

### Ešte raz k zákonnému záložnému právu vlastníkov bytov a nebytových priestorov

JUDr. Marek VALACHOVIČ, PhD.

advokát v advokátskej kancelárii VALACHOVIČ & PARTNERS s.r.o.  
člen Komisie pre Rekodifikáciu súkromného práva

VALACHOVIČ, M.: Ešte raz k zákonnému záložnému právu vlastníkov bytov a nebytových priestorov; Justičná revue, 70, 2018, č. 11, s. 1253 – 1267.

*Autor reaguje na príspevok, ktorý bol publikovaný v Justičnej revue č. 4/2018 v súvislosti so zákonným záložným právom k bytu a nebytovému priestoru. Autor za použitia viacerých metód výkladu právnych noriem a ďalších argumentov podporuje svoje predchádzajúce stanovisko, že zákonné záložné právo k bytu a nebytovému priestoru má vždy prednostné postavenie v rámci poradia viacerých záložných práv viaznucich na byte či nebytovom priestore. Ide totiž o jednu z výnimiek zo zásady akcesority záložného práva. Rovnako sa autor vyjadruje aj k návrhu, aby poradie záložných práv v rámci výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby preskúmaval verejný subjekt.*

*In this article the author responds to the article published in Justičná revue No. 4/2018 in connection with the statutory pledge to the apartment and non-residential premises. The author, using several methods of interpretation of law and other arguments, supports his earlier legal position that the statutory pledge to the apartment and non-residential premises has always the preferential position within the multiple pledges on an apartment or non-residential premises. This is one of the exceptions of the accessority principle of the pledge. The author also comments on the proposal that the order of pledges, within of the execution of the pledge right in the form of a voluntary auction, should be reviewed by a public body.*

#### Úvod

V Justičnej revue č. 4/2018 bol uverejnený článok<sup>1)</sup> autorky Eleny Gogolákovej (ďalej aj „**Au-torka**“), ktorý z viacerých hľadísk rozoberal inštitút zákonného záložného práva podľa ust. § 15 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (ďalej aj „**BytZ**“). Rozbor sa týkal najmä súčasného výkladu zákonného záložného práva z pohľadu okresných úradov s pôsobnosťou pri vykonávaní zákona č. 162/1995 Z. z. o katastrí nehnuteľností v znení neskorších predpisov (ďalej aj „**katastrálny zákon**“) v súvislosti s jeho prednostným postave-

---

1) GOGOLÁKOVÁ, E.: Zákonné záložné právo vlastníkov bytov a nebytových priestorov, dobrovoľná dražba a kataster nehnuteľností; Justičná revue, 2018, č. 4, s. 438 – 446.

ním pri výkone záložného práva realizovaného dobrovoľnou dražbou realizovanou podľa zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách v platnom znení (ďalej aj „**ZoDD**“).

Autorka vo svojom článku zosumariovala závery odbornej literatúry a časti judikatúry, ktorá sa uvedenej problematike venovala za uplynulých 10 rokov. Keďže sa celkom nestotožňujeme so všetkými tvrdeniami a závermi uvedenými v článku, dovoľujeme si na príspevok Autorky reagovať a to napriek tomu, že náš pohľad na výklad tohto inštitútu sme už podrobne rozobrali v našich predchádzajúcich príspevkoch k tejto téme,<sup>2)</sup> ako aj v odbornom komentári k BytZ.<sup>3)</sup> Autorka uverejneného článku vychádzala z legislatívneho procesu, ktorý predchádzal vydaniu zákona č. 212/2018 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa katastrálny zákon s účinnosťou od 1. októbra 2018.

BytZ „oslávil“ 1. septembra tohto roku už 25 rokov od svojej účinnosti (1. 9. 1993), čo si popri inom významnom výročí, ktoré si v tento deň každý rok pripomíname (výročie prijatia Ústavy SR), zrejme málokto uvedomí. Predmetné ust. § 15 BytZ prešlo pritom za uvedené obdobie len minimálnymi zmenami. Táto skutočnosť svedčí, okrem iného, o tom, že napriek viacerým polemickým a protichodným reakciám na otázku tzv. absolútnej priority zákonného záložného práva podľa ust. § 15 BytZ, nepovažoval zákonodarca za potrebné reagovať na tento diškurz tým, že by zásadne zmenil normatívny text či už predmetného ustanovenia alebo všeobecnej úpravy záložného práva, upravenej v zákone č. 40/1964 Zb. Občianskom zákonníku (ďalej aj „**OZ**“). Možným dôvodom slabšieho vnímania inštitútu zákonného záložného práva bol účel BytZ, ktorým bola transformácia, resp. následná privatizácia bytového fondu zo štátu a obcí na nájomcov štátnych a obecných bytov za tzv. regulované ceny. Tento účel zákona je dnes naplnený,<sup>4)</sup> a zabezpečeniu pohľadávok vlastníkov bytov a nebytových priestorov ako inštitútu priamo spojeným s výkonom správy bytového fondu sa venuje zákonodarca nedostatočne.

