. s. 50.

<sup>87</sup> VALOVÁ, K. a kol.. Zákon o dobrovoľných dražbách : Komentár. Praha : C. H. Beck, 2010. s. 50.

územného samosprávneho celku alebo ak je dražobníkom orgán štátnej správy, takáto zmluva nie je potrebná.

Zmluva o vykonaní dražby musí obsahovať nasledujúce náležitosti:

- označenie navrhovateľa dražby;
- označenie dražobníka;
- označenie predmetu dražby;
- najnižšie podanie;
- predpokladané náklady dražby, ako aj výšku odmeny dražobníka alebo spôsob jej určenia alebo dohodu o tom, že dražba bude vykonaná bezplatne.<sup>88</sup>

Prílohou zmluvy musí byť aj písomné vyhlásenie navrhovateľa dražby o tom, že predmet dražby je možné dražiť. V prípade, že navrhovateľom dražby je záložný veriteľ, takáto zmluva tiež musí obsahovať aj okrem vyššie uvedeného dôvod konania dražby spolu osobnými údajmi vlastníka predmetu dražby, v prípade, že ide o fyzickú osobu. Ak ide o právnickú osobu, táto zmluva musí obsahovať identifikačné údaje právnickej osoby. V prípade ak bola dohodnutá suma ako najnižšie podanie pre prípad konania dobrovoľnej dražby v záložnej zmluve, v zmluve o vykonaní dražby musí byť najnižšie podanie uvedené najmenej v tejto sume, ak tento zákon neustanovuje inak.<sup>89</sup>

V momente keď dražobník vyhlási konanie dražby oznámením o dražbe sa začína samotný proces dražby. Toto oznámenie sa uverejňuje v registri dražieb, a to v lehote najmenej 15 dní pred otvorením dražbyv prípade ak zákon nehovorí inak. Na tomto mieste je dôležité uviesť, že v prípade ak je predmetom dražby byt, dom, alebo iná nehnuteľnosť, podnik alebo jeho organizačná zložka alebo ak najnižšie podanie presiahne sumu vo výške 16 550 eur, zo zákona vyplýva povinnosť dražobníka uskutočniť takéto uverejnie oznámenia o dražbe v registri dražieb v lehote najmenej 30 dní pred začatím dražby. Dražobník bez zbytočného odkladu zašle oznámenie o dražbe dražobník aj Ministerstvu spravodlivosti SR na zverejnenie v Obchodnom vestníku.<sup>90</sup>

Ako už bolo uvedené, cieľom tohto konania je prechod vlastníckeho práva alebo iného práva na dražbe. Zákon v tejto súvislosti ustanovuje, že „úhradou ceny vydražením v ustanovenej lehote prechádza na vydražiteľa vlastnícke právo alebo iné právo k predmetu dražby udelením príklepu.“ To neplatí v prípade, ak je vydražiteľom osoba, ktorá je povinná

---

<sup>88</sup> Tamtiež.

<sup>89</sup> Tamtiež.

<sup>90</sup> DULAKOVÁ JAKÚBEKOVÁ, D. Možnosť výkonu záložného práva predajom zálohu na dobrovoľnej dražbe podľa zákona č. 527/2002 Z.z..



zapísať sa do registra partnerov verejného sektora podľa osobitného zákona, ak v čase udelenia príklepu nie je zapísaná v tomto registri. Ku dňu zaplatenia ceny, ktorá bola dosiahnutá vydražením zaniká aj pohľadávka veriteľa v rozsahu uspokojenia veriteľa z výťažku z dražby.<sup>91</sup> V prípade aj je predmet dražby podnik, tak na vydražiteľa prechádzajú všetky práva ale aj záväzky spolu s právami a povinnosťami, ktoré vyplývajú či už z oprávnenia používať obchodné meno spojené s podnikom, alebo z pracovnoprávných vzťahov a podobne. V prípade, že ide iba o časť podniku na vydražiteľa prechádzajú všetky práva a záväzky, ktoré sa týkajú tejto časti podniku, vrátane práv a povinností z pracovnoprávných vzťahov: „*V prípade, že ide o vydraženie podniku alebo jeho časti, ručí vlastník podniku za splnenie záväzkov, ktoré prešli s prechodom práv k podniku alebo jeho časti na vydražiteľa.*“<sup>92</sup>

Dražobník je povinný bez zbytočného odkladu a v zmysle podmienok uvedených v oznámení o dražbe odovzdať vydržateľovi po nadobudnutí vlastníckeho alebo iného práva k predmetu dražby, predmet dražby spolu s listinami, osvedčujúcimi vlastnícke právo a zároveň sú potrebné pre dispozíciu a nakladanie s predmetom dražby, alebo také listiny, ktoré osvedčujú iné práva vydržateľa k predmetu dražby. Uvedené prevzatie vydržateľ písomne potvrdí. V prípade, ak predmetom dražby je nehnuteľnosť alebo podnik, prípadne iba jeho časť, ak najnižšie podanie hnutel'ných vecí, práv a iných majetkových hodnôt presiahne sumu 33 193, 92 eur, predchádzajúci vlastník je povinný odovzdať predmet dražby na základe predloženia osvedčeného odpisu notárskej zápisnice a doloženia totožnosti vydražiteľa podľa podmienok uvedených v oznámení o dražbe. O odovzdaní predmetu dražbu spíše na mieste dražobník zápisnicu, ktorá okrem označenia predchádzajúceho vlastníka obsahuje aj označenie dražobníka, predmet dražby s podrobným opisom stavu v akom bol vydražený, spolu s jeho príslušenstvom a záväzkom na neho viazúcim, a tiež označenie vydržateľa. V prípade, že nie je v zákone uvedené inak, prechodom vlastníckeho alebo iného práva k predmetu dražby, záložné práva nezanikajú a majú tiež voči vydražiteľovi účinky. Ak osobitný zákon neustanovuje inak, prechodom vlastníctva alebo iného práva k predmetu dražby nezanikajú záložné práva a majú účinky voči vydražiteľovi.<sup>93</sup> Uvedené platí aj o právach vyplývajúcich zo zmlúv o obmedzení

---

<sup>91</sup> HUCÍKOVÁ, M. Dobrovoľné dražby. In Ekonomický a právny poradca podnikateľa, 2003, č. 8, s. 151-177.

<sup>92</sup> Tamtiež.

<sup>93</sup> Napríklad Notárska komora vedie Notársky centrálny register dražieb, ktorý obsahuje zoznam vyhlásených dražieb. Ide o tzv. „autentický register“, pretože sú v ňom registrované údaje a založené listiny, ktoré sú pravé a účinné voči každému odo dňa vykonania zápisu. [online]. Dostupné na: <https://www.kosicenotar.sk/dobrovolne-drazby/>.

prevodu nehnuteľností. Pohľadávky, ktoré sú zabezpečené týmito právami, ak ešte nie sú splatné, sa však automaticky nestávajú dňom prechodu vlastníctva predmetu dražby splatnými.<sup>94</sup>

---

<sup>94</sup> VALOVÁ, K. a kol.. Zákon o dobrovoľných dražbách : Komentár. Praha : C. H. Beck, 2010. s. 50.

## 4 Právna úprava záložného práva v Českej republike

Ako bolo uvedené v úvode tejto diplomovej práce, záložné právo má svoje základy v rímskom práve. Postupne sa vyvinulo z tzv. *fiducia cum creditore contracta* – zabezpečovacieho vlastníckeho práva. Tento inštitút predstavoval na jednej strane prevod vlastníckeho práva a na druhej strane zabezpečovaciu dohodu, známu ako *pactum fiduciae*, na základe ktorej bol veriteľ zaviazaný, že vlastnícke právo, ktoré získal, prevedie späť na dlžníka, ak dlžník splatí svoju zabezpečenú pohľadávku. Garanciou týchto vzťahov bola len dobrá vôľa a čestnosť veriteľa. Predhistorickou formou záložného práva bol teda tzv. zabezpečovací prevod vlastníctva, avšak oproti dnešnej podobe záložného práva absentoval prepracovaný a rozvinutý mechanizmus, ktorý by chránil samotného dlžníka. Na rozdiel od tejto historickej právnej úpravy, súčasná právna úprava poskytuje väčšiu ochranu práve dlžníkovi, čím sa vytvára určitá nerovnováha. Pre analýzu právnych predpisov upravujúcich inštitút záložného práva v zahraničí sme si vybrali právnu úpravu záložného práva v Českej republike, a to najmä z dôvodu neexistencie jazykovej bariéry, ako aj z dôvodu zistenia, ako sa česká právna úprava vyvinula po rozdelení oboch republík, ktoré mali kedysi jednotnú právnu úpravu v tejto oblasti. Táto kapitola sa zaoberá priblížením právnej úpravy záložného práva a jeho výkonu v podmienkach Českej republiky. Vzhľadom na obmedzený rozsah diplomovej práce sa venujeme vyššie uvedenému obsahu tejto kapitoly vo všeobecnej rovine.

