



NÁRODNÁ BANKA SLOVENSKA

**NOVÉ TENDENCIE V HYPOTEKÁRNOM
FINANCOVANÍ ŠTÁTOV EURÓPSKEHO
SPOLOČENSTVA**

Ing. Adela Hošková, CSc.

Inštitút menových a finančných štúdií
Bratislava 1996

Nové tendencie v hypotekárnom financovaní štátov Európskeho spoločenstva

Hypotekárne bankovníctvo má v Európe bohatú tradíciu. Od jednotlivých, klasických hypotekárnych úverov sa postupne vytvorilo financovanie hypotekárnych úverov na základe záložných listov, ktoré majú približne rovnaký charakter vo všetkých krajinách ES. V ostatnom čase, keď silnie integrácia členských štátov ES, niektoré krajiny už reagovali na tieto tendencie určitým uvoľnením domácich právnych predpisov pri poskytovaní hypotekárnych úverov do zahraničia. Dôvodom pre tieto nové postupy bola skutočnosť, že nové potreby v poskytovaní úverov v tejto oblasti nie je možné riešiť tradičnými nástrojmi. V tomto smere už majú skúsenosti predovšetkým Nemecko so svojim "pozemkovým dlhom" a Švajčiarsko, kde sa vyvinul tzv. "dlhopis".

Podľa nového práva ES musia členské štáty ES povolať zahraničným úverovým ústavom činnosti, ktoré prekračujú hranice štátov. Dokonca aj nemecké hypotekárne banky, ktoré sú viazané prísnyimi predpismi, môžu od r. 1988 brať ako záloh pozemky v ostatných štátoch ES a od r. 1991 môžu tiež členské štáty EFTA poskytovať zahraničné hypotekárne úvery. Vďaka týmto novým úpravám je uzatváranie kooperačných dohôd so zahraničnými ústavmi a získavanie podielov na zahraničných bankách stále zaujímavejšie. To však volá po harmonizácii a právnom zjednotení, predovšetkým v rámci legislatívy, ktorá sa zaoberá pozemkovými záložnými organizáciami¹.

Na základe neustále silnejúcej hospodárskej integrácie štátov ES dá sa predpokladať, že hypotekárne úvery za hranice budú stále častejšie. V ostatnom čase výraz "eurohypotéka" sa nevyskytuje iba sporadicky v oblasti špeciálnych odborných pracovných skupín, ale stále častejšie sa začína používať aj v okruhu odbornej právnej literatúry².

S uzákonením a uvedením do života tejto novej kategórie je spojených niekoľko problémových okruhov:

¹Pleyer, K.: Požadavky na moderní pozemkové zástavní právo. Bankovníctví, 1994, č. 22, str. 6.

² Pri hľadani vhodného výrazu vychádzala pracovná skupina Commission des Affaires de la Communauté Européenne (CACE) z požiadavky, že označenie úverového záložného práva v členských krajinách ES by malo byť nezameniteľné so všetkými existujúcimi výrazmi v týchto krajinách v oblasti hypotekárneho financovania. Návrh by mal byť vo všetkých členských krajinách ES ľahko zrozumiteľný, krátky a napriek tomu signifikantný.

- I Bolo by možné zjednotiť a zjednodušiť veľmi rozdielne právne predpisy dnešnej hypotekárnej legislatívy jednotlivých štátov ES ?
- I Bolo by účelné vytvoriť novú, právne zjednotenú kategóriu ES - eurohypotéku?
- I V akom rozsahu sa budú musieť právne predpisy pre potreby európskeho zoskupenia zosúladiť a v akej miere môžu byť ponechané doterajšie vnútroštátne osobitosti?

Vyjasnenie týchto otázok je rozhodujúce pre odstránenie brzdiacich faktorov.

Doterajšie snahy o zjednodušenie podmienok hypotekárneho úveru za hranice sa dajú zhrnúť nasledovne:

- a) Už "Segré správa" z roku 1966³ považovala za prvoradé zjednotenie a harmonizáciu záložného práva vnútri ES, čo malo slúžiť ako vzor pre integráciu kapitálových trhov.
- b) Európske hypotekárne združenie v Bruseli sa snaží už od svojho vzniku mapovať prekážky pre europizáciu hypotekárneho úveru a vytvárať zároveň možnosti pre ich odstránenie.
- c) V roku 1983 bola vytvorená v rámci štátov ES špeciálna pracovná skupina, ktorá sa zaoberá možnosťami právneho zjednotenia pre riadenie európskeho záložného práva.
- d) Komisia ES v ostatnom čase znova potvrdila nutnosť vytvoriť osobitné predpisy pre zahraničné hypotekárne úvery. V tejto súvislosti ide predovšetkým o vytvorenie smernice pre uvoľnenie podnikania v oblasti hypotekárnych úverov v rámci krajín ES. Tento návrh má zmapované rôzne podmienky pre hypotekárne úvery v jednotlivých štátoch ES. Nepredpokladá však ich úplné zjednotenie, čo by bolo pomerne komplikované a dlhodobé.