Domnievame sa, že tak dôležitý inštitút, akým je pre právnu prax zákonné záložné právo k bytu a nebytovému priestoru, by nemal byť vystavený takej polemike a právnej neistote v rámci laickej ani odbornej verejnosti. Tak ako je prirodzený vývoj právnych názorov v rámci judikatúry na výklad určitého inštitútu, rovnako to platí aj o vývoji názorov v rámci právnej vedy. V duchu hesla, že každý autor má právo na prehodenie, resp. doplnenie svojej predchádzajúcej argumentácie, tak týmto príspevkom činíme aj my.

## 1 K zápisom záložného práva do katastra nehnuteľností

Hneď na úvod našej reakcie zdôrazňujeme, že Autorkou popisované aplikačné problémy týkajúce sa zápisu zákonného záložného práva do katastra nehnuteľností ohľadom rozsahu zabezpečených pohľadávok (existujúce alebo budúce) a s tým súvisiace otázky postavenie záložného práva k bytu a nebytovému priestoru ako „prednostného“ však považujeme len za problém na úrovni interpretácie jednoduchého práva. Nepripisujeme ho teda „nejasnej povahe

---

2) VALACHOVIČ, M.: *Zákonné záložné právo podľa § 15 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (č. 182/1993 Z. z.)*; *Bulletin slovenskej advokácie*, 2008, č. 1-2, s. 13 – 18, a *Zriadenie a vznik záložného práva k zálohu na zabezpečenie (nielen) budúcej pohľadávky*, II. časť; *Bulletin slovenskej advokácie*, 2012, č. 9, s. 18 – 26.

3) VALACHOVIČ, M. – GRAUSOVÁ, K. – CIRÁK, J.: *Zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Komentár*; Praha: C. H. Beck, 2012, s. 970 – 998.

4) *Pozri ust. § 32e ods. 3 až 5 BytZ, upravujúce lehotu na podanie žiadosti o odpredaj bytu a nebytového priestoru za regulované ceny.*

zákonného záložného práva“ podľa § 15 BytZ, ako to uvádza Autorka v úvode svojho príspevku.

Na správnu interpretáciu právnych predpisov v aplikačnej praxi sa vyžaduje dostatočná znalosť právnej teórie, právnej metodológie, ako aj poznatky vyplývajúce z judikatúry súdov. Práve o rôzne metódy interpretácie práva a judikatúru sme sa snažili oprieť ďalej prezentované názory.

### 1.1 Historický výklad

Domnievame sa, že povaha predmetného inštitútu bola jasná už pri prijatí pôvodného znenia BytZ a tento inštitút, ako taký, sa nijako zásadne nezmenil ani po „veľkej“ reforme záložného práva,<sup>5)</sup> vykonanej zákonom č. 526/2002 Z. z., s účinnosťou od 1. 1. 2003, ktorá sa paradoxne normatívneho textu ust. § 15 BytZ nijako nedotkla. Je však pravdou, že k výkladovým nejasnostiam prispel aj sám zákonodarca, ktorý novelou BytZ č. 268/2007 Z. z. zaviedol do ust. § 15 ods. 1 BytZ úplne zbytočnú a nezmyselnú vetu o tom, že „vznik a zápis záložného práva sa zapíše do katastra nehnuteľnosti na základe rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome“.

Našťastie, tento stav nemal dlhé trvanie a predmetná veta bola z ust. § 15 BytZ odstránená ďalšou novelou BytZ č. 70/2010 Z. z.<sup>6)</sup> Práve dôvodová správa k tejto novele BytZ obsahuje, z nášho pohľadu, kľúčovú, ďalej citovanú vetu, ktorá potvrdzuje zámer zákonodarcu prioritovať zákonné záložné právo k bytu a nebytovému priestoru podľa ust. § 15 BytZ, a to bez ohľadu na to, či je v katastri nehnuteľností zapísané na liste vlastníctva v časti „C“ Ľarchy.

V dôvodovej správe k zákonu č. 70/2010 Z. z. sa k zmene ust. § 15 BytZ uvádza:

**„Na základe tohto ustanovenia, správy katastra budú mať povinnosť znova ex officio zapisovať zákonné záložné právo v prospech ostatných vlastníkov v dome a neponechávať zápis záložného práva na osobitné rozhodnutie vlastníkov.“**

Žiaľ, táto dôvodová správa zrejme ušla pozornosti odbornej verejnosti aj orgánom štátnej správy na úseku katastra nehnuteľností, pretože v opačnom prípade by nemohli byť na otázku, či k zápisu zákonného záložného práva vyžadovať listiny preukazujúce vznik pohľadávky, polemické názory. Ak by sa uvedené znenie dôvodovej správy už v roku 2010 pretavilo priamo do vtedajšieho znenia § 15 BytZ, výrazným spôsobom by sa tým odstránili aplikačné problémy a nevrátil by sa stav účinný pred novelou č. 268/2007 Z. z. Tie však, ako je uvedené ďalej, boli odstrániteľné aj správnou interpretáciou zákona.