Inštitút záložného práva je upravený v zákone č. 89/2012 Občanský zákonník (nový) v ustanovení § 1309 a nasledujúcich. Záložné právo sa od iných zabezpečovacích prostriedkov odlišuje v tom, že má vecnú povahu, čo znamená, že nasleduje právny osud zabezpečenej veci (zálohu). V zmysle právnej úpravy Českej republiky možno uviesť, že k zabezpečeniu dlhu záložným právom dôjde vtedy, keď dlžník nesplní svoj dlh voči veriteľovi riadne a včas. Uspokojiť veriteľa môže buď peňažným výtlačkom v rámci dohodnutej výšky alebo ak výška nie je dohodnutá, tak do výšky pohľadávky spolu s príslušenstvom ku dňu speňaženia zálohu. Zálohom môže byť podľa českého občianskeho zákonníka každá vec, s ktorou je možné obchodovať.<sup>95</sup> Aj tu pritom platí, že záložné právo možno zriadiť aj ku veci, ku ktorej vznikne dlžníkovi vlastnícke právo až v budúcnosti. Záložným právom je možné zabezpečiť ako peňažný tak aj nepenažný dlh, taktiež dlh v určitej výške alebo aj dlh, ktorého výšku možno určiť kedykoľvek počas trvania záložného

---

<sup>95</sup> FIALA, J. Jednotlivé případy vzniku zástavního práva de lege lata, Časopis pro právní vědu a praxi, 1/2002.

práva. Taktiež je možné zabezpečiť aj dlh podmienený alebo tak, ako bolo uvedené, aj taký, ktorý vznikne až v budúcnosti. Dlhy určitého druhu, ktoré vznikajú dlžníkovi voči veriteľovi v určitej dobe a tiež dlhy vznikajúce voči záložnému veriteľovi z rovnakého právneho dôvodu, je tiež možné zabezpečiť záložným právom.<sup>96</sup>

V podmienkach Českej republiky je záložné právo zriadené záložnou zmluvou, v ktorej si strany záložnoprávneho vzťahu ustanovia a dohodnú, čo je zálohom a pre aký dlh je záložné právo zriadené. Ak sa pritom zabezpečuje dlh ešte nedospelý alebo viacero druhov dlhov, postačí uviesť v tejto zmluve aj dojednanie o tom, do akej najvyššej výšky istiny sa poskytuje dohodnuté zabezpečenie. Vlastník zálohu je označovaný ako záložný dlžník. Záložné právo možno zriadiť aj na veci, ktoré zatiaľ nie sú v majetku záložného dlžníka, a to aj vtedy, ak vec ešte vôbec nie je vytvorená, ale má byť vytvorená, či je zatiaľ majetkom cudzej osoby. Záložné právom pritom vzniká momentom, kedy sa záložný dlžník stane vlastníkom predmetnej veci. Táto skutočnosť však nebráni tomu, aby sa „budúce záložné právo“ zapísalo už vopred do verejného zoznamu alebo registra zálohov, ak s tým doterajší vlastníak súhlasí.<sup>97</sup>

Taktiež nemožno opomenúť, že novinkou v českom občianskom zákonníku je úprava zálohu k cudzej veci v záložni („zastavárenský závod“). V ustanovení § 1344 českého občianskeho zákonníka bola táto úprava doplnená z dôvodu, že založené veci sa často strácajú alebo sú ukradnuté. Toto ustanovenie pojednáva o tom, ak založí záložca cudziu hnutelnú vec v záložni a ak sa nejedná o vec, ktorú vlastníak záložcovi zveril, tak má vlastníak tejto veci voči prevádzkovateľovi záložne právo na vydanie tejto veci, a to za predpokladu, že preukáže, že o vec prišiel stratou alebo činom, ktorý má povahu úmyselného trestného činu.

Záložné právo podľa českého právneho poriadku vzniká najčastejšie zmluvou. Tu však platí, že písomná forma je vyžadovaná len vtedy, ak to zákon výslovne ustanovuje. V niektorých prípadoch je k zmluve potrebné ešte pripojiť ďalší právny úkon, ako napríklad zápis do príslušného registra, u hnutelných vecí odovzdanie týchto vecí záložnému veriteľovi alebo tretej osobe a iné. Ak je zálohom napríklad podnik alebo iná hromadná vec či nehnuteľnosť evidovaná vo verejnom zozname, je pre vznik záložného práva nevyhnutný aj zápis do registra zálohov. Pre účastníkov záložnoprávneho vzťahu však platí, že zápis do uvedeného registra si zmluve môžu dohodnúť aj nad rámec zákona, respektíve v prípadoch, kedy to právne prepisy účastníkom neukladajú. Posledné úpravy v českom

---

<sup>96</sup> § 1344 Zákona č. 89/2012 Občiansky zákonník.

<sup>97</sup> § 1310 a § 1341 Zákona č. 89/2012 Občiansky zákonník.

občianskom zákonníku v oblasti záložného práva kladú veľký dôraz na slobodnú vôľu jednotlivca. Tento aspekt sa prejavuje najmä pri tvorbe zmlúv, kedy je stranám ponechaná väčšia miera voľnosti pri uzatváraní zmlúv, tvorbe ich obsahu a ustanovovaní práv a povinností. Slobodná vôľa však tiež musí ustúpiť v niektorých prípadoch, a to napríklad vtedy, keď hrozí nebezpečenstvo zneužitia svojho silnejšieho postavenia niektorými subjektami na úkor slabších.<sup>98</sup>

Čo sa týka výkonu záložného práva, tak k tomu dochádza v situáciách, kedy dlžník svoj dlh nespĺní riadne a včas. Vtedy vzniká veriteľovi nárok na uspokojenie svojej pohľadávky výkonom záložného práva. Tento pritom zásadne spočíva v speňažení zálohu vo verejnej dražbe alebo predajom zálohu podľa ustanovení osobitného predpisu.<sup>99</sup> Subjekty záložnoprávneho vzťahu so však v zmluve môžu dohodnúť aj iné spôsoby vyrovnania. Novinkou v českom právnom poriadku je pritom možnosť upraviť v zmluve také ustanovenie, podľa ktorého si veriteľ môže záloh ponechať, a to za ľubovoľnú alebo dohodnutú cenu. Takéto zmluvné dojednanie však musí byť urobené v písomnej forme.<sup>100</sup> Aj napriek skutočnosti, že speňaženie zálohu bolo dohodnuté zmluvnými stranami, alebo si strany dohodli iné zmluvné dojednania alebo postup podľa osobitého predpisu, sú strany v týchto uvedených prípadoch povinné postupovať tak ako vo svojom záujme, tak aj v záujme záložného dlžníka, a tiež postupovať s odbornou starostlivosťou.

Z uvedeného vyplýva povinnosť veriteľa dbať na to, aby bol záloh predaný za cenu, ktorú možno dosiahnuť pri predaji porovnateľnej veci za porovnateľných okolností na danom mieste a v danom čase. Porušenie tejto povinnosti však nemá vplyv na práva tretích osôb, ktoré nadobudli záloh v dobrej viere.<sup>101</sup> Inými slovami, nadobúdateľ veci nenesie zodpovednosť a nie je povinný znášať negatívne dôsledky toho, že vec kúpil za nižšiu cenu. Záložný dlžník však môže v takomto prípade požadovať od veriteľa náhradu škody, ktorá mu tým vznikla. Český občiansky zákonník taktiež vymedzuje rozsah záložného práva podobne, ako je to u nás s tým, že záložné právo sa vzťahuje na záloh, jeho prírastky a príslušenstvo, ibaže záložná zmluva určuje niečo iné. Záložné právo sa pritom vzťahuje len na tie plody a úžitky, ktoré od neho nie sú oddelené. Záložný veriteľ zároveň

---

<sup>98</sup> Konkrétní zmeny a novinky v zastavním a zdržovacím právu: [online]. Dostupné na: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/index.php/vecna-prava/konkretni-zmeny/novinky-v-zastavnim-a-zdrzovacim-pravu>.

<sup>99</sup> VYMAZAL, L. Zástavní právo v novém občanském zákoníku, Wolters Kluwer, 2015, s 432.

<sup>100</sup> Konkrétní zmeny a novinky v zastavním a zdržovacím právu [online]. Dostupné na: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/index.php/vecna-prava/konkretni-zmeny/novinky-v-zastavnim-a-zdrzovacim-pravu>.

<sup>101</sup> VYMAZAL, L. Zástavní právo v novém občanském zákoníku, Wolters Kluwer, 2015, s 432.

nemôže zbierať či požívať plody alebo úžitky ešte pred splatnosťou zaisteného dlhu. Po splatnosti tak možno robiť, ak je to uvedené v dohode účastníkov záložnoprávneho vzťahu.<sup>102</sup> Príslušenstvo je považované za vec v právnom zmysle, pričom jeho účelová určenosť k užívaniu s hlavnou vecou ho spája s osudom tejto hlavnej veci. V minulosti sa uznávalo, že príslušenstvo veci zdieľa bez ďalšieho osud hlavnej veci.<sup>103</sup> V tomto pokračuje aj nový český občiansky zákonník.