I. Prehľad o súčasnom hypotekárnom práve v jednotlivých štátoch ES

V rámci poskytovania úverov za hranice členských štátov ES sa v súčasnosti vyskytujú viaceré problémy. Hlavnou príčinou je skutočnosť, že sa naráža na vzájomne veľmi rozdielne legislatívne opatrenia hypotekárneho a pozemkového práva.

Vo všetkých štátoch oprávňujú veriteľov prednostne uspokojiť ich požiadavky na založenie nehnuteľnosť pred ostatnými veriteľmi.

³ Budovanie európskeho kapitálového trhu. Správa vypracovaná komisiou ES v Bruseli 1966. Meno dostala podľa jej predsedu prof. Claudia Segré.

Väčšina krajín pozná doposiaľ vo svojich zákonných pravidlách iba prísne akcesorickú hypotéku, pri ktorej vznik, výška a splácanie hypotéky sú úzko späté zo záložným právom, t.j. pohľadávka a majetkový záloh nemôžu byť oddelené. Hypotéka taktiež nemôže vzniknúť bez pohľadávky a so zánikom pohľadávky nemôže už ďalej existovať. Pohľadávka a pozemkový záloh nemôžu byť oddelené napr. tým, že sú postúpené viacerým osobám. Na druhej strane v niektorých krajinách existujú aj neakcesorické záložné práva, ktoré vznikli a priebežne aj vznikajú v dôsledku potrieb novo vyvinutých úverov. To v plnej miere platí pre pripravovanú europizáciu hypotekárneho úveru, ktorý prekračuje hranice v rámci ES. Ako príklad možno uviesť nemecký "pozemkový dlh", alebo švajčiarsky "dlhopis".

Pozemkový dlh je úplne nezávislý na pohľadávke. To však neznamená, že pozemkový dlh obvykle existuje bez pohľadávok. Zabezpečený pozemkový dlh, ktorý sa zriaďuje na zaistenie vzniknutej pohľadávky z pôžičky, je v praxi najčastejším prípadom pozemkového dlhu. Pohľadávka, ktorá vznikla na základe pôžičky, je potom prostredníctvom písomnej dohody o zaistení, spojená s pozemkovým dlhom. Ale existuje aj pozemkový dlh nezávislý na pohľadávke a jeho osud je iný než osud pohľadávky. Pozemkový dlh napr. existuje ďalej v plnej výške, keď dlžník spláca zabezpečenú pohľadávku po častiach alebo aj keď ju už úplne splatí. Vzniká potom už iba priamy nárok dlžníka voči veriteľovi, aby pozemkový dlh zanikol alebo bol prenesený na dlžníka. Alebo je možné zobrať si naň novú pôžičku, čo pri akcesorickej hypotéke nie je možné. Hypotéka po splatení automaticky zaniká. Tento nový prístup je omnoho pružnejší, šetrí čas i náklady.

Švajčiarsky dlhopis sa podobá na nemecký pozemkový dlh. Prostredníctvom dlhopisu sa dlžník zaväzuje splatiť určitý peňažný obnos a úroky a zároveň založí konkrétnu nehnuteľnosť. V prípade, že dlžník nespláca pohľadávku, má veriteľ nárok na výnos z prípadnej dražby, ako aj na celý osobný majetok dlžníka.

Dlhopis vzniká prostredníctvom zriaďovacej zmluvy a následným zápisom do pozemkovej knihy. Na rozdiel od nemeckej legislatívy je švajčiarsky dlhopis právnym cenným papierom, čo je dôležité pri jeho prípadnom neskoršom predaji.

Popri dlhopise s abstraktným osobným zabezpečením sa vypracováva ešte tzv. dlžobná zmluva, ktorá obsahuje podrobnosti dlžobných vzťahov a taktiež vzniká ešte tzv. zabezpečovacia zmluva, v ktorej sa stanovuje kedy a v akej výške môže veriteľ uplatniť svoju pohľadávku u dlžníka.

Tento dlhopis je neakcesorický, osobné a vecné ručenie existuje nezávisle vedľa seba. Dlhopis môže byť vystavený veriteľmi, alebo vlastníckmi založenej nehnuteľnosti, ktorí ho potom môžu preniesť alebo založiť ďalšiemu veriteľovi.