### 1.2 Súdny a logický výklad (k rozhodnutiu Najvyššieho súdu SR, sp. zn. 6MCdo 8/2010)

Autorka v článku uvádza, že „Napriek tomu, že poradie záložných práv je podľa ust. § 151k ods. 1 OZ ovládané zásadou registrácie a nie momentom vzniku záložného práva, je v rozho-

---

5) K reforme záložného práva pozri napr. VOJČÍK, P.: Nová právna úprava záložného práva v Slovenskej republike; in: *Bulletin Slovenskej advokácie*, 2003, č. 1, s. 5 – 37. Alebo LAZAR, J.: *Prostriedky zabezpečenia pohľadávok a možnosti ich uspokojenia v slovenskom práve. Zabezpečenie pohľadávok a ich uspokojenie; VII. Lubyho právnické dni, IURA Edition 2002, s. 35 a nasl.*

6) K tomu bližšie pozri prvý príspevok cit. v poznámke pod čiarou č. 2.

*dovacej praxi súdov, rovnako ako u časti odbornej obce badať silný príklon k posudzovaniu otázky poradia záložných práv s ohľadom na moment ich vzniku. Pre fungovanie osobitného registra záložných práv vo vzťahu k uspokojovaniu jednotlivých pohľadávok sú však takéto výkladové tendencie neprijateľné.“*

Ďalej Autorka tvrdí, že zatiaľ čo do roku 2010 katastrálne orgány túto listinu nevyžadovali, v súvislosti s judikatúrou Najvyššieho súdu SR (ďalej aj „**NS SR**“) začali správne orgány pri zápise záložného práva vyžadovať aj listinu preukazujúcu existenciu pohľadávky. V prvom rade treba uviesť, že takáto zmena v prístupe správnych orgánov bola v rozpore s citovaným nepriamym príkazom zákonodarcu – zapisovať zákonné záložného právo k bytom a nebytovým priestorom *ex offio*, tam kde doposiaľ nie je zapísané v tzv. nultom poradí vyplývajúcom z cit. dôvodovej správy k novele BytZ č. 70/2010 Z. z.

Ďalším podstatným faktorom je, že rozhodnutie NS SR, sp. zn. 6 MCdo 8/2010, z 27. 7. 2011, nemožno považovať za „judikatúru“, ako uvádza Autorka. Ide totiž len o jedno rozhodnutie NS SR, ktoré navyše, podľa našich vedomostí, nemalo charakter „judikátu“ prijatého a publikovaného spôsobom ustanoveným zákonom.<sup>7)</sup> Napriek tomu, že úlohou judikatury NS SR je prispievať k jednotnému výkladu zákonov nižšími súdmi a ostatnými orgánmi aplikujúcimi právo, máme za to, že v prípade rozhodnutia sp. zn. 6 MCdo 8/2010 sa stal v právnej praxi presný opak. Bez akejkolvek snahy o znižovanie autority NS SR sa domnievame, že je na škodu veci, že toto rozhodnutie bolo v právnej praxi natoľko vyzdvihované a „preceňované“. Zrejme to bolo dané aj tým, že na niekoľko rokov sa toto rozhodnutie stalo jediným rozhodnutím NS SR, ktoré sa priamo vyjadriло k otázke akcesority zákonného záložného práva podľa ust. § 15 BytZ vo vzťahu k zabezpečovanej pohľadávke. NS SR v predmetom rozhodnutí vyslovil, že „*Toto záložné právo nemá povahu zábezpeky pohľadávok vznikajúcich v budúcnosti, čo možno vyvodit' predovšetkým gramatickým výkladom citovaného zákonného ustanovenia. Vznik záložného práva nemôže nastať pred vznikom zabezpečovanej pohľadávky.*“ Tejto formulácii právnych viet na prvý pohľad nie je čo vytknúť. Obsahujú však v sebe skryté problematické momenty, ktoré sa dajú odhaliť len dôslednými interpretačnými pravidlami, ktoré sú však spôsobilé minimálne oslabiť, ak nie úplne znegovať vážnosť uvedeného rozhodnutia NS SR.

Všeobecnú aplikovateľnosť tohto rozhodnutia však, podľa nášho názoru, vylučuje viacero faktorov.