#### 4.1 Výkon záložného práva v Českej republike

Jednou z najzásadnejších zmien v novom českom občianskom zákonníku je zrejme zmena týkajúca sa výkonu záložného práva (speňaženia zálohu po splatnosti dlhu).<sup>104</sup> V tejto oblasti dochádza ku značnému zvýšeniu zmluvnej voľnosti a tým aj k posilneniu uhradzovacej funkcie záložného práva. Podľa platnej úpravy možno realizovať výkon záložného práva len dvomi spôsobmi, a to súdnym predajom zálohu alebo predajom na verejnej dražbe.<sup>105</sup> Nový občiansky zákonník však zakotvuje aj tretiu možnosť k dvom uvedeným, a to výkon záložného práva (akýmkoľvek) spôsobom, na ktorom sa písomne dohodnú veriteľ a dlžník. V tejto súvislosti sú však na veriteľa kladené vysoké nároky, aby pristupoval k dohodnutému výkonu s odbornou starostlivosťou. Z praktického hľadiska je pritom dôležité v zmluve presne určiť dohodnutý postup a podmienky predaja zálohu.<sup>106</sup>

Český občiansky zákonník upravuje v §1771 dražbu ako spôsob uzatvorenia zmluvy. V tomto ustanovení je dražba upravená ako zvláštny spôsob uzatvorenia zmluvy. Je pre ňu charakteristická v určitom čase prebiehajúca súťaž viacerých osôb o najlepšiu zmluvnú podmienku smerujúcu k uzatvoreniu zmluvy. Dražba môže prebiehať ohľadom kvantitatívne vyjadrenej hodnoty, nemusí to však byť cena. Nemusí sa pritom jednať ani o uzatvorenie kúpnej zmluvy, aj keď v praxi to bude najčastejší prípad. Z tohto pohľadu potom môže byť dražbou aj súťaž o najvyššiu ponuku (ustanovenie § 1772 českého občianskeho zákonníka). Vo všeobecnosti pritom predstavuje dražba súťaž o najlepšie

---

<sup>102</sup> Ustanovenie § 1315 ods. 2 písm. c) zákona č. 89/2012 Občiansky zákonník.

<sup>103</sup> KNAPP, V. KNAPPOVÁ, M.. in: KNAPPOVÁ, M., ŠVESTKA, J. Občianske právo hmotné. Svazek I. 3. vydání. Praha: ASPI Publishing, 2002, s. 232.

<sup>104</sup> Konkrétní zmeny a novinky v zastavním a zadržovacím právu [online]. Dostupné na: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/index.php/vecna-prava/konkretni-zmeny/novinky-v-zastavnim-a-zadržovacim-pravu>.

<sup>105</sup> Rozsudok Najvyššieho súdu ČR zo dňa 29.6.2010, sp. Zn. 20 Cdo 4396/2008.

<sup>106</sup> Konkrétní zmeny a novinky v zastavním a zadržovacím právu [online]. Dostupné na: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/index.php/vecna-prava/konkretni-zmeny/novinky-v-zastavnim-a-zadržovacim-pravu>.

kvantitatívne vyjadrenie plnenia. Takto vymedzené dražby následne možno rozlišovať podľa rôznych kritérií, ako sú dražby nútené (exekučné, teda nedobrovoľné). Kedy ide o zabezpečenie výkonu rozhodnutia alebo iného exekučného titulu, a to aj proti vôli vlastníka alebo inej povinnej osoba a na druhej strane dražby dobrovoľné.<sup>107</sup>

Dražba ako protipól dohody bola pritom známym inštitútom už do staroveku. Pri jednaní sa kupujúci snažil zjednať si čo najlepšiu cenu a na dražbe to bol zase predávajúci, ktorý sa snažil dosiahnuť čo najvyššiu cenu za ponúkanú vec na vopred určenom mieste a danom čase.<sup>108</sup> Dražba tak už v dávnej histórii slúžila ku speňažovaniu práv a rôznych vecí, pričom podmienkou bol aj prísľub prevodu alebo prechodu vlastníckeho práva k ponúkanej veci na účastníka, ktorý ponúkne najviac a zároveň sa zaviazal splniť všetky podmienky ustanovené pre konkrétnu dražbu.<sup>109</sup>

Česká vláda schválila v roku 2022 návrh zákona o verejných dražbách a tzv. sprievodný návrh zákona, ktorým sa menia niektoré zákony v súvislosti s prijatím zákona o verejných dražbách. Tieto zároveň nahrádzajú platný a účinný zákon č. 26/200 Sb. O verejných dražbách v znení neskorších predpisov.<sup>110</sup> Hlavným cieľom novej legislatívy je reagovať na nesúlad existujúcej právnej úpravy v českom občianskom zákonníku. Mnohé ustanovenia pôvodne platného zákona sú zároveň upravené priamo v občianskom zákonníku alebo v iných právnych predpisoch. To, čo podľa viacerých odborníkov v oblasti záložného práva chýba na Slovensku, je v Českej republike už o krok vpred, pretože tento zákon už obsahuje aj komplexnú úpravu vykonávanie elektronických dražieb, ktorá má nahradiť súčasnú úpravu obsiahnutú vo vykonávacej vyhláške.<sup>111</sup> Cieľom navrhutej právnej úpravy je zníženie administratívnej záťaže účastníkov konaní podľa tohto zákona, čo by sa malo dosiahnuť prostredníctvom zjednodušenia dražobného procesu. Spolu s tým vznikne centrálna evidencia verejných dražieb spravovaná Ministerstvom pre miestny rozvoj. Aj slovenské subjekty oslovené pre potreby tejto diplomovej práce sa zhodujú na tom, že obdobný centrálny register by bol vhodným riešením aj v rámci podmienok Slovenskej republiky.

Podľa nového zákona o verejných dražbách sa bude postupovať pri všetkých verejných dražbách vrátane tých, ktoré sú označované ako nútené dražby, pokiaľ nebude

---

<sup>107</sup> HUMULÁK, M. Veřejná dražba v občanském zákoníku, Olomouc, In: Právní rozhledy 4/2022, s. 115.

<sup>108</sup> *Tamtiež.*

<sup>109</sup> VESELÝ, J. (a kol). Zákon o veřejných dražbách. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2001, s. 231.

<sup>110</sup> Verejné dražby. Dostupné na: <https://www.mmr.cz/cs/ministerstvo/verejne-drazby>.

<sup>111</sup> PETROV, J. Komentář k § 1793, In: HULMÁK, M. a kol. Občanský zákoník V. Závazkové právo. Obecná část (§ 1721–2054). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 334-340.

v inom právnom predpise ustanovené niečo iné. Nútenú dražbu bude podľa tohto právneho predpisu možné vykonávať aj ako elektronickú dražbu. Verejná dražba je v novej právnej úprave chápaná ako zvláštny spôsob uzatvorenia zmluvy podľa § 1771 českého občianskeho zákonníka. Predmetom verejnej dražby môžu byť pohľadávky, podiely v obchodných spoločnostiach a ďalšie veci v právnom zmysle, ku ktorým možno previesť vlastnícke právo.

Pre zaujímavosť možno ešte v krátkosti spomenúť niektoré právne úpravy záložného práva v ďalších štátoch. Anglické právo rozlišuje medzi štyrmi základnými druhmi záložného práva: mortgage, pledge, charge a lien. Pri mortgage je jeho obsahom zabezpečovací prevod vlastníctva, kedy veriteľ získava vlastnícke právo k veci s výhradou, že v prípade uspokojenia veriteľa sa toto vlastnícke právo prevedie naspäť na dlžníka. Pledge je ručným zálohom a charge je registrované záložné právo. Lien pritom nie je záložným právom vo vlastnom slova zmysle, ale má skôr charakter zádržného práva, ktoré vzniká na základe zákona.<sup>112</sup>

Nemecký občiansky zákonník (BGB) zase upravuje záložné právo v tretej knihe o vecných právach a rozlišuje štyri základné druhy záložných práv. Je to záložné právo na hnutelných veciach (ustanovenie § 1204 – 1258 BGB – Pfandrecht an beweglichen Sachen), záložné právo na právach (ustanovenie § 1273 – 1296 BGB – Pfandrecht an Rechten), čo možno považovať za podzáložné právo, akcesorické záložné právo na nehnuteľnostiach (ustanovenie § 1113 – 1190 BGB – Hypothek) a neakcesorické záložné právo na nehnuteľnostiach, čo je pozemkový dlh (ustanovenie § 1191 – 1198 BGB – Grundschuld).<sup>113</sup> Nemecké právo nepozná registrované záložné právo k hnutelným veciam a ani záložné právo k pohľadávke. V praxi je preto veľmi rozšírené tzv. fiducárne úverové zabezpečenie /zabezpečovací prevod práva).<sup>114</sup>

Francúzsky občiansky zákonník (Code civil - CC) upravuje inštitúty záložného práva v rámci záväzkového práva. Pri nehnuteľnostiach pritom rozlišuje medzi hypotekárnym záložným právom upraveným v ustanovení § 2114 - 2145 CC (hypothèque) a ručným zálohom upraveným v ustanoveniach § 2085 – 2091 CC (antichrèse). Pri hnutelných veciach upravuje len ručné záložné právo uvedené v ustanoveniach § 2073 – 2084 CC (gage).

---

<sup>112</sup> FEKETE, I. – FEKETEOVÁ, M.: Ručný záloh. Justičná revue, 60, 2008, č. 3, s. 343 – 357.

<sup>113</sup> Pozemkový dlh poznalo aj právo, ktoré platilo na Slovensku do roku 1950. Išlo o vecnoprávne zaťaženie nehnuteľnosti v prospech veriteľa (banky), pričom zaťaženie sa výlučne týkalo len nehnuteľnosti. Vlastník pritom mohol previesť nehnuteľnosť na nového vlastníka aj spolu s týmto bremenom.