Veľké rozdiely sú v oblasti vzniku hypotéky. Vo Francúzsku, Belgicku a Luxemburgu vzniká hypotéka pri zaprotokolovaní u notára, zatiaľ čo následné zapísanie do hypotekárneho registra určuje právne pôsobenie hypotéky. Naproti tomu v Nemecku, Rakúsku, Švajčiarsku, Holandsku, Taliansku, Grécku, Španielsku a Portugalsku vzniká hypotéka až po zápise do pozemkovej knihy.

Vo väčšine krajín stačí, keď vlastník pozemku, ktorý je zároveň aj dlžníkom, len podpíše hypotekárnu zmluvu, nakoľko pre právne-materiálne požiadavky na súhlas hypotekárneho veriteľa nie sú vyžadované žiadne špeciálne predpisy. Iba vo Francúzsku, Holandsku a Belgicku musí spoluúčinkovať pri uzatváraní hypotekárnej zmluvy aj veriteľ.

Rozdielnosti sa vyskytujú aj pri zápise hypotéky do pozemkovej knihy, alebo hypotekárneho registra.

Rozdielne sú riadené nakoniec aj podmienky, či suma a úroky hypotéky majú byť vykazované v domácej alebo aj v zahraničnej mene. Výlučne domáca mena sa v súčasnosti vyžaduje v Nemecku, Španielsku a Francúzsku, zatiaľ čo v Belgicku, Taliansku, Grécku a Dánsku je možné zvoliť si aj zahraničnú menu.

Zvláštnosti sa vyskytujú aj pri voľbe jazyka v rámci hypotekárnej administratívy. Napr. iba domáci jazyk možno použiť vo Francúzsku, Taliansku, Grécku, Španielsku, zatiaľ čo v Belgicku možno použiť všetky tri jazyky krajiny a v Luxemburgu môže byť použitá francúzština a nemčina. Naproti tomu v Nemecku, Veľkej Británii, Írsku a Holandsku možno okrem domáceho jazyka použiť iné jazyky s tým obmedzením, že pre zápis do pozemkovej knihy alebo hypotekárneho registra sa zabezpečí preklad do domáceho jazyka.

II. Jednotná hypotéka pre úvery za hranice

- I V súčasnosti nie je žiadateľná úplná harmonizácia hypotekárnej legislatívy všetkých členských štátov ES. Preto v počiatočnej fáze by mala byť aspoň zjednodušená a zintegrovaná legislatívna oblasť, najmä vo sfére hypotekárneho úveru, poskytovaného za hranice podľa jednotlivých právnych noriem.
- I Úverovým inštitúciám a úverovým dlžníkom by mala byť fakultatívne k dispozícii popri doteraz existujúcom záložnom práve (akcesorickom) aj jednotne riadená "eurohypotéka" pre všetky členské štáty ES.
- I Táto jednotne platná eurohypotéka by mala byť vytvorená na základe vzoru švajčiarskeho "dlhopisu", nakoľko tento v danom prípade je vhodnejší, než nemecký "pozemkový dlh". Okrem toho môže byť čiastočne napojený na trojjazyčné pravidlá dlhopisu švajčiarskeho občianskeho zákonníka. Takýmto spôsobom by sa mohli úverové inštitúcie ako i úveroví dlžníci vnútri ES, v rámci pružného a mnohostranne uplatniteľného záložného práva ako alternatívy k

doterajšiemu vyhnúť mnohým komplikáciám a ťažkostiam, ktoré vyplývajú z rozdielnych legislatívnych poriadkov.

- I Touto cestou by sa mohli odstrániť aj ťažkosti spojené s uplatňovaním iba prísne akcesorickej hypotéky, nakoľko okrem Nemecka a Švajčiarska neexistujú zatiaľ v ostatných krajinách iné možnosti.

Problémy sa očakávajú predovšetkým v tom, že:

- štáty s prísne akcesorickým hypotekárnym právom budú ochotné sa len veľmi pomaly uvoľňovať od výhod vyplývajúcich z tohto už historicky osvedčeného spôsobu zábezpeky hypotekárneho úveru a ťažko sa budú dávať presvedčiť o náhrade akcesority prostredníctvom zabezpečovacej zmluvy,
- postavenie eurohypotéky podľa švajčiarskeho vzoru by mohlo byť jednoduché, avšak jednotná realizácia záložného práva bude ťažšia.