(i) Prvým je ten fakt, že zo skutkového stavu prípadu riešeného NS SR v rozhodnutí 6 MCdo 8/2010, z 27. 7. 2011, vyplýva, že súdy aplikovali znenie ust. § 15 ods. 1 BytZ v znení od 1. 7. 2007 do 31. 3. 2010, t. j. vrátane vety, ktorá bola odstránená novelou BytZ č. 70/2010 Z. z. („*vznik a zápis záložného práva sa zapíše do katastra nehnuteľnosti na základe rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome*“). Inak povedané, ak by NS SR mal v posudzovanom prípade aplikovať súčasné znenie BytZ (t. j. v znení od 1. 4. 2010) s prihliadnutím na teleologický výklad zákona (k tomu pozri aj bod 1.3 tohto článku), nemohol by NS SR prísť k záveru, že zákonné záložné právo podľa ust. § 15 BytZ nevzniklo, keďže nebolo zapísané do katastra nehnuteľností na základe návrhu spoločenstva, a teda nemá povahu zábezpeky do budúcnosti.

---

7) *Tým myslíme najmä výber a zverejnenie judikátu v Zbierke rozhodnutí a stanovísk NS SR, ktoré sú pravidelne zverejňované odbornej verejnosti v zmysle ust. § 22 zákona č. 757/2004 Z. z. o súdoch v platnom znení.*

---

(ii) Druhým faktorom je skutočnosť, že pri súčasnej interpretácii právnych noriem nemožno vychádzať, v zmysle judikatúry Ústavného súdu SR, len z gramatického znenia zákona, ako to urobil v danom prípade NS SR. Všeobecný súd sa pri interpretácii právnych noriem podľa Ústavného súdu SR „*musí od neho (od doslovného znenia právneho textu) odchýliť v prípade, keď to zo závažných dôvodov vyžaduje účel zákona, systematická súvislosť alebo požiadavka ústavne súladného výkladu zákonov a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov (čl. 152 ods. 4 ústavy). V prípade nejasnosti alebo nezrozumiteľnosti ustanovenia právneho predpisu (umožňujúceho napr. viac verzií interpretácie) alebo v prípade rozporu tohto znenia so zmyslom a účelom príslušného ustanovenia, o ktorého jednoznačnosti niet pochybnosti, možno uprednostniť výklad e ratione legis pred doslovným gramatickým (jazýkovým) výkladom.*“<sup>8)</sup> Ustanovenie Čl. 2 ods. 2 Ústavy SR, obsahujúce princíp legality, nepredstavuje iba viazanosť štátnych orgánov textom zákona, ale aj zmyslom a účelom zákona. Napriek citovanému názoru Ústavného súdu SR je stále zaužívanou praxou aplikovať gramatický a logický výklad právnych noriem, hoci je základným poznatkom právnej teórie, že text a znenie právnych predpisov slúžia len na priblíženie ich zmyslu a obsahu. Navyše, striktnou aplikáciou napr. pravidiel logiky na právne normy dostávame závery *ad absurdum*, čo by spôsobilo absolútnu neaplikovateľnosť drvivej väčšiny právnych noriem. Je teda nevyhnutné siahnuť po riešeníach nachádzajúcich sa aj za okrajom právnej vedy a problematika zákonného záložného práva je toho príkladom. **Úmyslom zákonodarcu pri zakotvení inštitútu zákonného záložného práva v roku 1993 nikdy nebolo (a ani nemohlo byť) to, aby každý mesiac vznikalo v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov nové záložné právo ku každému jednému bytu a nebytovému priestoru v bytovom dome** na zabezpečenie pohľadávok z titulu platieb do fondu prevádzky, údržby a opráv (ďalej aj „**fond opráv**“), ako aj úhrad za plnenia. Rovnako nemohlo byť úmyslom zákonodarcu, aby sa toto právo každý mesiac zapisovalo do katastra nehnuteľností záznamom prostredníctvom správcu alebo predsedu spoločenstva. Tieto správčovské subjekty by potom väčšinu svojej agendy strávili len zápisom nových záložných práv zabezpečujúcich nové, t. z. každý mesiac vznikajúce pohľadávky vlastníkov ku všetkým spravovaným bytom a nebytovým priestorom. To by bolo nepochybne v rozpore s účelom BytZ aj inštitútu správy bytových domov.