<sup>114</sup> FEKETE, I. – FEKETEOVÁ, M.: Ručný záloh. Justičný revue, 60, 2008, č. 3, s. 343 – 357.



Francúzsky právny poriadok však pozná registrované záložné právo k hnutelným veciam, ktoré v krajine vzniklo v rámci osobitných zákonov (nie ako súčasť CC).<sup>115</sup>

V Maďarsku upravuje záložné právo občiansky zákonník v rámci právnej úpravy záväzkov. Táto sa nachádza v ustanoveniach § 251 – 269. Maďarský civilný kódex pozná nasledovné druhy záložného práva – záložné právo na veciach, záložné právo na majetok záložcu, záložné právo na právach (ku pohľadávke), samostatné záložné právo.<sup>116</sup>

---

<sup>115</sup> *Tamtiež.*

<sup>116</sup> FEKETE, I. – FEKETE OVÁ, M.: Ručný záloh. *Justičná revue*, 60, 2008, č. 3, s. 343 – 357.

## 5 Skúmanie výkonu záložného práva s dotazom na konkrétne dotknuté subjekty

Po teoretickom preskúmaní rovnováhy medzi právami a povinnosťami pri výkone záložného práva v podmienkach súčasného právneho poriadku možno konštatovať, že pri výkone záložného práva je v niektorých aspektoch zvýhodňovaná pozícia záložného dlžníka. Túto skutočnosť potvrdili aj viacerí oslovení odborníci z oblasti výkonu záložného práva, ktorí sa zhodujú na tom, že niektoré súčasné právne inštitúty zvýhodňujú pozíciu záložného dlžníka, v dôsledku čoho nie je v praxi žiadnou výnimkou, že spory trvajú aj niekoľko rokov a záujem širokej verejnosti o dražby je minimálny. Keď pritom vychádzame zo zásady „*vigilantibus iura scripta sunt*“ – právo patrí bdelym, tak sú aj záložní dlžníci povinní konať vo svojich životoch s vedomím a bdelosťou tak, aby ochraňovali svoje majetkové a iné práva. Táto kapitola diplomovej práce je venovaná najmä pohľadom odborníkov v oblasti výkonu záložného práva a tiež zhrnutiu navrhovaných riešení a návrhu úprav, ktoré by pomohli zjednodušiť procesy v oblasti výkonu záložného práva, resp. by ich urobili transparentnejšími a prehľadnejšími, čím by mohlo dôjsť k náprave nerovnováhy medzi právami a povinnosťami zúčastnených subjektov. V závere sa taktiež zaoberáme otázkou prevencie v tejto oblasti a vedomému konaniu. V tejto súvislosti možno uviesť, že ani väčšina veriteľov nemá záujem o riešenie situácií, kedy musia svoje prostriedky vymáhať prostredníctvom náročných a komplikovaných konaní.

V rámci praktickej časti diplomovej práce sme uskutočnili prieskum prostredníctvom štruktúrovaného rozhovoru s odborníkmi v danej oblasti, v rámci ktorého sme dotknutým subjektom v oblasti výkonu záložného práva a to najmä dražobným spoločnostiam, exekútorom a tiež konkurzným správcom položili nasledujúce otázky:

1. *Aké zásadné úpravy, či už právneho alebo procesného charakteru, by mali byť vykonané, aby sa dražieb zúčastňovala i široká verejnosť s cieľom maximalizácie možného výťažku v dražbách či dosiahnutia trhových hodnôt dražených vecí?*

V odpovedi na túto otázku sa zhodovali všetky oslovené subjekty na tom, že ku zlepšeniu právnej istoty by prispeli rýchlejšie a predvídateľnejšie súdne konania. Ďalším bodom, ktorý by podľa nich prispel k zefektívneniu výkonu záložného práva, by bol krok, kedy by súd v konaní o neplatnosť dražby mal podľa návrhu oslovených subjektov

rozhodnúť o povinnosti odovzdať predmet dražby vydražiteľovi a o náhrade škody alebo ušlého zisku. Pomôcť by podľa slov odborníkov mohlo aj umožnenie financovania kúpy nehnuteľnosti na dražbe, čo je v súčasnosti financujúcimi bankami či inými finančnými ústavmi odmietané.

K urýchleniu konaní a oveľa väčšej transparentnosti by podľa odborníkov prispela aj celková elektronizácia týchto konaní a procesných úkonov. Je to však na dlhšiu diskusiu, pretože mnohí ľudia stále neveria technológiám, keď za jednotlivými úkonmi nevidia reálneho človeka a nemajú častokrát ani prístup k technológiám a naproti tomu disponujú majetkom pre účasť na dražbe. Preto aj osobná účasť na dražbe nie je úplne na zavrnutie, keďže plní určitú psychologickú rolu a častokrát sa v praxi stáva aj to, že na dražbe sa vydraží predmet dražby za vyššiu sumu. Mal by sa preto vytvoriť priestor pre širšiu diskusiu s odborníkmi a mala by sa prijať novela, na ktorej by bol celospoločenský konsenzus. Pri konkrétnych návrhoch sa objavila aj požiadavka na elektronické dražby, ktorá by konania zrýchlila a urobila viac predvídateľnými.

V jednom z návrhov sa uvádza tiež možnosť zaviesť do zákona ustanovenie pojednávajúce o tom, že postavenie veriteľa by sa dalo napadnúť len z taxatívne vymedzených dôvodov uvedených v zákone, pričom v praxi by išlo o mimoriadne závažné porušenia zákona. Rovnako sa spomína aj návrh, že popri elektronických dražbách by celému procesu výkonu záložného práva na dobrovoľných dražbách pomohlo aj odstránenie možnosti napadnutia dražby pôvodným vlastníkom nehnuteľnosti v trojmesačnej lehote od udelenia príklepu.

Nemenej závažným praktickým problémom, s ktorým sa odborníci v tejto oblasti stretávajú, je samotný proces odovzdania nehnuteľnosti, ktorý by mohol po novom byť upravený tak, aby sa vydražiteľ bol schopný dostať k vydraženej nehnuteľnosti v primeranej lehote od udelenia príklepu na dražbe. V praxi sú to pritom niekedy aj celé roky, kým sa k nej dostane.

K celkovému zvýšeniu transparentnosti by podľa oslovených subjektov prispelo aj zriadenie centrálného webu s dražbami, ktoré by riadil štát a kde by boli všetky dražby na jednom mieste, pričom dražobníci by boli povinní zverejňovať všetky informácie týkajúce sa všetkých dražieb a konaní na tomto jednom mieste. Niektorí z oslovených nepovažujú súčasnú povinnosť zverejňovanie informácií v Obchodnom vestníku za dostačujúcu. Zriadenie centrálného webu by širokej verejnosti umožňovalo rýchle oboznámenie sa so všetkými relevantnými informáciami a plnilo by obdobnú funkciu, akú v súčasnosti plnia napríklad realitné portály.

2. *Akými vhodnými nástrojmi by ste navrhovali upraviť zákon o dobrovoľných dražbách, aby sa minimalizovalo riziko, že sa účastníci dražby medzi sebou dohodnú a vydražiteľ je vopred vybraný ešte pred samotnou dražbou?*

Aj napriek tomu, že táto téma nie je tak často v spoločnosti diskutovaná, prax však ukazuje veľké nedostatky v tomto sektore. Uvedené dohody medzi účastníkmi dražby a vydražiteľom sú temnou realitou v tejto oblasti, ktorá tiež významnou mierou prispieva k nezáujmu širokej verejnosti o tento spôsob nadobudnutia vlastníckeho práva. Oslovení experti a subjekty profesionálne pôsobiace v oblasti výkonu záložného práva sa pri tomto probléme zhodujú na tom, že účinným riešením tohoto problému by bola elektronizácia realizovaných dražieb, ktorá by okrem iných benefitov dokázala vniesť anonymitu do vzájomných vzťahov jej účastníkov. V susednej Českej republike už tento krok urobili a do praxe zaviedli elektronické dražby. Taktiež je dôležité dodať, že aj táto oblasť v sebe zahŕňa dôležité aspekty, ktoré je potrebné vziať do úvahy. Medzi nimi napríklad aj skutočnosť, že mnohí ľudia nemajú potrebné technické a technologické vybavenie a nedisponujú ani potrebnými znalosťami informačných technológií, nemajú zručnosti, ktoré sú potrebné pri online práci a elektronických konaniach.

Jedným z bodov, ktorý sa objavil ako odpoveď na túto otázku, bol aj návrh na zavedenie kratších zákonných lehôt na vypratanie nehnuteľnosti, pričom exekučným titulom by v tomto prípade bola už samotná notárska zápisnica, prípadne iný exekučný titul.

