

16.8. 2019 14:00 ZASTAVENIE KONKURZOV A EXEKÚCIÍ >

Mafiu mali vytlačiť online dražby, miesto nich chystá štát zmeny, ktoré ju potešia

Martina Kláseková

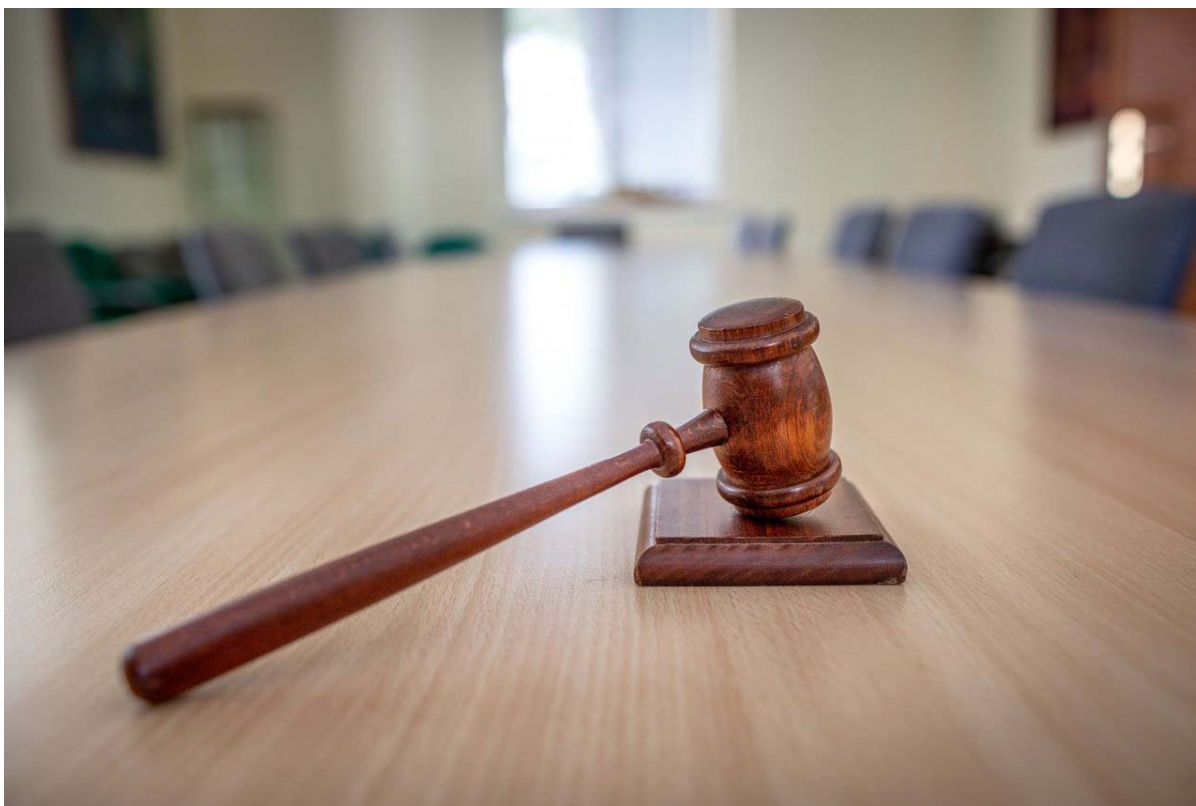


Foto N – Tomáš Benedikovič

- **Kupci sa boja chodiť na dražby, kde im podozriví ľudia hovoria, aby zbytočne netlačili cenu hore. Všetci to vedia, a preto štát už dávno nachystal zákon na spustenie bezpečných online dražieb.**
- **Do pripomienkovania však ministerstvo spravodlivosti miesto toho poslalo návrh, ktorý môže praktikám mafie pomôcť ešte viac. Doplatiť na to môžu nielen banky ako veľkí veritelia, ale napokon aj ich normálni klienti, ktorí sa dostanú k úverom ťažšie.**

V bežný pracovný deň prebehne na Slovensku v priemere okolo desať rôznych dražieb. Predáva sa kadečo, najčastejšie byty po neplatičoch, ale i akýkoľvek majetok skrachovaných firiem.