(iii) **Ustanovenie § 15 BytZ totiž predstavuje výnimku zo zásady akcesority záložného práva, ktorú pripúšťa aj právna úprava (ust. § 151c ods. 2 OZ).**<sup>9)</sup> Na otázku akcesority však existujú rôzne doktrinálne závery (a to v rámci slovenskej i českej odbornej literatúry). Stotožňujeme sa s názorom M. Tomašoviča, resp. autorov tzv. veľkého komentára k OZ,<sup>10)</sup> že zákonné záložné právo podľa ust. § 15 BytZ je výnimkou zo zásady akcesority záložného práva. Inak povedané, **zmyslom a účelom tejto zákonnej úpravy bolo zabezpečenie budúcich pohľadávok, a že toto záložné právo vzniká už momentom vzniku bytu a nebytového priestoru.** Právny režim vzniku záložného práva pred vznikom zabezpečenej pohľadávky

---

8) *Nález Ústavného súdu SR, sp. zn. III. ÚS 341/07 z 1. 7. 2008.*

9) *Ďalšou výnimkou zo zásady akcesority je aj ust. § 155 ods. 4 zákona č. 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii v platnom znení, ako účinky privatívnej a kumulatívnej novácie podľa § 570 a § 516 OZ, ak sa týmito dohodami nahradí, resp. zmení zabezpečovaný záväzok záložcu, resp. záložný veriteľia s neskorším poradím majú zachované svoje námietky, t. z. záložné právo sa zabezpečuje iba v rozsahu pôvodného záväzku.*

10) *ŠTEVČEK, M. – DULAK, A. – BAJÁNKOVÁ, J. – FEČÍK, M. – SEDLAČKO, F. – TOMAŠOVIČ, M.: Občiansky zákoník (I. zväzok); Praha: C. H. Beck, 2015, s. 1153 a 1163.*

---

poznal už Všeobecný rakúsky občiansky zákonník (ABGB)<sup>11)</sup> a v súčasnosti odráža potreby ekonomickej reality (teda najmä fungovania realitného trhu). Najmä pre úverové bankové vzťahy je typické, že úverová inštitúcia vyžaduje zabezpečenie svojej pohľadávky ešte pred poskytnutím úveru dlžníkovi. Záložné právo tu vzniká pred vznikom zabezpečenej pohľadávky. Registráciou tohto záložného práva získa veriteľ právo prednostného poradia pre uspokojenie a nie je zároveň ohrozený vyhlásením konkurzu na majetok dlžníka alebo záložcu v čase od registrácie záložného práva do momentu vzniku pohľadávky.

### 1.3 Teleologický výklad<sup>12)</sup>

Zo skôr uvedených dôvodov možno považovať názor vyplývajúci z rozhodnutia NS SR, sp. zn. 6 MCdo 8/2010, z 27. 7. 2011, za prekonaný. Potvrďuje to aj Autorkou spomínaná novela katastrálneho zákona č. 212/2018 Z. z., ktorá mení ust. § 35 ods. 2 tohto predpisu, v zmysle ktorého sa pri zápise zákonného záložného práva podľa ust. § 15 BytZ **nebude vyžadovať predloženie listiny preukazujúcej vznik pohľadávky**. To znamená, že touto novelou by mali byť definitívne odstránené pochybnosti súvisiace so zápisom záložného práva podľa ust. § 15 BytZ po procesnej stránke. Riešenie otázky zápisu je však len polovičným riešením problému. Nepodáva odpovede na otázky v súvislosti s výkonom zákonného záložného práva.

Autorka vo svojom článku v časti týkajúcej výkonu záložných práv poukazuje na znenie § 151k ods. 1 OZ a jeho striktnú aplikáciu napriek odlišnostiam v rozhodovacej praxi súdov. Pokiaľ novela katastrálneho zákona, účinná od 1. 10. 2018, vyrieši otázku zápisov zákonných záložných práv, otázku jeho výkonu nemôžeme nechať bokom, najmä vzhľadom na to, že pre speňažovanie zabezpečených pohľadávok je podstatnejšia otázka poradia pri samotnom výkone zákonného záložného práva, než pri jeho zápise. Je viditeľný rozpor v článku Autorky v tom, že pri riešení existencie záložných práv systematicky otvára skupinu právnych predpisov (napr. OZ a BytZ), zatiaľ čo pri ich uspokojovaní svoje argumenty opiera výslovne o ustanovenie jedného predpisu (§ 151k OZ). Je pravdou, že otázku uspokojovania rieši len OZ, podstatou nášho článku je poukázať práve na nevyhnutnú systematiku a súvislosť výkladu širšie dotknutých právnych noriem.

Najväčším paradoxom je skutočnosť, že zatiaľ čo v mimoriadnom dovolaní Generálneho prokurátora SR (ďalej aj „GP SR“), na základe ktorého bolo vydané sporné rozhodnutie NS SR, sp. zn. 6 MCdo 8/2010, GP SR argumentovala tým, že zákonné záložné právo nezabezpečuje budúce pohľadávky vlastníkov bytov a nebytových priestorov, v rámci pripomienkového konania k už uvedenej novele katastrálneho zákona však GP SR argumentovala opačne.<sup>13)</sup> Uvedené súvisí s prirodzenou tendenciou prehodnocovania právnych záverov aj v rámci jedného a toho istého orgánu, súdu, či autora, ktorá bola naznačená v úvode nášho článku.

