

Úskalia a riziká nových právnych noriem preveruje prax



Author: SF / Juraj Pokorný | Published: 30.11.2009

Autorizácia zatiaľ iba „pokusom o nápravu“

Autorizácia - osvedčenie zmlúv advokátom alebo notárom je v podstate iná forma prevodu nehnuteľností vo forme notárskej zápisnice, vysvetlil Roman Gašparík z bnt - Sovova Chudáčková & Partner. Začína sa spísaním zmluvy, overením totožnosti účastníkov a preskúmaním, či zmluva neodporuje zákonu ani dobrým mravom a či nezakladá budúce škody. Ako upozornil, treba si uvedomiť, že prevod nehnuteľnosti nemusí byť iba jej kúpa či predaj, ale takisto darovanie, vklad alebo aj kombinované prípady (napríklad prevod + zriadenie vecného bremena). Pri prevodoch veľkých nehnuteľností je dohoda výsledkom oboch zmluvných strán, ktoré ju aj autorizujú.

Deklarovanou výhodou novely pre klienta je zrýchlenie katastrálneho a vkladového konania. Naopak - medzi jej najväčšie úskalia zaradil Gašparík práve overovanie totožnosti, pretože zákon kladie v tomto ohľade na notára resp. advokáta prísnu zodpovednosť. Otázka znie, ako má postupovať (aké ďalšie zisťovania treba urobiť) v prípade, keď má pochybnosti o totožnosti osôb. Takisto problematický je podľa neho súlad s dobrými mravmi, keďže tie nie sú nikde definované (ako jediný, no iba orientačný prameň by mohol poslúžiť zákon o ochrane spotrebiteľa). Otázka miery - rozsahu skúmania advokátom alebo notárom sa vzťahuje aj na pravosť vlastníctva (súlad zmluvy s katastrálnym operátom).

Jedným z cieľov novej právnej úpravy deklarovaným Ministerstvom spravodlivosti SR bolo zabrániť podvodom, ktoré katastrálny úrad nemal ako zistiť, a obmedziť v tomto smere neprofesionálny prístup niektorých realitných kancelárií. „Osobne si myslím, že novela nepovedie k zabráneniu podvodom,“ povedal otvorene Gašparík.

S novým inštitútom, ktorý vstúpil do platnosti 1. 9. 2009, sú zatiaľ skúsenosti žiadne alebo minimálne, konštatoval. V replike na diskusiu ho nazval „pokusom o nápravu“ účinným vlastne iba de iure, ktorý predstavuje pre klienta len jednou z možností. Ako upozornil, advokáti mu nie sú veľmi naklonení aj preto, lebo nerieši vzťah medzi ich väčšou zodpovednosťou a odmenou - advokátskou tarifikou, ktorá sa nezvyšuje.

„Zodpovednosť advokáta je veľmi vysoká, on však pri všetkej odbornosti nemusí zistiť, že doklad je falšovaný,“ podporila ho v právnom výklade Irena Duffková zo Salans Europe LLP.

Reštrukturalizácia ako alternatíva likvidácie

V ďalšej tematickej časti panela sa potom venovala problému úpadku firmy, ktorý možno riešiť dvoma spôsobmi:

1. konkurzom (likvidačný inštitút na uspokojenie veriteľov): pokiaľ má dlžník viac veriteľov, má povinnosť do 30 dní od úpadku podať na seba návrh na konkurz.
2. reštrukturalizáciou (také riešenie úpadku dlžníka, aby ostala zachovaná jeho podnikateľská činnosť). Ide o alternatívu likvidačného konkurzu v prípade úpadku alebo hroziaceho úpadku. Okrem ekonomických sú predpoklady na reštrukturalizáciu vôľa a aktivita dlžníka.

Priebeh samotnej reštrukturalizácie, ako Duffková vysvetlila, sa začína návrhom na jej odporúčenie. Dlžník kontaktuje správcu konkurznej podstaty, ktorý spracuje posudok na jeho ekonomickú a obchodnú situáciu a podáva súdu návrh na povolenie reštrukturalizácie. Vtedy však dochádza k obmedzeniu dlžníka aj veriteľov, ktorí nemôžu začať exekúciu.

Pokiaľ posudok odporučí a súd povolí reštrukturalizáciu, nastupuje druhá fáza. Volí sa veriteľský výbor a začína sa príprava reštrukturalizačného plánu, ktorý (v prípade, že ho veritelia schvália) musí potvrdiť súdom a zverejniť vo verejnom vestníku.

Riziká reštrukturalizácie môžu vytvárať dôvody na strane správcu (nečinnosť, obchádzanie povinností), na strane veriteľov (veriteľské orgány), dlžníka či tretích osôb. Napríklad plnenie plánu dlžníkom sa nedá vymôcť, no veritelia majú v prípade neúspešného priebehu právo pristúpiť k exekúcii (správca môže nakladať so zvyšným majetkom úpadcu).

Takisto môžu - ako doplnil Roman Gašparík - navrhnúť konverziu reštrukturalizácie na konkurz, pokiaľ je správca konkurznej podstaty pasívny a svoje povinnosti si neplní. Rovnaký problém podľa neho vzniká pri nefunkčnosti veriteľských orgánov: pokiaľ si nezvolia výbor, dlžník okamžite spadne do konkurzu.

„Hlavné riziko reštrukturalizácie vzniká, ak bola podaná kvôli hroziacemu úpadku, lebo vyhliadky sú vtedy malé. Dlžník sa však takto môže vyhnúť konkurzu, pokiaľ má vôľu sa oddlžiť,“ uzavrel Gašparík.

Uplatňovanie reštrukturalizácie na Slovensku

Úspešnosť využívania inštitútu reštrukturalizácie u nás dokumentuje aj nasledujúca tabuľka. Ako z nej vyplýva, z 34 návrhov podaných v rokoch 2006 až 2007 bolo potvrdených 20. Celkový počet povolených reštrukturalizačných plánov bol ešte nižší: 10.

Rok	2006	2007	2008
Počet podaných návrhov / z toho potvrdená reštrukturalizácia	10/2	9/8	15/10
Počet potvrdených reštrukturalizačných plánov	1	1	8

Ilustračné foto - autor

30.11.2009 11:10, SF / Juraj Pokorný