

Mafiu od dražených bytov neodoženú korkové nástenky

Martina Kláseková



Foto N – Tomáš Benedikovič

Dražby bytov po neplatičoch majú problémy už roky. Manipulujú ich rôzne skupiny podivných ľudí, ktorí silou alebo peniazmi buď zatlačia na nižšiu cenu, alebo ich zmariť. Ministerstvo spravodlivosti o tom vie, no pripravilo novelu, ktorá podľa viacerých oponentov tohto riešenia problému nerieši. Naopak, sťažuje vymožitelnosť práv veriteľov.

Šéf Dražobnej spoločnosti Peter Vetrák sa dobrovoľnými dražbami zaoberá od ich

vzniku a tvrdí, že na nich skutočne je čo zlepšovať. Lenže nie tak, ako to aktuálne navrhuje ministerstvo spravodlivosti.

V rozhovore hovorí:

- ako funguje dražobná mafia a špekulanti
- prečo s tým polícia ani NAKA nič nerobia
- návrh ministerstva na zmenu legislatívy ignoruje skutočné problémy dražieb
- skutočnou pomocou by bolo zavedenie elektronických dražieb

Prečo vás novela zákona o dražbách zaskočila? Zmeny sa predsa pripravovali už roky.

Dražby tu máme 17 rokov, ministerstvo spravodlivosti by malo dobre vedieť, čo treba zmeniť. Pred štyrmi-piatimi rokmi som bol členom predchádzajúcej legislatívnej komisie, v ktorej bol zastúpený panel odborníkov. Výsledkom bol materiál, ktorý už bol z veľkej časti v paragrafovom znení. Nový zákon mal priniesť moderné dražby – mala sa zaviesť elektronizácia, dražby sa mali stransparentniť. Lenže táto novela transparentnosť potláča. Stavia ju na úroveň „korkovej nástenky“.

Akým spôsobom?

Ruší jediný hodnoverný informačný kanál, a tým je inzercia v periodikách. Podľa ministerstva postačí o dražbe informovať na obecnej tabuli, no tie možno „fičali“ pred 60 rokmi. Kto teraz reálne hľadá informácie na obecnej tabuli? To nie je informačný kanál 21. storočia. Prečo sa vraciame k úrovni nástenkových tendrov? Nevie, čo tým ministerstvo sleduje.

Komu to pomôže?

Špekulantským skupinám, lebo pomôže zneprehľadneniu celého prostredia. Dnešných dražobníkov je asi päťsto, správcov konkurzných podstát dvetisíc. Ak sa trh rozriedi medzi toľko osôb (*podľa návrhu novely smú byť dražobníkmi už iba správcovia – pozn. red.*) a ministerstvo „oslepí“ inzerciu, lebo postačí uverejniť oznam na úradnej tabuli, reálni záujemcovia si to nebudú vedieť nájsť. Bude to len pre vyvolených, ktorí budú vedieť, ktorý správca čo predáva.

Kto sú špekulanti na dražbách?

Zrodili sa spoločne s dražbami a aj sa spoločne s nimi vyvinuli. Sú to bežní realitní obchodníci, kde je oslovenie špekulanti voči nim možno až pejoratívne. Ale nemožno to nijak inak nazvať. Je to zosúladený postup ľudí, ktorí prídu na dražbu a ovplyvňujú ľudí, aby neurobili podanie alebo spravili vopred dohodnuté podanie.

Nechcem však všetkých hádzať do jedného vreca – sú aj poctiví obchodníci, ktorí sú pre dražby prínosom a dražby neovplyvňujú naznačeným spôsobom.

Ako špekulanti ovplyvňujú dražiacich?

Spôsoby sú rôzne. Buď za finančnú odmenu, alebo majú násilné vyhrážky. Býva to rôzne. Toto je zásadná nevýhoda kamenných dražieb a jedno z mement, prečo sú nevyhnutné elektronické dražby. Elektronizáciu treba urobiť čím skôr, lebo na toto doplácajú dlžníci aj veritelia.