V tejto súvislosti stojí za zmienku spomenúť aj stanovisko Ministerstva financií SR k predmetnej novele katastrálneho zákona. V ňom sa uvádza: „**O vzniku zákonného záložného práva**

---

11) ROUČEK, F. – SEDLÁČEK, S.: Komentár k československému obecnému zákoníku občianskému a občianské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. Díl druhý; Praha: Právnícké knihkupectví a nakladatelství V. Linhart, 1935, s. 641.

12) V súvislosti s pojmom teleologický výklad zákona sa používa aj argumentácia úmyslom zákonodarcu, teda výklad a *ratione legis*, ale aj pojem subjektívne historický výklad. K tomu bližšie pozri MELZER, F.: Metodologie nálezání práva. Úvod do právní argumentace; 1. vydanie, Praha: C. H. Beck. 2009, s. 124 – 125.

13) Pozri poznámku pod čiarou č. 11 v článku Autorky.

**nerozhodujú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome, ani súd alebo správny orgán. Jeho vznik nie je podmienený existenciou konkrétnej pohľadávky veriteľov voči dlžníkovi ani nie je viazaný na inú právnu skutočnosť. Záložné právo sa vzťahuje na konkrétny byt, resp. nebytový priestor v bytovom dome. Cieľom inštitútu zákonného záložného práva je ochrana práv vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome voči tým vlastníkom, ktorí si svoje povinnosti včas a riadne neplnia. V tomto prípade sú ostatní vlastníci v postavení záložných veriteľov a môžu sa domáhať uspokojenia svojej pohľadávky zo zálohu. Osobitné postavenie zákonného záložného práva podľa § 15 zákona o vlastníctve bytov, ako záložné právo sui generis, má iné zákonné predpoklady svojho vzniku a spôsobu uplatňovania, než bežné záložné právo, preto jeho vznik nemôže byť viazaný na inú právnu skutočnosť. Realizačná funkcia takto zapísaného záložného práva sa prejaví až vznikom budúcej pohľadávky, ktorá je zabezpečená záložným právom.“<sup>14)</sup>**

Uvedené stanovisko má relevanciu z hľadiska teleologického výkladu ust. § 15 BytZ, najmä ak si uvedomíme, že práve Ministerstvo financií SR predkladalo v roku 1993 pôvodné znenie BytZ (vrátane ust. § 15 BytZ) a následne všetky jeho „vládne“ novelizácie ako tzv. gestor tohto zákona, hoci znenie kompetenčného zákona mu už túto legislatívnu kompetenciu<sup>15)</sup> v súčasnosti nepriznáva.

Napokon fakt, že rozhodnutie NS SR, sp. zn. 6 MCdo 8/2010, zo 17. 7. 2011, nebolo slepo a bezvýhradne akceptované, podporuje aj judikatúra nižších súdov. Nie zriedka sa v súdnych rozhodnutiach vyskytol názor, že „každý záložný veriteľ musí byť uzrozumený s tým, že aj keď jeho záložné právo je v katastri nehnuteľnosti zapísané ako prvé, vzhľadom na záložné právo vzniknuté priamo zo zákona podľa § 15 ods. 1 BytZ by práve toto zákonné záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, malo mať prednosť. Rozhodujúce však je, či v čase realizácie zákonného záložného práva existuje voči dlžníkovi reálne splatná pohľadávka v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov“.<sup>16)</sup> So znením rozhodnutia NS SR sa niekedy výslovné a priamo nestotožňujú ani niektoré okresné sudy.<sup>17)</sup>

Autorka v súvislosti s prijatím predmetnej novely katastrálneho zákona č. 212/2018 Z. z. uvádza, že súčasná katastrálna prax sa otočí o 180 stupňov, keďže okresný úrad bude musieť zapísať zákonné záložné právo a nebude zisťovať, či existuje pohľadávka, ktorú záložné právo zabezpečuje. V zmysle skôr uvedeného sa však tento stav vráti do pôvodného režimu, ktorý tu existoval do vydania rozsudku NS SR, sp. zn. 6 MCdo 8/2010. Tak ako iní autori,<sup>18)</sup> zdieľame

---

14) Stanovisko vyplýva z výsledkov medzirezortného pripomienkového konania, ktoré je k predmetnej novele zverejnené na <<https://www.slov-lex.sk/legislativne-procesy/-/SK/LP/2017/372>> pod č. materiálu LP/2017/372

15) Podľa § 13 ods. 2 zákona č. 575/2001 Z. z. o organizácii činnosti vlády a organizácii ústredných orgánov štátnej správy (kompetenčný zákon) je len Ministerstvo spravodlivosti SR kompetentné pri tvorbe legislatívy z oblasti civilného práva. Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky podľa tohto ustanovenia pripravuje právnu úpravu v oblasti ústavného práva, trestného práva, občianskeho práva, obchodného práva, rodinného práva, konkurzného práva a medzinárodného práva súkromného. Je nepochybné, že BytZ je osobitným predpisom občianskeho práva, keďže naň odkazuje Občiansky zákonník v ust. § 125 ods. 2 OZ a tento vzťah subsidiarity tu potvrdzuje aj ust. § 3 BytZ.