3. *Oprávnenie vykonávať dražby majú dražobné spoločnosti, exekútori, konkurzní správcovia, pričom v praxi sa často stáva, že niektoré zo spomínaných subjektov vykonávajú dražby veľmi zriedka napríklad raz za rok, prípadne ešte v menších frekvenciách. Je podľa Vás vhodné túto situáciu nejakým spôsobom legislatívne upraviť za cieľom profesionalizácie procesu dražby (napríklad vymedzením užšieho okruhu oprávnených subjektov, respektíve iným vhodným riešením)?*

Aj v tejto oblasti sa väčšina oslovených subjektov zhodla na tom, že riešením tejto požiadavky by bolo zavedenie legislatívnej povinnosti vykonávať dražbu len prostredníctvom zákonom ustanovenými subjektmi, medzi ktorými by boli správcovia konkurznej podstaty, notári a exekútori, ktorí s danou problematikou prichádzajú do styku a sú v nej profesionálnymi odborníkmi. Zároveň by podľa oslovených subjektov prinieslo

zlepšenie napríklad posilnenie kompetencií exekútorov v rámci exekučného konania, ako napríklad umožnenie výkonu záložného práva bez exekučného titulu (rozhodnutia súdu).

Jedným z návrhov, ktorý zaznel v odpovedi na túto otázku, je aj možnosť vydávania špeciálnych licencií pre oprávnené subjekty. Uvedená požiadavka, aby mohli dražby uskutočňovať len niektoré subjekty s odbornou praxou vzišla z praxe, kedy nie je žiadnou výnimkou, že vznikne účelovo založená dražobná spoločnosť, ktorá je založená len za účelom vykonania jednej konkrétnej dražby pre konkrétneho záložného veriteľa.

4. *Myslíte si, že by zákon o dobrovoľných dražbách mal vymedzovať prísnejšie sankcie za nedodržanie povinnosti? Napríklad, často dlžníci nesprístupnia nehnuteľnosť alebo sa nechcú z nehnuteľnosti vystaňovať. Mala by byť táto skutočnosť riešená komplexnejšie s ohľadom na to, aby mal vydražiteľ istotu, že po zaplatení vydraženej sumy bude nehnuteľnosť odovzdaná a proces odovzdania nebude napadnutý?*

Odpoveď sa túto otázku sa vo viacerých bodoch zhodovala s návrhmi uvedenými k otázke č. 1. Podľa zainteresovaných odborníkov by pri riešení týchto praktických problémov pomohlo, keby súd vydával rozhodnutie o vystaňovaní či vypratani nehnuteľnosti v kratších lehotách (maximálne 1 – 2 mesiace), prípadne zavedenie procesných postupov, ako je zloženie preddavku žalobcom v prípade podania žaloby, ktorý by slúžil na krytie trov konania a škody spôsobenej neodovzdaním nehnuteľnosti. Zároveň oblasť sankcií podľa oslovených subjektov zákon o dobrovoľných dražbách nerieši a ak áno, tak len okrajovo. Presnejšie by mal byť podľa opýtaných v zákone upravený postup pri odovzdaní nehnuteľnosti, a to tak, aby zaručoval vydražiteľom bezproblémový prístup k vydraženej nehnuteľnosti. Tento samotný fakt by mohol prilákať k dobrovoľným dražbám aj širokú verejnosť a nielen obchodníkov s nehnuteľnosťami, ktorí cenu draženej nehnuteľnosti často pochybnými praktikami tlačia smerom nadol. Takýto právny stav pritom nie je žiaduci pre záložného veriteľa, dlžníka a ani pre dražobníka. Navrhované zmeny by tak priniesli osoh všetkým zúčastneným.

5. *Neodrádza dražiteľov od účasti na dražbe aj samotná skutočnosť, že dlžník a iné osoby majú lehotu 3 mesiacov na podanie žaloby o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby, ktorej podanie môže vydražiteľovi znemožniť v plnej miere užívať svoje vlastnícke právo, pričom tento stav môže trvať dlhé obdobie?*

Pri odpovedi na túto otázku sa všetci odborníci zhodujú na tom, že uvedená skutočnosť je naozaj dôvodom, ktorý odrádza dražiteľov od účasti na dražbe. Zároveň je to jeden z hlavných dôvodov, prečo banky a iné finančné inštitúcie nie sú ochotné poskytovať hypotéky na dražené nehnuteľnosti pred uplynutím tejto zákonnej lehoty. Vydraženú nehnuteľnosť je potrebné vyplatiť do 15 dní od udelenia príklepu, pričom záujemcovia len málokedy disponujú vlastnými zdrojmi v takej výške. Táto skutočnosť v praxi znemožňuje prístup k dražbám u širokej verejnosti, pretože väčšina ľudí si v súčasnosti nehnuteľnosti kupuje na úver. Aj v tomto prípade by podľa oslovených pomohlo, keby súdy rozhodovali o povinnosti vypratáť nehnuteľnosť v primeraných lehotách jedného, maximálne dvoch mesiacov.

6. *Myslíte si, že pokiaľ by lehota 3 mesiacov na podanie žaloby, začala plynúť už po oznámení o začatí výkonu záložného práva, pričom dlžník by sa ňou mohol brániť voči výkonu záložného práva, a následne po márnom uplynutí tejto lehoty by sa mohla konať dražba voči ktorej by dlžník nemal žiadne riadne opravné prostriedky, mohli by byť takýmto postupom výrazne zasiahnuté práva dlžníka?*

Táto otázka plynule nadväzuje na predchádzajúcu a potvrdzuje aj prax a skúsenosti mnohých expertov v oblasti výkonu záložného práva. Zaznel tu však aj taký názor, že ak by sa pristúpilo k navrhovanému kroku, mohli by byť za určitých okolností negatívne zasiahnuté práva dlžníka. Pomôcť by však mohlo, ak by v zákone boli taxatívne vymedzené dôvody, pre ktoré možno rozhodnutie napadnúť, ako je napríklad neplatnosť záložnej zmluvy, premlčanie pohľadávky, neexistencia pohľadávky a podobné. Predchádzajúci vlastník by sa tak mohol po ukončení dražby domáhať svojich práv len z dôvodu porušenia povinností takto taxatívne vymedzených v zákone, t. j. dôvodov spôsobených pri samotnom výkone záložného práva.

7. *Je podľa Vás pri súčasnom legislatívnom nastavení dražieb vhodným spôsobom riešený stret ochrany vlastníckych práv dlžníka (pôvodného vlastníka draženej veci) s ochranou oprávnených záujmov a práv vydražiteľa? Je zákon v tomto ohľade nastavený neutrálne alebo viac chráni jednu zo strán?*

Pri tejto otázke sa oslovené subjekty a odborníci zhodli na tom, že snaha o rovnováhu medzi jednotlivými stranami a účastníkmi konaní je v právnych predpisoch viditeľná, aj napriek tomu je však viac naklonená na stranu dlžníka.

8. *S akými legislatívnymi, respektíve procesnými problémami v súvislosti s dražbami sa najčastejšie vo svojej praxi stretávate? Ktoré z nich si vyžadujú legislatívny zásah?*

Jedným z problémov, s ktorými oslovení experti prichádzajú do kontaktu, je podľa ich slov predkladanie antedatovaných nájomných zmlúv a zriaďovanie vecných bremien na nehnuteľnostiach, ako aj príliš dlhé a extrémne nepredvídateľné súdne konania, ktoré podľa nich významným spôsobom znižujú právnu istotu v týchto vzťahoch.

## **5.1 Navrhované riešenia na zjednodušenie procesu výkonu záložného práva**

Cieľom tejto práce bolo najmä teoretické skúmanie rovnováhy nastavenej legislatívou medzi právami a povinnosťami záložného veriteľa a záložného dlžníka pri výkone záložného práva v podmienkach Slovenskej republiky, ako aj preskúmanie tohto segmentu realizované v praxi. Keďže teóriu je vždy potrebné uplatniť v praxi, aby sme videli, akú skúsenosť nám v skutočnosti prináša, táto podkapitola je venovaná praktickému skúmaniu oblasti výkonu záložného práva, v rámci ktorého sme na základe výsledkov rozhovoru s oslovenými profesionálnymi subjektmi a odborníkmi pôsobiacimi v tejto oblasti, navrhli možné riešenia na zjednodušenie procesov výkonu záložného práva.

Z uskutočneného prieskumu možno konštatovať, že na väčšine odpovedí sa takmer všetky oslovené subjekty zhodli a aj navrhované riešenia na zlepšenie boli vo viacerých aspektoch totožné. Keďže táto diplomová práca vychádza aj z myšlienky, že právo patrí bdelym, prenesením jej významu do oblasti výkonu záložného práva sa dostaneme k povinnosti predchádzať akýkoľvek sporovým a problematickým životným situáciám. V praxi tiež platí, že ak by sme ako ľudia boli skutočne bdeli (vedomí), strážili by sme si svoje záležitosti, dávali si pozor na našu finančnú situáciu, sledovali naše podnikania a zbytočne pri týchto a iných činnostiach neriskovali, tak možno povedať, že oblasť, akou je výkon záložného práva, by sa v praxi stala úplne obsolentnou. Skutočnosť je však taká, že táto bdelosť ešte nie je v nás natoľko zakorenená, takže problémové situácie stále nastávajú a profesionáli v tomto sektore majú denne plné ruky práce s rozličnými konaniami.