Zoberme si takú dražbu bytu v Bratislave: zúčastní sa jej dvadsať ľudí, čo je úžasné číslo. A nikto z dvadsiatich neurobí podanie. Ako to je možné, keď cenu bytu máme dobrú? Tých dvadsať ľudí sa dohodlo, že neurobia podanie a cena sa bude znižovať. Toto by elektronizácia odstránila, ale novela ju nerieši. Žiaľ, táto novela je zbytočná a až na pár bodov dokonca skôr škodí.

Skúste priblížiť atmosféru na dražbe. Máme si pod ľuďmi, ktorí dražiacich ovplyvňujú, predstaviť hrubokrých pánov?

Aj ich. Ale je to rôzne. Najskôr to bolo príznačné len pre Bratislavu, neskôr sa to rozšírilo aj do iných krajských miest. Prirodzene, najviac sa to deje v najbonitnejších mestách z hľadiska trhu a predajnosti. S určitými skupinami sa stretávame pravidelne dlhé roky. Paradox je, že tieto isté osoby monitoruje aj NAKA, ale má zviazané ruky, pretože ministerstvo spravodlivosti napriek tomu, že by malo vedieť o nedostatkoch možnosti použitia agenta na dražby, nerieši ani túto oblasť.

Prečo?

Poviem vám príklad asi tak z roku 2009. V jednej dražobnej spoločnosti, ktorá spolupracovala, bolo nahraných 14 osôb na kamerové a zvukové záznamy. Z nich bolo absolútne evidentné, že došlo k manipulácii na dražbe a že si odovzdali peniaze. Všetkých 14 skončilo s podmienkou.

O pol roka sa vrátili do tej istej dražobnej spoločnosti a cez iné osoby vonku na ulici dohodovali cenu. Vedeli, že si musia dávať pozor a nemôžu sa o tom baviť v dražobnej miestnosti. Tak to funguje aj teraz – všetky dohody sa uzatvárajú mimo miestnosti. Preto je pre políciu ťažšie to zmonitorovať. Vedia, že sa to deje, ale majú zviazané ruky.

Ako sa potom môžete ako dražobná spoločnosť brániť, keď vidíte, že dražba je zmanipulovaná?

Ťažko. V predchádzajúcej legislatívnej komisii existoval zámer rozšíriť rolu agenta aj na dražby. Dnes totiž na dražbe nemožno použiť agenta policajného zboru, lebo to nie je zahrnuté v trestnom poriadku. Ale zdá sa, že ministerstvo spravodlivosti rezignovalo na najväčšie problémy praxe a pripravilo rýchlu novelu, ktorá realizáciu dražieb skôr sťaží.

Takže na dražbu nepríde robiť poriadok nikto, lebo na to nemá právomoc?

Policajt si príde sadnúť ako verejnosť. Ale keby ho aj oslovili, či sa nechce dohodnúť – a stalo sa údajne aj také, lebo ho nepoznali –, tak to nemôže použiť, lebo to nie je

v súlade s trestným poriadkom.

Koľko je takých skupín napríklad v Bratislave? Sú to tri- štyri, či 50?

V Bratislave ich je podľa nás možno desať, v iných krajských mestách po tri-štyri. Nevieme to presne, tento monitoring nie je naša úloha.

Komu zabezpečujú vydraženie?

Väčšinou to asi robia vo svoj vlastný prospech. Čo najlacnejšie kúpia a potom drahšie predávajú. Vyrástli na dražbách.

V akej sume sa pohybujú navrhnuté odmeny za zdržanie sa podania?

Závisí to od predmetu dražby. Možno je to v stovkách, v tisíckach. Sú tam reálni ľudia, ktorí by aj mohli mať záujem, ale radšej cúvnu, keď je za tým nátlak alebo vidina rýchlych peňazí. Potom sa ani nečudujeme negatívnemu vnímaniu dražieb.

Čo môže robiť dlžník, ktorému má záležať na čo najvyššej cene?

Ťahá za kratší koniec. Elektronizácia by bola najmä v jeho prospech a ako spotrebiteľ by mal žiadať ministerstvo spravodlivosti, aby obhajovalo jeho reálne práva.

Je na dražbách problém so znaleckými posudkami? Prečo vznikla myšlienka nechať dlžníkovi možnosť dať si vypracovať vlastnú verziu znaleckého posudku?