16) Rozhodnutie Krajského súdu v Košiciach, sp. zn. 11Co/452/2016 z 29. 11. 2016. Obdobne judikoval aj Krajský súd v Bratislave v rozhodnutí sp. zn. 3Cob/233/2013, z 28. 1. 2015, podľa ktorého pri zákonom záložnom práve je rozhodujúci čas jeho vzniku a nie jeho záznam do katastra nehnuteľností.

17) Napr. rozsudok Okresného súdu vo Veľkom Krtíši, sp. zn. 11C/1/2016 zo dňa 13. 5. 2016.

18) PERDÍK, M.: Zákonné záložné právo nevzniká zápisom na liste vlastníctva. Zverejnené dňa 28. 4. 2017 na: <<https://www.asb.sk/sprava-budov/sprava-domov/zakonne-zalozne-pravo-nevznika-zapisom-na-liste-vlastnictva>>

---

názor, že príslušný orgán nemá právomoc posudzovať existenciu pohľadávky v rámci záznamového konania. To považujeme za správne, pretože ani v prípade zabezpečenia budúcej daňovej pohľadávky na základe rozhodnutia správcu dane o zriadení daňového záložného práva, či pri zabezpečení budúcej pohľadávky zmluvným záložným právom okresný úrad po zápise záložného práva neskúma, či pohľadávka skutočne vznikla alebo nie. Uvedené len potvrdzuje, že výnimku zo zásady akcesority záložného práva je potrebné prijať a nie ju spochybňovať, keďže podľa právnej úpravy je možný vznik záložného práva aj k budúcej alebo podmienenej pohľadávke. Realizačná funkcia záložného práva sa však pochopiteľne nemôže naplniť až do momentu vzniku zabezpečenej pohľadávky a jej splatnosti.

#### 1.4 Systematický výklad zákona

Systematický výklad je objasnením významu právnej normy z aspektu jej miesta v platnom právnom systéme – náležitosť interpretovanej normy k určitému druhu právnych noriem a charakteru ich vzťahov k iným právnym normám, ako aj príslušnosť tejto normy k jednému z právnych odvetví, vrátane verejného či súkromného práva. Vychádza sa zo zásady, že je neprípustné vykladať len jednotlivú normu, keďže táto je iba umelou izoláciou. Inak vyjadrené, zmysel zákona sa nedá určiť z jednotlivých jeho ustanovení navzájom od seba izolovaných, ale len z ich súvislosti s ostatnými právnymi predpismi.

##### **Budúce alebo existujúce pohľadávky?**

Ustanovenie § 15 BytZ, upravujúce zákonné záložné právo a s tým súvisiaci pojem pohľadávky (zabezpečené týmto záložným právom) je potrebné interpretovať v nadväznosti na relevantné ustanovenia BytZ a OZ. Rozsah zabezpečených pohľadávok tvoria:

- úhrady preddavkov (správne príspevkov) na prevádzku, opravy a údržbu spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva domu a pozemku do fondu prevádzky, údržby a opráv (ust. § 10 ods. 1 BytZ)
- úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu a nebytového priestoru v dome (t. j. dodávky za tzv. služby podľa ust. § 10 ods. 6 BytZ)
- náhrady škôd, ktoré spôsobil vlastník bytu alebo nebytového priestoru alebo osoby užívajúce byt alebo nebytový priestor na spoločných častiach, zariadeniach a príslušenstve domu alebo pozemku.

Z dikcie ust. § 10 ods. 1 a 6 BytZ vyplýva, že vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sú povinní v súlade so zmluvou o spoločenstve alebo so zmluvou o výkone správy poukazovať preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrady za plnenia **mesačne vopred na účet domu v banke**. V tejto súvislosti je potrebné rozlišovať jednak medzi pohľadávkou a dlhom, a rovnako medzi vznikom a splatnosťou pohľadávky.