Ide o biznis, ktorý je lákavý nielen pre korektných podnikateľov. Mafiu láka nielen obratom v desiatkach miliónov eur ročne, ale najmä tým, že konečnú cenu možno umelo stlačiť dolu, a potom zarábať na rozdiel medzi trhovou a dražobnou cenou.

Nie je to teória. Rozprávali sme sa o tom s ľuďmi z dražobných spoločností aj s konkurznými správcami, niektorí tiež organizujú dražby. Rovnako s bankármi, ktorí majú prirodzený záujem na tom, aby boli dražby čo najférovejšie a výnos z nich tak čo najvyšší.

Všetci hovoria to isté a medzi riadkami to priznávajú aj špecialisti z ministerstva spravodlivosti: na dražbách sa už stali o bežnou praxou „problémové osoby“ a ich vinou prichádzajú o peniaze aj veritelia, aj ich dlžníci.

Ochrana, ktorú neviete odmietnuť

Čo robia tieto problémové osoby? Buď sa snažia „ochrániť“ dlžníka, tým, že robia hluk, strašia dražiacich tým, že nedostanú ani byt, ani peniaze a dlžník sa i tak nevystahuje. Za to inkasujú od beztak zadlženého človeka odmenu.

Alebo ľudia s praktikami z 90. rokov umelo hustia atmosféru na dražbe tak, aby sami získali napríklad nehnuteľnosť za čo najnižšiu sumu.

Vyvíjajú tlak na dražiacich, kupujú si ich „nezapojenie“ do dražby. Alebo vyvinú fyzický nátlak. Už i len s obrovskou rukou na ramene sa terčik, ktorý dražiaci v dražbe používa, ťažko dvíha.

Ľudia z biznisu ich označujú za osoby, „s ktorými si nevie rady ani polícia“ alebo ktorí

„sú jednou nohou v base“.

Konečný užívateľ draženej veci, teda ten, kto by chcel napríklad dom či byt získať pre seba, sa v takomto prostredí cíti ohrozený.

Aj keď, ako hovorí šéf Dražobnej spoločnosti Peter Vetrák, na dražby sa snažia doviest práve ich, lebo dokážu dražobnú cenu dvihnúť čo najvyššie. A to je dobre pre veriteľov i samotného dlžníka.

Akurát sa musia postarať o to, aby sa ich klienti zoči-voči nestretli so špekulantskými skupinami. Preto sa dražobníci snažia veci organizovať tak, aby potenciálnych kupujúcich púšťali do dražobnej miestnosti až na poslednú chvíľu. „Nie je to však možné vždy a bez elektronizácie sa nepohneme ďalej,“ dodáva dražobník Vetrák.

Mohlo by byť online...

Zjednotenie dražieb v jednom online prostredí, kde by dražiaci vystupovali v anonymite a v bezpečí, by mohlo vyriešiť hlavné problémy, s ktorými sa dražobné spoločnosti a veritelia stretávajú. Nemuselo to ani veľa stať a mohlo to byť aj celkom rýchlo.

Ministerstvo spravodlivosti má v zásuvke hotové pripravené paragrafové znenie nového zákona o dražbách, ktoré mesiace chystalo ešte koncom prvej Ficovej vlády. Do prípravy sa vtedy v rámci pracovnej skupiny zapojili zástupcovia všetkých, ktorých sa týka. Výsledkom mohlo byť zavedenie elektronických dražieb, na ktorých by sa predával majetok založený v prospech veriteľov.