Z odpovedí získaných od oslovených subjektov možno tiež vydedukovať, že niektoré legislatívne pravidlá v oblasti výkonu záložného práva sú v súčasnosti nastavené tak, že zvyhodňujú pozíciu záložného dlžníka čo potvrdzuje nami formulovanú hypotézu v úvode tejto diplomovej práce. V praxi tieto pravidlá často spôsobujú neúmerne predlžovanie súdnych procesov a znemožňujú oprávneným prístup k svojim právam. Jednotlivé odpovede v predchádzajúcej časti detailnejšie popisujú, čo by bolo vhodné zmeniť a z akých dôvodov. Jednou z najviac rezonujúcich odpovedí naprieč celou praktickou časťou pritom bola požiadavka na zriadenie elektronických dobrovoľných dražieb podobne, ako k tomu už pristúpili zákonodarcovia v susednej Českej republike. Všeobecná prax zároveň ukazuje, že online prostredie so sebou prináša zrýchlenie a tým aj zefektívnenie príslušných procesov a konaní, na druhej strane však treba jedným dychom povedať, že aj jeho zavedenie má svoje úskalia. Niektoré procesy by mohol tento krok urobiť transparentnejším a spolu s vytvorením Centrálného webu by zhromaždil celú agendu na jednom mieste, čo by tiež mohlo podľa zainteresovaných prispieť k transparentnosti a efektívnosti predmetných sporov a konaní. Zároveň so sebou prináša táto oblasť potrebu, aby boli účastníci schopní pracovať s informačnými technológiami a disponovali nevyhnutným technickým vybavením, ktorý nie každý záujemca splňa v podmienkach Slovenskej republiky.

Prax tiež ukazuje, že aj keď všetko prebehne podľa príslušných platných a účinných zákonov, vydražiteľia nehnuteľností na dražbách majú aj celé roky problém dostať sa ku ich užívaniu a dražobný výtazok už bol dávno rozdelený medzi veriteľov dlžníka. V tomto smere naznačili oslovené subjekty možnosť doplniť do zákona kratšie (primerané) lehoty, v rámci ktorých by dlžníci (pôvodní majitelia) boli povinní vypratať vydražené nehnuteľnosti tak, aby ich noví majitelia mohli užívať v súlade so zákonom. Praktickým návrhom, ktorý zaznel v tejto súvislosti, bolo aj doplnenie notárskej zápisnice o uskutočnení dobrovoľnej dražby o exekučný titul, ktorý by slúžil ako podklad na skoršie vypratanie nehnuteľnosti s presne dohodnutým termínom vyst'ahovania podľa zákonom dodržaných lehôt a podmienok. Viacerí z oslovených pritom apelovali aj na to, aby bola buď zrušená alebo inak nastavená či skrátená lehota 3 mesiacov po ukončení dražby, ktorá v súčasnosti slúži ako zákonná možnosť záložného dlžníka napadnúť realizovanú dražbu. Táto skutočnosť je podľa všetkých jednou z hlavných príčin, prečo sa mnohí noví vlastníci nedokážu dostať ku svojim vydraženým nehnuteľnostiam v primeranej lehote, ako aj negatívnou príčinou dlhoročných súdnych konaní. Zároveň je dôvodom, prečo banky a iné finančné domy nie sú ochotné poskytovať úvery na nehnuteľnosti v dobrovoľných dražbách. Tento fakt následne vedie k tomu, že široká verejnosť sa o tieto konania nezaujíma, pretože



nemá možnosť ich financovať a za oponou osobnej dražby sa potom neraz stretne len niekoľko strán, ktoré sú už vopred dohodnuté a tak mária skutočný význam tohto inštitútu. Podľa zainteresovaných by aj tomuto pomohli predchádzať elektronické dobrovoľné dražby a Centrálny web dražieb, kde by boli všetky údaje s tým spojené verejné a uložené na jednom mieste.

Oslovení odborníci vo vyššie uvedenej súvislosti navrhovali, že ak by lehota 3 mesiacov ostala zachovaná, mohla by začať plynúť napríklad ihneď po oznámení výkonu záložného práva a po úspešnej dražbe by už bolo možné napadnúť len samotný dražobný proces, respektíve procesný postup uplatnený v danom konaní. Podmienky, za ktorých by to bolo možné realizovať, by boli v takomto prípade taxatívne uvedené v právnom predpise, pričom by mohol byť doplnený aj napríklad trestný čin machinácie na dražbe či machinácia s dražobným procesom alebo podobné. V tomto prípade by záložný veriteľ (pôvodný vlastník) mohol napadnúť rozhodnutie napríklad len z takého dôvodu, akým je skutočnosť, že v konaní chýbal znalecký posudok, nedostal dražobné oznámenie alebo iné procesné inštitúty. Zároveň je v rámci právnej istoty dôležité, aby nedochádzalo k tomu, že nehnuteľnosť vydražil záložný veriteľ, ale dlžník v nej aj naďalej býva aj po celé roky po ukončení úspešnej dražby. To považujú všetky oslovené subjekty za mimoriadny zásah do vlastníckych práv a veľkú právnu neistotu, ktorú je podľa nich potrebné odstrániť z teórie aj z praxe.

Ďalším okruhom, kde sa oslovení profesionáli zhodli na tom, ktorú oblasť je ešte potrebné upraviť, sú subjekty pôsobiace v oblasti výkonu záložného práva. V súčasnosti je podľa väčšiny z nich nastavená legislatíva veľmi voľne a nevyžaduje od záujemcov splnenie žiadnych špeciálnych požiadaviek. Oblasť výkonu záložného práva je pritom samo o sebe špecifickou a náročnou po právnej, ekonomickej aj psychologickej stránke. Oslovené subjekty sa preto zhodli na tom, že v budúcnosti by tento segment mohol byť viac zákonom regulovaný, pričom by v ňom mali pôsobiť napríklad len subjekty s udelenou licenciou, ktorá by odrážala odborné vzdelanie zakladateľov a osôb v nich pôsobiacich a profesionálne skúsenosti v tomto sektore. Odborníkmi, ktorí by mohli pôsobiť v tomto smere, by mali byť najmä správcovia konkurzných podstát, exekútori či profesionálne dražobné spoločnosti, kde by ich zakladatelia alebo členovia mali právnické vzdelanie a príslušné odborné zručnosti. V praxi sa totiž v súčasnosti stáva bežne, že je založená dražobná spoločnosť, ktorá má vykonať len jednu dražbu v prospech jedného klienta a takéto konanie (tzv. „dražobníci na jedno použitie“) je možné, keďže zákon nevyžaduje splnenie žiadnych

odborných ani špecifických podmienok pre vznik takejto spoločnosti a ani ich vznik inak neobmedzuje.

V predchádzajúcej kapitole sme sa už čiastočne venovali ďalším návrhom, ktoré by mohli slúžiť ako podklad pri prípadnej novelizácii zákona o dobrovoľných dražbách a určite by v takomto prípade bola potrebná aj aktívna a hlboká komunikácia s profesionálnymi pôsobiacimi v oblasti výkonu záložného práva, ktorí sa s nedostatkami súčasnej legislatívy stretávajú vo svojom každodennom pracovnom živote.

Navrhované inštitúty by posilnili celý proces a právnu istotu všetkých zúčastnených. Keď už zlyhá prevencia, je dôležité, aby bol problémový právny stav čo najrýchlejšie napravený tak, aby nikto z účastníkov sporu nebol neprimerane zvýhodňovaný. Efektívny výkon záložného práva v skutočnosti plní aj preventívnu funkciu,<sup>117</sup> pretože keď dlžníci vidia, že výkon záložného práva v podmienkach Slovenskej republiky plní svoju uhradzovaciu funkciu v čo najväčšej miere, tak si dlžníci vopred zväžia aký záväzok si zoberú a snažia sa aby k samotnému výkonu ani neprišlo, keďže by bola eliminovaná možnosť na základe „kvázi“ žaloby sa súdiť dlhé roky a iných zákonných medzier si užívať vlastníctvo nehnuteľnosti s nesplácaným dlhom.

V poslednom bode, ktorý rezonoval odpoveďami väčšiny oslovených odborníkov v oblasti záložného práva, je požiadavka na zriadenie Centrálného webu, kde by boli dostupné pre odbornú aj širokú verejnosť komplexné informácie o všetkých plánovaných aj prebiehajúcich dražbách a súvisiacich konaniach, ako aj všetky podklady, ktoré sú s tým spojené. Tento krok by podľa oslovených tiež mohol viesť k väčšej transparentnosti v daných procesoch a mohol by pomôcť osloviť masu smerom k účasti na dobrovoľných dražbách. Posledným návrhom bolo tiež sprísnenie existujúcich sankcií, ktorých cieľom by bolo najmä primäť dlžníka alebo pôvodného majiteľa nehnuteľnosti k spolupráci a sprístupnení nehnuteľností.

Pri hlbšej diskusii s odborníkmi v tejto oblasti by sme zrejme našli aj ďalšie inštitúty, ktoré by bolo možné v budúcnosti upraviť takým spôsobom, aby prispievali k väčšej rovnováhe medzi právami a povinnosťami záložného veriteľa a záložného dlžníka, ako aj všetkých zúčastnených. Základom je pritom snaha o riešenie sporov s úspešným koncom pre všetkých. Takúto bdelosť však ešte stále nemáme v sebe všetci a preto má harmonicky nastavená legislatíva v oblasti výkonu záložného práva ešte stále pevné miesto v našej spoločnosti. Vývoj sa však nezastavil ani v tejto oblasti a preto je potrebné reagovať na

---

<sup>117</sup> PODHRADSKÁ, M. Zabezpečenie záväzkov, Dostupné na: <https://www.epi.sk/odborny-clanok/Zabezpecenie-zavazkov.htm>.

prichádzajúce spoločenské zmeny a prispôbiť im aj platné a účinné právne predpisy. Tak, ako to bolo v prípade spomínanej veľkej reformy v roku 2001, tak aj dnes by sme mohli hovoriť o potrebe veľkých zmien v tomto sektore a reakcii na nové celospoločenské dianie.