III. Vecne - právne postavenie eurohypotéky

Navrhovaná eurohypotéka nemá nahradiť jednotlivé hypotéky členských krajín ES, ale má vystupovať ako doplnková možnosť vedľa existujúcich právnych nástrojov. Tu sa predovšetkým predpokladá jej využitie pre zabezpečenie úverov za hranice v rámci ES, zároveň sa však uvažuje aj o potrebe vstupu týchto jednotných pravidiel po určitom prechodnom období aj pre používanie na vnútorné úvery ako nové, všestranne uplatiteľné a pružné záložné právo popri historicky zaužívaných hypotékach.

Implementácia eurohypotéky v rámci ES samozrejme predpokladá, že každý členský štát integruje toto nové záložné právo do svojho doterajšieho právneho systému a to už od poskytnutia až po splatenie úveru. Eurohypotéku možno definovať ako záložné právo, ktoré je závislé na úrovni osobného zabezpečenia. Vzhľadom na to, že vytvorenie eurohypotéky je abstraktne zabezpečovaný dlh (t.j. na základe osobných záruk) vo väčšine prípadov sa zabezpečuje ešte nehnuteľnosťami (vecné ručenie) ako aj osobným majetkom dlžníka.

IV. Dlžno-právna poisťná zmluva

Právne vzťahy medzi veriteľom a dlžníkom na jednej strane a vlastníkom pozemku na strane druhej pozostávajú z troch prvkov:

1. Dlžobná zmluva medzi veriteľom a dlžníkom, teda bez spolupôsobenia vlastníka pozemku, ak tento nie je identický s príjemcom úveru. Sem patria dohody o výške úveru, jeho úročenie a splácanie, ako aj popis dohodnutých zabezpečení úveru pre veriteľa.
2. Vytvorená eurohypotéka pre veriteľa s možnosťou siahnutia na založený pozemok (vecné ručenie) a s tým spojené abstraktné ručenie dlhu dlžníkom s možnosťou siahnutia na osobný majetok dlžníka.
3. Zabezpečovacia zmluva medzi veriteľom a dlžníkom ako aj spoluúčinnosťou majiteľa pozemku v tom prípade, ak tento nie je identický s príjemcom úveru.

Zabezpečovacia zmluva obsahuje dlžno-právne vzťahy medzi príjemcom a poskytovateľom úveru, nakoľko ide o dlžobnú zmluvu a eurohypotéku s abstraktným ručením dlhu. Tu sa jedná predovšetkým o povinnosť dlžníka založiť eurohypotéku, ako aj povinnosť veriteľa postupovať iba na základe dohodnutých podmienok v rámci daného zabezpečovacieho práva. Zabezpečovacia zmluva obsahuje základné právne predpisy pre eurohypotéku. Prostredníctvom nej sa dosiahne, že veriteľ v rámci zahraničných vzťahov má plný právny nárok na podmienky uvedené v zabezpečovacej zmluve. Vzhľadom na kurátorský charakter právnych vzťahov mala by eurohypotéka v oblasti veriteľov zostať podľa možnosti obmedzená na bankové inštitúcie.

Obsahom zabezpečovacích zmlúv sú aj dohody o založení eurohypotéky, ktorej účelom je stanovenie možnosti refinancovania alebo prípadného odstúpenia od eurohypotéky, ako aj povinnosť k spätnému odstúpeniu nehnuteľnosti pôvodnému vlastníkovi. Nakoniec sa vyžadujú zvláštne pravidlá, ak pri uzatváraní zmluvy nie sú osobne prítomní veriteľ, alebo príjemca úveru.

Zjednotená eurohypotéka by mohla zabrániť komplikáciám vyplývajúcim z rôznych noriem medzinárodného práva pri zálohovaní nehnuteľností cez hranice. Jednotné pravidlá by mali rovnaký význam a boli by zároveň podstatným zjednodušením medzinárodnej obchodnej prevádzky.

Treba preto dúfať, že pripravovaný nový návrh na jednotné riešenie pre členské štáty ES bude schválené. V súčasnosti už možno zodpovedne predpokladať, že neakcesorickému záložnému právu bude patriť v skorej budúcnosti významné miesto.

Literatúra:

Článok bol spracovaný predovšetkým na základe materiálu Union International du Notariat latin, ktorý vypracovala Commission des Affaires de la Communauté Européenne (CACE), Brusel 1992.

Okrem toho bola použitá literatúra:

- Adenauer, K.: Banken als Hypothekargläubiger in Europa - Eurohypothek, Österreichisches Raifeisenblatt, Viedeň 1993(2), str. 198 - 204.
- Pleyer, K.: Požadavky na moderní pozemkové zástavní právo. Bankovníctví, Praha, r. 1994, č. 22, str. 6-8.