Pripravovali sme si štatistiky využívania revízných posudkov na vzorke niekoľkých tisícok prípadov. Vo veľmi vysokom percente prípadov dlžníci proti posudkom nenamietajú. Súkromný posudok ako tretí nástroj kontroly preto nemá žiadne reálne opodstatnenie. Ale zaujímala by nás štatistická vzorka ministerstva.

V čom môže byť problém, ak si dá niekto urobiť „súkromný“ posudok?

Jednoducho sa môže stať, že posudok bude účelovo prispôsobený na cenu, aká sa v nútených predajoch dosiahnuť nedá. Tým sa stane záloh v dražbe nepredajný.

Takže kúpim si byt na hypotéku, z toho usudzujem, akú má hodnotu. No keď sa potom stane, že hypotéku neplatím a byt ide do dražby, cena môže byť zrazu o 30 – 40 percent nižšia?

Áno, je to však nútený predaj a na to, aby sa v dražbách dosahovali vyššie ceny, treba legislatívne zmeny ako elektronizáciu alebo posilnenie právnej istoty vydražiteľa. Ale môže nastať aj iná situácia, keď cena stúpne a rast trhu skoriguje aj tých 30 percent. Mali sme také dražby, ale to sú výnimky.

Aká je prax?

Závisí to od obdobia. Teraz sa môžu dosiahnuť aj ceny, aké boli v znaleckom posudku pri poskytnutí úveru, alebo sa dokonca zvýšia. V časoch, keď sme mali recesiu, sme museli ísť s cenou výrazne nadol.

Takže v posledných desiatich rokoch ceny neklesajú?

Nie desiatich – pred šiestimi-siedmimi rokmi sme nedosahovali také dobré ceny, aké dosahujeme teraz. Máme viac účastníkov na dražbách a už aj samotní špekulanti na dražbách niekedy hovoria, že sa im to neoplatí, lebo ceny sú také ako na realitnom trhu. My však oproti realitnému trhu máme veľkú nevýhodu. Takmer žiadna banka neposkytuje úvery na účely dražby. Sme vystavení pred skupinu záujemcov, ktorí majú dostatočné vlastné zdroje alebo si vedia založiť inú nehnuteľnosť.

Cez aké kanály sa na dražby dostávajú ľudia, ktorí chcú nehnuteľnosť pre seba?

My sa o dražbách snažíme informovať vysoko nad zákonný rámec. Ono sa to vykryštalizuje už na obhliadke a skupiny špekulantov sú stále tie isté. Nie sú to pre nás neznáme osoby. Takže vieme, kto sú koncové osoby a kto je priekupník. Snažíme

sa dostať na dražby koncové osoby, lebo vedia najviac zvýšiť cenu. Akurát sa musíme postarať o to, aby sa nestretli so špekulantskými skupinami. Pustíme ich do dražobnej miestnosti až na poslednú chvíľu. Ale nie vždy to je možné. Žiaľ, musíme robiť takéto opatrenia len z dôvodu, že nám absentuje anonymné elektronické prostredie.

Po novom by sa mala dať dražba odložiť podaním návrhu na neodkladné opatrenie, nebude treba čakať na rozhodnutie súdu. Čo sa zmení?

Predstavte si, že na jednu dražbu sa chystáte zhruba štyri až šesť mesiacov. A potom môže hocikto – úplne hocikto – prísť aj pár sekúnd pred začatím dražby s podaným návrhom na neodkladné opatrenie. A v návrhu nemusí byť nič, stačí „smajlík“ a označenie, že ide o návrh na neodkladné opatrenie. My vtedy môžeme celú prípravu zahodiť, veriteľ si môže odpísať náklady vynaložené na túto dražbu. Záujemcovia už druhý raz na dražbu neprídu, alebo budú chcieť nehnuteľnosť za nižšiu cenu, keď vidia takéto obštrukčné správanie. Navyše, ak sa bude zdražiť znova, nie je vylúčené, že sa tieto návrhy na neodkladné opatrenia budú cyklíť. Takže neodkladné opatrenie bol možno dobre mienený zámer, ale opäť bez akejkoľvek analýzy potreby či následkov.

Kto z toho profituje?