„Hlavným cieľom bolo vytvorenie anonymného kontrolovaného elektronického prostredia, na ktoré nebudú mať dosah skupiny obchodníkov zo špekulatívnymi úmyslami, ktorých konanie často hraničí alebo priamo naplňa znaky machinácií pri dražbe,“ hovorí Katarína Valová z prezídia Notárskej komory.

Notárska komora vtedy sama zvažovala, že by taký systém prevádzkovala.

Notári už mali aj vymyslené, z čoho by to zaplatili. Náklady by sa premietli do poplatkov za prístup do elektronického dražobného systému a výstupy z neho. „Poplatok by bol zahrnutý v hotových výdavkoch notára, ktorý by notár hradil ako odmenu notárskej komore,“ dodáva bratislavská notárka Valová.

... ale nebude

Ministerstvom aktuálne predložená novela dražobného zákona sa však elektronizácie vôbec netýka. Prečo? Ministerstvo uznáva, že by to bol „vhodný prostriedok na zabezpečenie transparentnosti dražieb“, no vyžadovala by si toho ešte veľa a nebolo by to zadarmo.

Minimálne by bolo treba postaviť nový informačný systém, certifikovať, a to by nebolo zadarmo. „Práve z dôvodu nedostatku zdrojov pre realizáciu tohto zámeru nie je problematika elektronických dražieb súčasťou návrhu zákona,“ odkázalo ministerstvo. Napriek tomu, že musí poznať prepočty notárskej komory, podľa ktorých by sa taká technika zaplatila aj sama.

Miesto veľkej, široko vydiskutovanej novely, ktorá sa mala, mimochodom, už v názve zbaviť nezmyselného slova „dobrovoľné“ dražby (dobrovoľné nie sú, názov bol prebratý z českého zákona), sa v pripomienkovaní objavila len menšia úprava. Menšia rozsahom, no o to nebezpečnejšia dosahom.

Ovplyvní aj ľudí, čo budú chcieť hypotéku

Odbočka s vysvetlením, kto všetko doplatí na to, ak nebudú dražby fungovať dobre: Aj keď to na prvý pohľad nemusí byť zrejmé, zmeny sa v konečnom dôsledku môžu dotknúť všetkých ľudí, ktorí si budú chcieť v budúcnosti zobrať hypotéku.

Bankám sa totiž môže v dôsledku zmien v zákone sťažiť a v niektorých prípadoch dokonca zmariť možnosť predať byty neplatičov na dražbe. S tými, ktorí by nesplácali riadne hypotéku, by si už nevedeli poradiť, komentujú paragrafy navrhovanej novely právnici Slovenskej sporiteľne.

Ak by bankám zostávali nepredajné byty obývané neplatičmi, doplatia na to ich slušní klienti. Pretože banky s nádielkou nepredajných bytov a zlyhaných hypoték nebudú vedieť poskytovať nové úvery. Buď budú preto ďalšie hypotéky menšie, alebo drahšie.

Hypotéky sú na Slovensku najdôležitejšou časťou dlhov slovenských domácností. Aj keď banky teraz nemajú problémy s ich splácaním, to sa môže v horších časoch zmeniť.

Národná banka Slovenska, ktorá by sa o túto tému mala zaujímať, zatiaľ dražobnú novelu nekomentuje, no tvrdí, že sa v pripomienkovaní oficiálne vyjadrí.

Riziko je v tom, že príde vlna špekulantov, ktorí budú chcieť zo svojej hypotéky vycúvať len preto, že to bude možné. Rovnako ako voľné pravidlá pre osobné bankroty primäli aj podvodníkov k tomu, aby sa svojich nezabezpečených dlhov v konkurze zbavili. Ľudia preto teraz bankrotujú, aj keď nemusia.

Hypotéky v osobnom bankrote riešiť nemožno. No návrh novej úpravy o dražbách dáva podľa právnikov v Slovenskej sporiteľni aj tu priestor špekulantom.