## Záver

Záložné právo má v právnom poriadku významné postavenie ako dôležitý právny nástroj, ktorý sa využíva na zabezpečenie pohľadávok a ich príslušenstva. Záver tejto práce nám umožňuje reflektovať nad dôležitosťou záložného práva ako významného právneho inštitútu v prostredí trhového hospodárstva. Tento právny mechanizmus poskytuje dôležitú podporu veriteľom, ktorí majú možnosť zabezpečiť svoje záujmy v prípade, že dlžník nedodrží svoje záväzky. Na strane druhej tiež záložné právo chráni dlžníkov pred neprimeranými nárokmi veriteľov a umožňuje im prejavovať obozretnosť a starostlivosť pri plnení svojich záväzkov. Cieľom tejto diplomovej práce bolo najmä na základe vykonanej analýzy právnej úpravy poukázať na aktuálnu legislatívnu situáciu pri výkone záložného práva a následným praktickým skúmaním nájsť možné riešenia a východiská, ktoré by s prihliadnutím na všetky zainteresované strany mohli zlepšiť procesy v oblasti výkonu záložného práva. V súvislosti s naplnením stanoveného cieľa práce sme si taktiež vytýčili výskumnú hypotézu, ktorá bola formulovaná nasledovne: **„Dlžník má v procese výkonu záložného práva v právnom systéme Slovenskej republiky zvýhodnenú pozíciu na úkor veriteľa, tzn. ich vzťah nie je rovnovážny.“**

Snahou tejto práce bolo taktiež potvrdenie alebo vyvrátenie vyššie uvedenej hypotézy, a taktiež bližšie sa zamerať na aspekty, pri ktorých vznikajú v praxi aplikačné problémy a tieto nedostatky praktickým skúmaním odhaliť, popísať a navrhnúť zlepšenia na základe komunikácie so zainteresovanými subjektmi.

V úvode tejto práce sme pristúpili k vymedzeniu teoretických východísk inštitútu záložného práva, nakoľko toto vymedzenie bolo nevyhnutné pre komplexné pochopenie tohto inštitútu aj z pohľadu právnej teórie. V rámci skúmania týchto východísk sme pristúpili ku skúmaniu vymožitelnosti práva ako takého, a taktiež sme sa bližšie venovali právnej zásade *vigilantinus iura scripta sunt*, ktorá je reflektovaná v rámci celej diplomovej práci. V rámci úvodnej kapitoly sme sa taktiež bližšie zamerali na historický vývoj právnej úpravy záložného práva. V zmysle naplnenia cieľov tejto diplomovej práce, ktoré boli stanovené v jej úvode, sme v nasledujúcich kapitolách venovali pozornosť analýze právnej úpravy záložného práva v podmienkach Slovenskej republiky, ako aj definícii jeho jednotlivých atribútov.

V rámci tretej kapitoly sme sa venovali výkonu záložného práva ako ústrednej časti tejto diplomovej práce. V rámci tejto kapitoly sme sa bližšie venovali jednotlivým spôsobom výkonu záložného práva a v rámci samostatnej podkapitoly sme skúmali bližšie výkon

záložného práva predajom zálohu na dobrovoľnej dražbe. Keďže sme si v úvode tejto práce určili vykonať analýzu právnej úpravy inštitútu záložného práva aj v zahraničí, štvrtá kapitola obsahuje analýzu právnej úpravy v Českej republike, vrátane právnej úpravy jeho výkonu. Vzhľadom na obmedzený rozsah tejto diplomovej práce sme sa v krátkosti dotkli aj právnej úpravy záložného práva v iných krajinách. Účelom tejto analýzy bolo najmä zistiť, ako sa v Českej republike vyvinula právna úprava záložného práva po rozdelení Českej a Slovenskej republiky a po tam uskutočnenej rekodifikácii súkromného práva. Na základe tejto analýzy tak bolo možné niektoré aspekty zahrnúť do odporúčaní *de lege ferenda* pre právnu úpravu záložného práva v Slovenskej republike. Piata a zároveň záverečná kapitola tejto diplomovej práce obsahuje jej praktickú časť, v rámci ktorej sme pristúpili ku skúmaniu výkonu záložného práva v praxi a to prostredníctvom štruktúrovaného interview s vybranými odborníkmi v danej oblasti. Na základe odpovedí na jednotlivé otázky sme tak mohli vyhodnotiť potenciálne nedostatky v rámci, či už právnej úpravy alebo iných skutočností, resp. návrhov na zlepšenie riešenia výkonu záložného práva. Spolu s prepojením teoretických východísk sme v rámci tejto kapitoly taktiež pristúpili k overovaniu hypotézy, ktorú sme formulovali v úvode tejto diplomovej práce. **Praktickým skúmaním teórie v praxi sme zistili, že vzťah veriteľa a dlžníka nie je rovnovážny, čím sme túto hypotézu verifikovali.** Ako už bolo uvedené v predchádzajúcej kapitole, táto skutočnosť sa prejavuje napríklad neúmernými lehotami, ktoré chránia osobu dlžníka, taktiež absenciou sankcií voči dlžníkovi v prípade nesprístupnenia nehnuteľnosti, ale tiež neefektívnosťou a zdĺhavosťou procesu samotného výkonu záložného práva.

V zmysle uvedeného možno konštatovať, že na základe aktuálnych spoločenských pomerov si legislatíva a pravidlá týkajúce sa výkonu záložného práva, ktoré boli nastolené v tejto oblasti vyžadujú určitú zmenu.

Nakoľko skúmanie problematiky tejto diplomovej práce bolo uskutočnené v kontexte zásady *vigilantinus iura scripta sunt* resp. zásady *právo patrí bdelym*, je v závere tejto práce podstatné uviesť, že je dôležité byť bdelym vo všetkom, čo si myslíme, cítime, hovoríme a na čom sa rozhodneme participovať. Nakoľko je záložné právo imanentnou súčasťou práv a povinností veriteľa a dlžníka, a je tiež základným mechanizmom na zabezpečenie pohľadávok veriteľa v prípade nesplnenia záväzkov zo strany dlžníka, práve táto zásada zdôrazňuje dôležitosť právneho vedomia a starostlivosti v právnych vzťahoch. Vyžaduje, aby ako záložný veriteľ, tak aj dlžník boli obozretní a dodržiavali pravidlá, ktoré mali stanovené v zmluve a právnych predpisoch. Tak ako má veriteľ právo vykonávať záložné právo v prípade neplnenia dlžníka, na strane druhej má dlžník právo byť obozretný a chrániť

svoje majetkové záujmy pred neprímeranými nárokmi veriteľa. Obozretnosťou, starostlivosťou a informovanosťou tak možno dosiahnuť rovnováhu a spravodlivosti medzi právami a povinnosťami veriteľa a dlžníka, a zároveň sa vyhnúť potenciálnym problémom a sporom napríklad i vo vzťahu k výkonu záložného práva.

Aj napriek skutočnosti, že výkon záložného práva je legitímny a predstavuje neoddeliteľnú súčasť právnych vzťahov, dodržiavaním zásady *právo patrí bdelym*, je možné, a často na oboch stranách záväzku i žiadúce, mu predchádzať. Ak dlžník uhradza svoje finančné záväzky včas a v stanovenej výške, výkon záložného práva nie je potrebný, pretože záložný veriteľ je uspokojený, zatiaľ čo veriteľ sa chráni pred potenciálnymi rizikami a udrzuje stabilné a dôveryhodné vzťahy s dlžníkom. Uplatňovanie tejto zásady sa tiež prejavuje v takom konaní dlžníka a veriteľa, že majú záujem na predchádzaní možným právnym nejasnostiam a problémom, a to tak, že si presne definujú jednotlivé podmienky a vzájomné povinnosti, čím sa zabezpečí, že všetky záväzky sú jasne a zrozumiteľne definované čím sa minimalizuje riziko nedorozumení a konfliktov.

Na záver by sme chceli dodať, že veríme, že ciele, ktoré boli stanovené v úvode predkladaná práca naplnila a stane sa tak relevantným zdrojom pre odbornú i laickú verejnosť.