Len dlžník, lebo si oddiali vymoženie záložného práva. Nebude platiť hypotéku a bude bývať, alebo firma nebude platiť a stále si bude užívať založený majetok. Doplátia na to veritelia, ale nebudme naivní – preklopí sa to nakoniec na nás.

Čo sa stane na trhu, keď sa podľa návrhu majú dražobníci stať konkurznými správcami?

Aj dnes majú niektorí dražobníci status správcu. Niektorí sú právnici, niektorí ekonómovia. Vedia si dorobiť správcovské skúšky. Ďalšia časť – neviem, aká veľká – podmienky nespĺňa. Zákonodarca má právo sprísniť podmienky pre akúkoľvek profesiu. Musí však existovať legitímny dôvod, zmena musí byť primeraná a podmienky splniteľné. Nikto si však nevie predstaviť, ako sa dá vyštudovať právo

alebo ekonómia za jeden rok. Okrem ministerstva.

Čo ešte treba na dražbách opraviť?

Ak niekto vydraží nehnuteľnosť, dlžník má len laxnú povinnosť odovzdať mu ju. Stáva sa – a nie je to výnimka –, že predchádzajúci majiteľ ju neodovzdá. Predstavte si, že kúpite v Bratislave byt v dražbe, zaplatíte 150-tisíc eur a zistíte, že sa doň nedostanete. Predchádzajúceho vlastníka nemôžete len tak vystáňovať. Takže sa treba obrátiť na súd, čím som, myslím, povedal všetko. Ak sa neurobia zmeny ani v tejto časti práv vydražiteľa, nikto sa nesmie čudovať, že ceny budú výrazne nižšie ako trhové.

Ako by sa to dalo riešiť?

Berte to ako príklad, ale ak by si v rámci konania o určenie neplatnosti vydražiteľ mohol uplatniť aj nárok na vypratanie, nemusel by viesť samostatné konanie. Tak by sme v slovenských reáliách pár rokov ušetrili.

Toto by elektronizácia, ktorú ste na ministerstve plánovali, nevyriešila.

Ale vyriešila by veľa. Mohla mať prelomové prvky. Inšpirovali sme sa v Českej republike, kde elektronizácia dražieb funguje niekoľko rokov a funguje úžasne. Mali sme niekoľko prezentácií z českej strany, ktoré ukazovali, že má výrazný vplyv na vyššie ceny v dražbách, lepšie sa obhajujú práva dlžníkov a má to význam z hľadiska transparentnosti a pohodlia.

Nikto by nemusel cestovať z Bardejova, ale mohol by sa prihlásiť elektronicky. Mohlo sa prilákať viac záujemcov. Dnes máme povinnú inzerciu, ktorú chce ministerstvo, paradoxne, zrušiť. My sme pritom chceli zvýšiť transparentnosť a zaviesť napríklad minimálne dve periodiká a vytvoriť štátny web, ktorý by fungoval ako realitný portál. Jeho cieľom by bolo transparentne informovať verejnosť. A tam by mali všetci dražobníci povinnosť uverejňovať svoje ponuky.

To už hovoríme o nejakej podobe elektronického trhu?

Na jednom mieste – môžeme to pracovne nazvať povedzme www.drazby.gov.sk – mohol byť aj vstup do elektronického aukčného portálu. Tam by sa dalo všetky ponuky prezrieť, ale sa aj zúčastniť dražby po prihlásení a splnení podmienok – napríklad po zložení dražobnej zábezpeky. Notárska komora už dávno uvažovala, že keby štát nemal ochotu zafinancovať elektronizáciu, vedeli si predstaviť, že by ako správca centrálnych registrov vedeli zastrešiť aj túto agendu.

Prečo to zaspalo?

Dražby boli, žiaľ, vždy na pozadí záujmu. Teraz to pripisujeme predvolebnému obdobiu. Dražby majú za posledných desať rokov asi najmenší podiel „chybných“ konaní (neplatnosť) na trhu: ani nie jedno promile. S týmto číslom by si ministerstvo ťažko odôvodnilo, prečo chce meniť dražobníkov za správcov alebo čo mu prekáža na odbornosti, ak dražby dosahujú takéto výborné čísla.

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