Nakoniec, v dražbách síce prevládajú najmä byty ľudí, ktorí riadne neplatia hypotéky, alebo neplatia za plyn, vodu či bytovému družstvu. Ale draží sa aj založený majetok malých a stredných podnikov, ktoré ním ručia za úver. Alebo napríklad aj majetok, ktorý bol zhabaný odsúdeným, ako je napríklad Ladislav Bašternák.

Na prvý pohľad nevyzerajú štátom navrhované zmeny zákona dramaticky:

- Dlžníci budú môcť na dražbu priniesť aj tzv. **súkromný znalecký posudok**, teda

ten, ktorý si dajú sami vypracovať znalcovi.

- **Ktokoľvek** môže podať návrh súdu na neodkladné opatrenie na zastavenie dražby aj bez zdôvodnenia. Nebude treba, aby o ňom rozhodol súd, **dražba sa už po návrhu zastaví** na 60 dní.
- Nebude už potrebné povinné zverejnenie v jednom periodiku, postačia **nástenkové dražby** – výveska na nástenke obecného úradu.
- Nárok na výkon záložného práva sa má premlčať spolu s premlčanou pohľadávkou.
- Menia sa požiadavky na to, kto môže byť **dražobník – po novom už len konkurzní správcovia**. Dražobníci dostali rok na to, aby si dorobili vysokoškolské ekonomické alebo právnické vzdelanie, ktoré sa stalo nevyhnutným.

Ak si však dôsledky navrhovanej zmeny zákona premysleli ľudia z dražobného biznisu a zástupcovia veriteľov, rýchlo ukázali, ako jednoducho sa budú dať zneužiť.

Prečo sa môžu stať byty dlžníkov nepredajnými?

Dlžníci alebo osoby, ktoré s nimi spolupracujú, dostanú podľa návrhu novely do rúk niekoľko legálnych nástrojov na to, aby bezdôvodne, no efektívne marili dražbu ich majetku.

Majú na tom záujem. Kým im byt nad hlavou nikto nepredá, dovtedy budú môcť beztrestne neplatiť svoje dlžoby a bývať v byte, za ktorý neplatia a nikto im v tom roky nezabráni. Trikov, ako na to, je viacero:

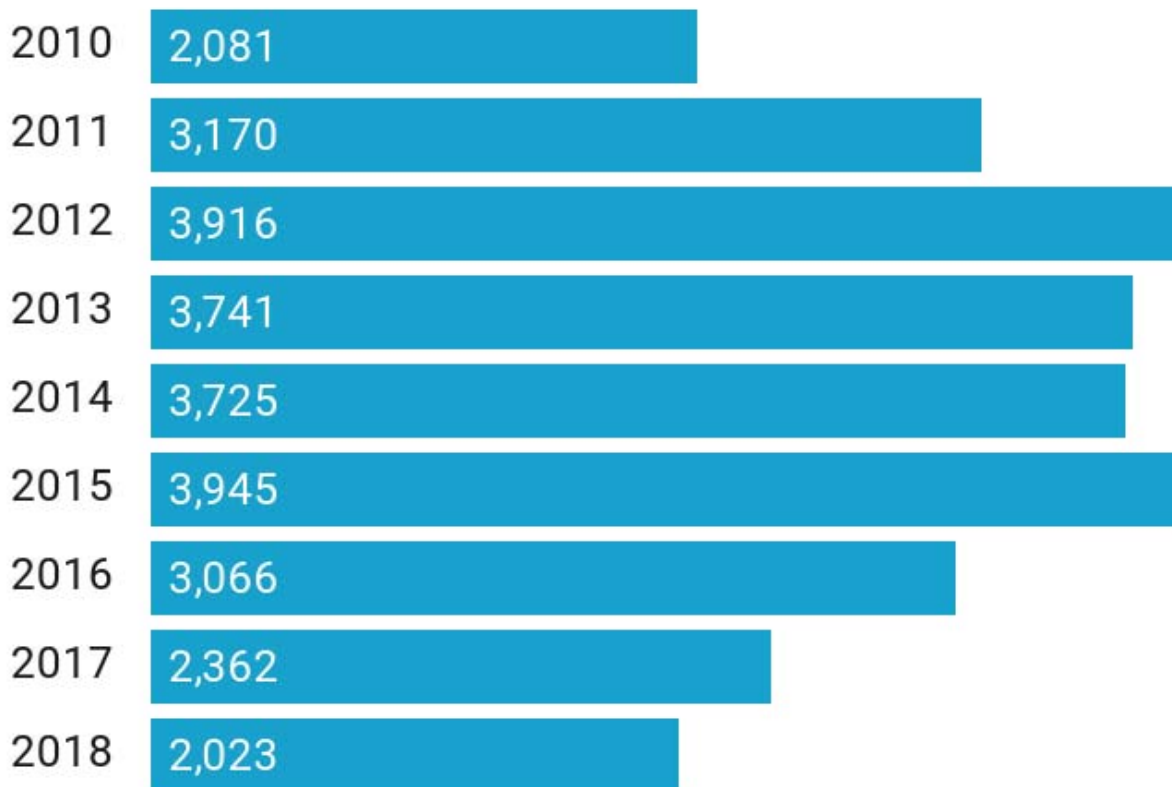
- Dražobná cena nehnuteľnosti nemôže byť v prípade trvalého pobytu dlžníka menšia ako 75 % znaleckého posudku. Získať znalecký posudok s premrštenou cenou však nie je zložité, pravidlá oceňovania, ktorými sa znalci riadia, to dovoľujú. Podľa skúseností bánk pri oceňovaní bytov pri žiadosti o hypotéku sú odhady „slušných“ znalcov v rozpätí +/- 10 %, tí „neslušní“ prihodia aj 25 až 50 percent.

