

LEGISLATÍVNE ZMENY V OBČIANSKOM PRÁVE

RECENT CHANGES IN CIVIL LAW

Matej ŠEBESTA

Abstrakt

Článok sa zaoberá legislatívnymi zmenami v občianskom práve, ktoré boli prijaté v prvej polovici roka 2014. Autor v článku rozoberá najmä Zákon č. 106/2014 Z.z., ktorý významným spôsobom novelizuje Občiansky zákonník, Exekučný poriadok a Zákon na ochranu spotrebiteľa. Legislatívnym zámerom novely je minimalizácia negatívnych dopadov poskytovania krátkodobých úverov nebankovými subjektmi.

Článok sa dotýka aj prijatia Zákona č. 98/2014 Z.z. o krátkodobom nájme bytu. Zákon o krátkodobom nájme bytu má za cieľ zjednodušiť vznik, trvanie ale najmä ukončenie nájomného vzťahu k bytu ako aj zjednodušiť vzťahy medzi prenajímateľom a nájomcom.

Kľúčové slová

Nebankové subjekty, Občiansky zákonník, Exekučný poriadok, Zákon o krátkodobom nájme bytu, úžera, civilno-právna definícia úžery, drobná exekúcia,

Abstract:

This article discusses legislation changes in the field of civil law, which were adopted in the first half of the year 2014. The author focuses on Act No. 106/2014 Coll, which substantially amends the Civil Code, Execution Proceeding Code and Consumer Protection Act. The Act No 106/2014 Coll and is aimed to mitigate the negative impacts of provision of short terms loan by non-banking companies.

The Article also provides information the adoption of the Act No 98/2014 Coll. On the Short Term Lease of Flats. This Act is aimed to simplify formation, duration and especially termination of flat leases, as well as the relations between landlord and tenant.

Key words:

Non-Banking Subjects, Civil Code, Code of Execution Proceeding, Act on the Short Term Lease of Flat, Usury, Civil Law Definition of Usury, Small Execution

V posledných dvoch mesiacoch boli prijaté legislatívne zmeny, ktoré majú významný dopad na oblasť občianskeho práva. Tento článok má za úlohu tieto zmeny v stručnosti predstaviť.

Najvýznamnejšou legislatívnou novinkou prijatie Zákona č. 106/2014 Z. z. ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Tento zákon priamo novelizuje Občiansky zákonník, Exekučný poriadok a Zákon o ochrane spotrebiteľa. Cieľom týchto noviel je okrem iného minimalizácia negatívnych dopadov poskytovania krátkodobých pôžičiek nebankovými subjektmi.

Ďalšou významnou legislatívnou novinkou je prijatie Zákona č. 98/2014 Z. z. o krátkodobom nájme bytu.

Novela Občianskeho zákonníka, Exekučného poriadku a Zákona o ochrane spotrebiteľa

V posledných asi 5 rokoch extrémne narástol počet exekúcií, ktorým musia občania čeliť. V súčasnosti je na súdoch vedených zhruba na 1,2 milióna exekučných konaní. Mnoho z týchto konaní iniciovali nebankové subjektmi poskytujúce krátkodobé pôžičky za veľmi vysoké úroky.

Základom novely je úprava Občianskeho zákonníka, v rámci ktorej sa zavádza inštitút civilnoprávnej úžery a stanovuje sa najvyššia prípustná odplata pre prípad požičiavania finančných prostriedkov spotrebiteľovi.

Touto novelou sa tiež rozširuje katalóg neprijateľných zmluvných podmienok a dôvodov neplatnosti spotrebiteľských zmlúv. Novela tiež reguluje aj veľkosť písma v spotrebiteľských zmluvách a súvisiacich listinách.

Tento zákon významným spôsobom novelizuje aj exekučných poriadok. Do exekučného poriadku sa zavádza pojem drobná exekúcia – t.j. exekúcia, pri ktorej výška vymáhanej istiny neprevyšuje 2.000,- eur. Vzhľadom na to, že väčšinu exekučných konaní tvoria práve drobné exekúcie, tak cieľom zákonodarcu bolo obmedziť, aby takáto exekúcia bola vykonávaná formou predaja nehnuteľnosti. Podľa novej úpravy bude možné vykonať drobnú exekúciu len prikázaním pohľadávky, zrážkami zo mzdy a z iných príjmov, predajom hnutelých vecí alebo predajom cenných papierov.

V tejto súvislosti je potrebné podotknúť, že exekúcie na pohľadávky na výživnom sa nebudú považovať za drobné exekúcie.

Novela súčasne zavádza aj maximálnu výšku trov pri drobných exekúciách. Ak ide o drobné exekúcie, trovy exekúcie nesmú presiahnuť trojnásobok výšky pohľadávky bez príslušenstva, ak ide o pohľadávku neprevyšujúcu 100 eur, dvojnásobok výšky pohľadávky bez príslušenstva, ak ide o pohľadávku neprevyšujúcu 500 eur a výšku pohľadávky bez príslušenstva, ak ide o pohľadávku prevyšujúcu 500 eur.

