**Dôvodová správa**

**I. Všeobecná časť**

V súčasnosti sa ukazuje, že právna úprava záložného práva má niektoré nedostatky, ktoré vytvárajú pochybnosť o ústavnej konformnosti právnej úpravy záložného práva. So záložným právom úzko súvisia dobrovoľné dražby. Podľa § 53 ods. 10 Občianskeho zákonníka v znení zákona č. 106/2014 Z. z.: „Ak záložné právo zabezpečuje záväzok zo spotrebiteľskej zmluvy, môže sa záložný veriteľ v rámci výkonu záložného práva uspokojiť len predajom zálohu na dražbe podľa osobitného zákona alebo predajom zálohu podľa osobitných zákonov.“. Jedná sa o ustanovenie Občianskeho zákonníka, ktoré nadobudlo účinnosť 1. júna 2014. **Jeho cieľom bolo ochrániť spotrebiteľov pred svojvôľou záložných veriteľov. Prax však ukazuje, že dobrý cieľ sa minul účinku.**

Navrhovaná novela Občianskeho zákonníka a zákona 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 znení neskorších predpisov má **za cieľ odstrániť súčasný problematický stav, kedy je možné, aby sa záložný veriteľ domáhal uspokojenia svojej pohľadávky zabezpečenej nehnuteľnosťou bez akejkoľvek efektívnej preventívnej súdnej kontroly.**

Výkon záložného práva na nehnuteľnosti je citlivá záležitosť. Ešte citlivejší je výkon záložného práva, ak sa ním postihuje obydlie. V súlade s citovaným ustanovením § 53 ods. 10 Občianskeho zákonníka sa záložné právo zo spotrebiteľskej zmluvy môže vykonať len na dobrovoľnej dražbe alebo exekúciou.

Cieľom navrhovaného zákona je teda dostať proces výkonu záložného práva k nehnuteľnostiam do jednoznačných ústavných mantinelov. Záložným veriteľom, najmä bankám, správcom domov a spoločenstvom vlastníkov bytov, sa síce sťaží dosiahnutie uspokojenia ich nesplácaných pohľadávok. Rozhodne sa im však neznemožní dosiahnutie uspokojenia pohľadávky. Zmení sa len to, že záložní veritelia, ktorý majú záložné právo k nehnuteľnosti, budú pred tým, než budú môcť pristúpiť k výkonu záložného práva, mať uplatňovanú pohľadávku aj judikovanú, respektíve vykonateľnú. Nebudú nevyhnutne potrebovať rozhodnutie súdu. Prípustná bude aj notárska zápisnica, v ktorej dlžník a záložca (ak pôjde o odlišné osoby) vyhlásia, že súhlasia s vykonateľnosťou pohľadávky. Pritom sa bude rešpektovať osobitná právna úprava ochraňujúca spotrebiteľov. V prípade spotrebiteľov už teraz platí, že záložné právo sa môže vykonať len na dobrovoľnej dražbe alebo exekúciou. V prípade spotrebiteľov spravidla nebude prichádzať do úvahy rozhodcovský rozsudok alebo notárska zápisnica, pretože to do značnej miery obmedzujú súčasné predpisy.

**Osobitná časť**

**K čl. I**

Do § 151j ods. 1 Občianskeho zákonníka sa vkladá nová veta, ktorá zavádza pre záložných veriteľov, ktorí majú záložné právo k nehnuteľnosti, nová podmienka pre výkon záložného práva - a to mať pohľadávku, na základe ktorej záložné právo vykonávajú, judikovanú súdom. Judikovanou pohľadávkou sa tu má na mysli judikovaná pohľadávka v širšom zmysle a to - právoplatné a vykonateľné rozhodnutie súdu o priznaní pohľadávky záložnému veriteľovi. Tam, kde to právne predpisy pripúšťajú, by prichádzala do úvahy aj notárska zápisnica, v ktorej dlžník a záložca, ak je odlišný od dlžníka, súhlasia s vykonateľnosťou pohľadávky. Judikovanou pohľadávkou sa rozumejú aj pohľadávky priznané v rozhodcovských rozsudkoch a v súdom schválených zmieroch. Z právnych predpisov platných v súčasnosti pritom vyplýva, že v prípade spotrebiteľov by sa spravidla za judikovanú pohľadávka nemohla považovať najmä pohľadávka priznaná rozhodcovským rozsudkom alebo pohľadávka z notárskej zápisnice. Bude úlohou súdov, aby nové ustanovenie správne interpretovali najmä vo vzťahu k spotrebiteľom. Súdy pritom budú musieť prihliadať aj na túto dôvodovú správu k zákonu pri výklade zákona. To vyplýva z povahy dôvodovej správy vyjadrujúcej úmysel zákonodarcu.

**K čl. II**

**K bodu 1**

Do § 7 zákona č. 527/2002 Z. z. sa navrhuje vložiť nový odsek 3, ktorý v intenciách navrhovanej zmeny Občianskeho zákonníka uloží navrhovateľom dobrovoľnej dražby vymáhajúcich si pohľadávku povinnosť predložiť „exekučný titul“. Z formálneho hľadiska budú musieť skutočne predložiť listinu, ktorá má vlastnosti exekučného titulu, vzhľadom na existenciu záložného práva však samotnú pohľadávku budú vymáhať mimoexekučne na dobrovoľnej dražbe. Zachováva sa teda efektívna vymožiteľnosť pohľadávky zabezpečenej záložným právom, odstraňuje sa však i potenciálna svojvôľa záložných veriteľov, ktorí v súčasnosti pristupujú k dobrovoľnej dražbe bez akéhokoľvek súdneho prieskumu uplatňovanej pohľadávky. Toto nové ustanovenie bude mať význam najmä pre spotrebiteľov, pretože podľa dnes platných predpisov sa pohľadávka zabezpečená záložným právom môže vymáhať len formou dobrovoľnej dražby alebo exekúcie (tá ale je pod permanentnou súdnou kontrolou). Poznámka pod čiarou má len interpretačný charakter. Odkazuje práve na novelizované znenie § 151j Občianskeho zákonníka (čl. I). Z legislatívno-technických dôvodov sa zároveň navrhuje prečíslovať nasledujúce odseky.

**K bodu 2**

Zavádza sa nové prechodné ustanovenie v novom ustanovení § 36c. Jeho cieľom je ústavno-konformne zaviesť rovnosť medzi všetkých záložných dlžníkov a záložcov. Bolo by neopodstatnené zavádzať odlišný režim pre záložných dlžníkov a záložcov, voči ktorým sa už dražba začala, v porovnaní s tými, voči ktorým sa dražba nezačala. Ide o takzvanú nepravú retroaktivitu. Nepravá retroaktivita je normálny a nevyhnutný ja v každej novej právnej norme. Každá nová právna norma prináša do existujúcich právnych vzťahov nový prvok. Inak by nemala význam. Nejde pritom o skutočné pôsobenie zákona do minulosti.

**K čl. III**

Vzhľadom na dĺžku legislatívneho procesu sa navrhuje, aby zákon nadobudol účinnosť 1. novembra 2017