A práve chystaná novela umožňuje, aby si dlžník na dražbu priniesol posudok od svojho znalca.

„Naozaj z praxe vieme, že dobrá ponúkaná cena je v podstate jediný spôsob, ako prilákať záujemcov,“ tvrdí Asociácia inkasných spoločností. Kombinácia vysokej ceny a nespolupráce záložcu podľa nich vytvára minimálny priestor na vymoženie pohľadávky pre záložného veriteľa.

- Pri vysokej cene teda prirodzene nebude dosť záujemcov o kúpu. Cena na dražbe už býva obvykle len 75 až 85 percent oproti obdobnej nehnuteľnosti na realitnom trhu. Dôvodom sú nielen násilné skupiny, ktoré tlačia ceny nadol. S draženou nehnuteľnosťou vlastník získava aj možné problémy s vystahovaním dlžníka, či s jeho nedoplatkami voči bytovému družstvu. Môže sa stať, že sa k získanému bytu dlho nedostane. Aj preto býva cena v licitácii nižšia.
- Dražba sa bude dať ľahko naťahovať a oddaľovať aj roky. Podľa návrhu zmeny zákona môže hocikto podať návrh súdu na neodkladné opatrenie, ktoré zastaví dražbu na 60 dní.
Je jedno, či bude podaný návrh opodstatnený alebo bude obsahovať trebárs vulgárny obrázok. Už to, že človek (známy či neznámy dlžníka) podá návrh súdu, dražbu zastaví. Nebude treba rozhodnutie súdu ako teraz. A na ďalšej dražbe sa môže situácia opakovať.
- Premlčanie záložného práva by v praxi spôsobilo, že dlžník môže požiadať o výmaz záložného práva vtedy, keď sa mu pohľadávka premlčí. To je po troch rokoch od spoplatnenia – teda vyzvania na splatenie celého dlhu (lebo neplatil), ak veriteľ nezačal vymáhať. Podľa právnikov Slovenskej sporiteľne je to retroaktívne opatrenie, považujú ho za protiústavné.