Zákon č. 106/2014 Z. z. novelizuje aj Zákon o ochrane spotrebiteľa. Novela zákona o ochrane spotrebiteľa významne rozširuje prípady, kedy je spotrebiteľ oprávnený odstúpiť od spotrebiteľskej zmluvy. Podľa tejto novely je spotrebiteľ oprávnený odstúpiť od akejkolvek spotrebiteľskej zmluvy o dodaní služby alebo tovaru alebo služby do 7 pracovných dní od jej uzavretia.

Doposiaľ mal spotrebiteľ právo odstúpiť od kúpnej zmluvy len pri podomovom a zásielkovom predaji. Novela rozširuje toto právo na akúkoľvek spotrebiteľskú zmluvu napríklad aj na kúpne zmluvy uzatvorené v kamenných obchodoch, príp. s telekomunikačnými operátormi.

Spotrebiteľ a predávajúci sú následne povinní do 15 dní vysporiadať svoje vzájomné plnenia. Spravidla spotrebiteľ bude povinný vrátiť nepoškodený tovar a predajca bude povinný vrátiť kupujúcemu kúpnu cenu za tovar.

Zákon č. 98/2014 Z. z. o krátkodobom nájme bytu

V prípade zákona o krátkodobom nájme bytu je cieľom zákonodarcu zjednodušiť vznik, trvanie ale najmä ukončenie nájomného vzťahu k bytu ako aj zjednodušiť vzťahy medzi prenajímateľom a nájomcom. Zákon sa vzťahuje na nájmy bytov, ktoré boli uzatvorené na dobu určitú a to najdlhšie na dobu dvoch rokov. Dobu trvania nájmu je možné, podľa nového zákona, dvakrát predĺžiť – t.j. celkovo až na šesť rokov.

Zmluvné strany však v písomnom vyhotovení zmluvy musia jednoznačne prehlásiť, že na ich vzťah sa bude aplikovať Zákon o krátkodobom nájme bytu.

Ďalšou dôležitou podmienkou, aby sa na nájom bytu vzťahoval tento zákon je, že prenajímateľ bytu musí nájomcovi preukázať, že splnil svoje registračné povinnosti v súvislosti s prenájmom bytu (že riadne odvádza dane a odvody). V prípade, ak prenajímateľ túto skutočnosť nájomcovi nepreukáže, tak prenájom bytu sa riadi príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.

Zákon o krátkodobom nájme bytu tiež definuje a zavádza pojem finančná zábezpeka (t.j. kaucia). Finančná zábezpeka je suma, ktorú platí nájomca prenajímateľovi a ktorá má slúžiť na zabezpečenie prípadných pohľadávok prenajímateľa voči nájomcovi z dôvodu neplatenia nájomného alebo úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu a príslušenstva, z dôvodu spôsobenej škody na byte alebo jeho zariadení alebo v súvislosti s inými pohľadávkami súvisiacimi s užívaním bytu. Inštitút finančnej zábezpeky (kaucie) sa pri prenájmoch bytov v praxi pomerne často používal avšak nebol definovaný v Občianskom zákonníku. Nový Zákon o krátkodobom nájme bytu tento nedostatok odstraňuje a zavádza možnosť dohody zmluvných strán na kaucii. Zákon definuje, že výška finančnej zábezpeky nesmie prekročiť výšku trojnásobku mesačného nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu.

Zákon sa nevzťahuje na služobné byty, na družstevné byty a na bytu vo vlastníctve obcí a miest.

Súčasná úprava nájmu bytu obsiahnutá v občianskom zákonníku je pomerne zastaraná. Bola vytvorená v období, kedy väčšinu bytov boli nájomné byty, či už družstevné alebo štátne. Táto úprava miestami až neprimerane chráni práva nájomcu. Napríklad prenajímateľ je za určitých podmienok povinný pri ukončení nájmu poskytnúť nájomcovi bytovú náhradu. Úprava nájmu bytu bola dlhodobo považovaná za jednu z prekážok rozvoja trhu s nájomnými bytmi.

Rozvoj trhu s nájomnými bytmi má by mal tiež napomôcť zvýšiť mobilitu pracovnej sily, ktorá je na Slovensku dlhodobo veľmi nízka a je považovaná za jednu z hlavných príčin pretrvávajúcej dlhodobej nezamestnanosti.

KONTAKT NA AUTORA

JUDr. Ing. Matej ŠEBESTA

Fakulta práva Janka Jesenského

Vysoká škola Danubius

Sládkovičovo

e-mail: matej.sebesta@gmail.com