## Zoznam použitej literatúry

### Monografie

1. BLAHO, P. – HARAMIA, I. – ŽIDLICKÁ, M. Základy rímskeho práva. Bratislava: Právnická fakulta Univerzity Komenského, 1997. 483 s. ISBN 80-85719-07-X.
2. ĎURICA, Milan. 2012. Zákon o konkurze a reštrukturalizácii: Komentár. 1. vydanie. Bratislava: C.H.BECK. 2012, 1132 s. ISBN 978-80-89603-00-8
3. FÁBRY, B. a kol. Teória práva – 2. vydanie. Bratislava Wolters Kluwer, 2019, 324 s. ISBN 978-80-571-0128-4
4. FEKETE, I. Občiansky zákonník. Veľký komentár. 1. diel. (§1– § 459). Bratislava: Eurokódex, 2011. 2589 s. ISBN 978-80-89447-50-3.
5. FEKETE, I. Občiansky zákonník - Veľký komentár (1. Zväzok), 3 vydanie, Všeobecná časť § 1 - § 122. Eurokódex, 2018, 1112 s. ISBN 9788081550737
6. FIALA, J. - KINDL, M. a kol. Občianske právo hmotné. Plzeň: Aleš Čeněk, 2007. 718 s. ISBN 978-80-7380-058-1.
7. KINCL, J. - URFUS, V. - SKŘEJPEK, M. Římske právo 2. Doplnené a prepracované vydanie. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 1995. 386 s. ISBN 80-7179-031-1.
8. KNAPP, V. KNAPPOVÁ, M.. in: KNAPPOVÁ, M., ŠVESTKA, J. Občianske právo hmotné. Svazek I. 3. vydání. Praha: ASPI Publishing, 2002, s. 232
9. KNAPP, V.: Teorie práva, 1.vydání, Praha: C.H.Beck, 1995, 247 s., ISBN 80-7179-028-1
10. LAZAR, J. a kol. Občianske právo hmotné 1. Bratislava: Iura Edition, 2010. 715 s. ISBN 978-80-8078-346-4
11. LAZAR, J. a kol. Občianske právo hmotné, 1. zväzok. Bratislava, IURIS LIBRI, 2018, 1415 s. 9788089635351
12. LUBY, Š. Dejiny súkromného práva na Slovensku. 2. Vydanie. Bratislava: Iura Edition, 2002. 626 s. ISBN 80-89047-48-3.
13. POSPÍŠIL, Branislav. 2012. Zákon o konkurze a reštrukturalizácii. Komentár. 1. vydanie. Bratislava: Iura Edition. 2012. 648 s. ISBN 978-80-8078-458-4
14. REBRO, K. - BLAHO, P. Rímske právo. Tretie doplnené vydanie. Bratislava: Iura Edition, 2003. 497 s. ISBN 80-89047-53-X.

15. VALOVÁ, K. a kol.. Zákon o dobrovoľných dražbách : Komentár. Praha : C. H. Beck, 2010. 536 s. ISBN 9788082320223
16. VOJČÍK, P. a kol. Občiansky zákonník. Druhé doplnené a prepracované vydanie. Bratislava: Iura Edition, 2009. 1234 s. ISBN 978-80-8078-249-8.

### **Odborné články, Zborníky**

17. ELEK, Š. Vznik smluvního zástavního práva k movitým věcem. In: Právní rozhledy. 1/1999. ISSN 1210-6410.
18. FEKETE, I. – FEKETEOVÁ, M.: Ručný záloh. Justičný revue, 60, 2008, č. 3, s. 343 – 357
19. FICOVÁ, S. a SVOBODA, J. Záložné právo vo svetle novelizácie uskutočnenej zákonom č. 526/2002 Z.z. Podnikateľ a právo, 2003, č. 3., str.2-36, Komora komerčných právnikov SR, Žilina, ISSN 1336-0280
20. FICOVÁ, S. a kol. Teoretické vymedzenie pojmu vymožitelnosť práva. In: Záverečná štúdia. Vymožitelnosť práva v Slovenskej republike. Justičná akadémia Slovenskej republiky. 2010. 481 s. ISBN 978-80-970207-2-9
21. FIALA, J. Jednotlivé případy vzniku zástavního práva de lege lata. Časopis pro právní vědu a praxi. Brno: Právnická fakulta Masarykovy univerzity, 2002, 10(1), 13-18. ISSN 1210-9126.
22. HUMULÁK, M. Veřejná dražba v občanském zákoníku, Olomouc, In: Právní rozhledy 4/2022, s. 115
23. LIŠČÁK, J. Exekučné konanie a záložné práva. In: Justičná revue č. 3/2003. ISSN 1335-6461.
24. MOLNÁR, P. *Procesné aspekty realizácie záložného práva v Slovenskej republike*. In: Bulletin slovenskej advokácie. 12/2008. Bratislava: Slovenská advokátska komora, 2008. s. 21 – 25. ISSN 1335-1079
25. PRUSÁK, J.: Teória vynútiteľnosti práva, In: Zabezpečenie pohľadávok a ich uspokojenie, VII. Lubyho právnické dni, prvé vydanie, Bratislava: IURA EDITION, spol. s r.o., 2002, s. 592, ISBN 80-89047-54-8
26. VYMAZAL, L. Zástavní právo v novém občanském zákoníku, Wolters Kluwer, 2015, 516 s. ISBN: 978-80-7478-996-0



## Internetové zdroje a iné zdroje:

27. DULAKOVÁ JAKÚBEKOVÁ, D. Možnosť výkonu záložného práva predajom zálohu na dobrovoľnej dražbe podľa zákona č. 527/2002 Z.z.. [online]. Dostupné na: <https://www.epi.sk/odborny-clanok/Moznost-vykonu-zalozneho-prava-predajom-zalohu-na-dobrovolnej-drazbe-podla-zakona-c-527-2002-Z-z.htm>
28. JEŽOVÁ, D. Dobrovoľná dražba a ochrana vydražiteľa. 2014 [online]. Dostupné na: <https://www.epravo.sk/top/clanky/dobrovolna-drazba-a-ochrana-vydrazitela-1604.html>
29. PODHRADSKÁ, M. Zabezpečenie záväzkov, 2005 [online]. Dostupné na: <https://www.epi.sk/odborny-clanok/Zabezpecenie-zavazkov.htm>
30. SHUTTERSTOCK: *Dobrovoľná dražba je rýchlejšia a lacnejšia ako nútená*. 2013. [online]. Dostupné na: <http://peniaze.pravda.sk/obcan-a-stat/clanok/298321-dobrovolna-drazba-je-rychlejsia-a-lacnejsia-ako-nutena/>
31. Postup pri výkone záložného práva. [online]. Dostupné na: <http://hn.hnonline.sk/postup-pri-vykone-zalozneho-prava-135038>
32. Konkrétne zmeny a novinky v zastavním a zdržovacím právu [online]. Dostupné na: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/index.php/vecna-prava/konkretni-zmeny/novinky-v-zastavnim-a-zadrzovacim-pravu>
33. Verejné dražby [online]. Dostupné na: <https://www.mmr.cz/cs/ministerstvo/verejne-drazby>
34. Záložné právo a hlavné prvky záložno-právneho vzťahu [online]. Dostupné na: <https://www.pravnenoviny.sk/zalozne-pravo-hlavne-prvky-zaloznopravneho-vztahu>
35. Príručka pre používanie záložného práva, pripravená v spolupráci so spoločnosťou Allen & Overy [online]. Dostupné na: [www.ebrd.com](http://www.ebrd.com)
36. Stručný prehľad zmien a opatrení, ktoré priniesol nový zákon o riešení hroziaceho úpadku [online]. Dostupné na: <https://kpmg.com/sk/sk/home/insights/2023/01/zakon-o-rieseni-hroziaceho-upadku-prehľad-zmien.html>
37. Dôvodová správa k zákonu č. 111/2022 Z. z.[online]. Dostupné na: <https://www.najpravo.sk/dovodove-spravy/rok-2022/dovodova-sprava-k-zakonu-c-111-2022-z-z.html>
38. Návrh na vyhlásenie konkurzu [online]. Dostupné na: <https://www.akmv.sk/navrh-na-vyhlasenie-konkurzu/>

39. Môže veriteľ podať Návrh na vyhlásenie konkurzu na majetok svojho dlžníka? [online]. Dostupné na: <https://www.4justice.sk/moze-veritel-podat-navrh-na-vyhlasenie-konkurzu-na-majetok-svojho-dlznika-a21-107>
40. Dobrovoľné dražby [online]. Dostupné na: <https://www.kosicenotar.sk/dobrovolne-drazby/>
41. Postup pri výkone záložného práva. [online]. Dostupné na: <http://hn.hnonline.sk/postup-pri-vykone-zalozneho-prava-135038>

### **Zákony a iné právne normy:**

Zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v aktuálnom znení

Zákon č. 89/2012 Sb. Občiansky zákonník (nový)

Zákon č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok) a o zmene a doplnení niektorých zákonov

Zákon č. 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii a reštrukturalizácia o zmene a doplnení niektorých zákonov

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

Zákon č. 513/1991 Zb. obchodný zákonník

Zákon č. 62/2020 Z. z. o niektorých mimoriadnych opatreniach v súvislosti so šírením nebezpečnej nákazlivej ľudskej choroby COVID-19 a v justícii a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony v znení zákona č. 92/2020 Z. z.

Zákon č. 394/2012 Z. z. o obmedzení platieb v hotovosti

Zákon č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)

### **Judikatúra**

Rozsudok Najvyššieho súdu Českej republiky zo dňa 29.6.2010, sp. Zn. 20 Cdo 4396/2008.

Rozsudok Najvyššieho súdu Českej republiky zo dňa 26. 7. 2000, sp. zn. 30 Cdo 1244/1999.

Rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky zo dňa 19. 7. 2012, sp. zn. 5 Sžf 65/2011.

Rozsudok Najvyššieho súdu Českej republiky zo dňa 9.6. 2005, sp. zn. 29 Odo 563/2003.