Dražieb je menej, stále sú dobré časy



Source: Notárska komora • Created with Datawrapper

Odznova sa rozďajú karty

Veľkou zmenou v dražobnom svete by boli aj navrhované pravidlá na to, kto vôbec môže dražby vykonávať.

Teraz stačí, ak má dražobník vysokoškolské vzdelanie akéhokoľvek zamerania, (teda aj napr. prírodovedného) a tri roky praxe, prípadne stredné vzdelanie a osem rokov praxe a živnosť. Po novom to bude musieť byť správca konkurznej podstaty, na to musí mať vysokoškolské právnické alebo ekonomické vzdelanie.

Dražobníkov je na Slovensku zhruba päťsto. Niektorým postačí dorobiť si správcovské skúšky. No niektorých z činnosti vyradí, lebo dostávajú v novele podmienku – prispôbiť sa novým podmienkam na vzdelanie do roka. Za rok sa právo ani ekonómiia vyštudovať nedajú.

Dražobníci sa preto proti tomuto návrhu búria. Považujú ho za protiústavný, berie im prácu a nedovolí prispôbiť sa novým podmienkam. Pripomínajú, že podobne sa štát už pred rokmi sekol v prípade exekútorov a potom to Najvyšší súd označil za protiústavné.

Dražobníci ani veritelia, ktorí s nimi 17 rokov spolupracujú, nechápu, kde vidí ministerstvo spravodlivosti problém. Lebo z doterajších 30 tisícok dražieb súd podľa Slovenskej sporiteľne za neplatné označil len 25. Tvrdia, že ministerstvo mohlo priebežne klásť vyššie požiadavky na nich, doškoľovať ich a preskúšavať. No teraz ich z práce vyraduje.

Je s nimi problém alebo nie?

Trh s dražobníkmi je síce počtom veľký, ale podľa ich odhadov asi 90 percent trhu pokrýva desať najväčších spoločností a zvyšok sú malí dražobníci. S kým konkrétne sa chcelo ministerstvo vysporiadať, v odpovedi nespresnilo. No tvrdí, že dostáva od ľudí sťažnosti. Podľa zdrojov Denníka N by malo ísť vo veľkej miere o jednu konkrétnu dražobnú spoločnosť.

Ľudia sa podľa ministerstva najviac sťažujú na ohodnotenie nehnuteľnosti určené znaleckým posudkom, považujú ich za podhodnotené, prekáža im nesprávny postup doručovania písomností a vysoké náklady vyúčtované dražobníkom. Protestujú, že vlastne s dražbou nesúhlasili, že im bol odmietnutý prístup na dražbu nehnuteľnosti, ktorej boli vlastníkom.

Ministerstvo tvrdí, že akákoľvek kontrola dražobných firiem je neúčinná, lebo väčšina dražobníkov sú akciové spoločnosti a spoločnosti s ručením obmedzeným (viac než 90 %). Môžu ľahko vzniknúť a zaniknúť.

Správcovi si ministerstvo vybralo vraj preto, lebo sú oprávnení vykonávať aj dražby. Predpokladá sa, že majú s dražobným procesom isté skúsenosti. Správcovia pritom

nadšení vôbec nie sú. „Len niektorí sa venujú aj dražbám, väčšinou si ich dajú robiť u dražobníkov,“ hovorí notárka K. Valová.

Pre ministerstvo to bude takto nakoniec jednoduchšie. „Nemenej významná je skutočnosť, že statusové postavenie správcov už je legislatívne komplexne riešené a v kompetencii Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky zabezpečené v rámci už vytvorených kapacít,“ dodáva tlačový odbor ministerstva. Zatiaľ vníma nastavenie jednoročného prechodného obdobia za dostatočné.

Novela je zatiaľ v búrlivom pripomienkovaní, ministerstvo by ju rado predložilo do vlády čo najskôr, aby mohla ísť do parlamentu hneď v septembri. Platiť by mala už od decembra.

Ak máte pripomienku alebo ste našli chybu, napíšte prosím na editori@dennikn.sk.