Podľa ust. § 488 OZ „**Záväzkovým vzťahom je právny vzťah, z ktorého veriteľovi vzniká právo na plnenie (pohľadávka) od dlžníka a dlžníkovi vzniká povinnosť splniť záväzok.**“

Zatiaľ čo pohľadávka je nárokom veriteľa na finančné, prípadne iné vecné plnenie zo strany dlžníka, pod pojmom dlh treba rozumieť už omeškané plnenie, na ktoré vznikol veriteľovi nárok. Z príslušných ustanovení BytZ pritom jednoznačne vyplýva skutočnosť, že obsahom vzájomného záväzkového vzťahu medzi vlastníckmi bytov a nebytových priestorov v každom bytovom dome je práve pohľadávka na úhradu preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv by-



tového domu a platieb za služby spojených s užívaním bytu alebo nebytového priestoru. Táto pohľadávka, ktorá je zabezpečená zákonným záložným právom, predstavuje nárok na pravidelne sa opakujúce mesačné plnenia.

Závazkovo-právny vzťah medzi vlastníkmi je však stále jeden a ten istý, a to čo do subjektov tohto vzťahu aj právneho dôvodu plnenia, pričom sám osebe existuje dovtedy, pokiaľ existuje byt/nebytový priestor, resp. vlastnícke právo k nemu. **To znamená, že aj keď je každé záložné právo tzv. akcesorickej povahy, t. j. vzniká až so vznikom samotnej pohľadávky, pohľadávka vlastníkov zabezpečená zákonným záložným právom ako obsah ich vzájomného záväzkovo-právneho vzťahu sama osebe vzniká už pri nadobudnutí vlastníckeho práva k bytu a nebytovému priestoru prvým vlastníkom rovnako, ako samotné zákonné záložné právo, ktoré túto pohľadávku zabezpečuje.** Dlhom je teda povinnosť osoby vykonávať určité plnenie, najmä v podobe výkonu úhrad, nevzniká v situácii, keď táto osoba prestane plniť. S takýmto momentom sa len spája právo žiadať aj úrok z omeškania a pod. Na druhej strane tohto vzťahu je teda osoba, v prospech ktorej sa má povinnosť vykonávať. Táto osoba má pohľadávku a práve táto je predmetom záložného práva podľa § 15 BytZ.<sup>19)</sup>

V režime BytZ je situácia špecifická v tom, že veriteľmi a dlhníkmi zároveň sú tu všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov, a to bez ohľadu na to, či správu domu vykonáva spoločenstvo alebo správca. Tieto pohľadávky teda nie sú pohľadávkami správcu alebo spoločenstva, ale vždy len samotných vlastníkov, za ktorých správca alebo spoločenstvo pri vymáhaní pohľadávok konajú, resp. ich zastupujú. Na tomto závere nič nemení ani gramatická dikcia ust. § 15 BytZ, z ktorého vyplýva, že záložné právo vzniká „v prospech spoločenstva vlastníkov“. Domnievame sa, že v tomto prípade ide opäť o nedôslednosť zákonodarcu, keďže spoločenstvo nemôže byť záložným veriteľom, pretože nie je veriteľom zabezpečovaných pohľadávok, ale len subjektom, ktorý tieto pohľadávky pre vlastníkov spravuje a vymáha.<sup>20)</sup>

**Právo na plnenie, teda pohľadávka v tomto prípade vzniká už nadobudnutím vlastníckeho práva k bytu alebo nebytovému priestoru v dome.** Veriteľom pohľadávky zabezpečenej zákonným záložným právom podľa § 15 BytZ je teda len vlastník bytu a nebytového priestoru (nie budúci vlastník v pozícii nadobúdateľa). Takýmto veriteľom ešte nie je napr. kupujúci bytu počas vkladového konania na katastri nehnuteľností, ani vlastník rozostavaného bytu či nebytového priestoru, ktorý síce je zapísaný ako rozostavaný v katastri nehnuteľnosti, ale ešte nie je dokončený a skolaudovaný.

Keďže vlastníci bytov a nebytových priestorov sú povinní uhrádzať preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv, ako aj úhrady za plnenia mesačne vopred, je zrejmé, že ide o pohľadávky existujúce, ktoré však majú rôznu splatnosť spravidla dohodnutú v zmluve o spoločenstve a zmluve o výkone správy k určitému dátumu v kalendárnom mesiaci.

V skutočnosti tak nie je dôvodné hovoriť o tom, že ide o pohľadávky, ktoré vzniknú až v budúcnosti, pretože oni existujú už od momentu vzniku bytu a nebytového priestoru v bytovom dome, pričom zmluva o výkone správy a zmluva o spoločenstve by mali spresniť ich konkrétnu výšku, splatnosť aj spôsob platby. Ak by splatnosť pohľadávok takto určená nebola, z dikcie

---

19) Rovnakú argumentáciu možno nájsť aj v rámci odborných záujmových združení správcov. K tomu pozri napr. VALICHNÁČOVÁ, S.: Aký je rozdiel medzi pohľadávkou a dlhom? Zverejnené dňa 28. 3. 2018 na: <<https://lepsiasprava.sk/aky-je-rozdiel-medzi-pohladavkou-a-dlhom/>>

20) K tejto problematike pozri bližšie dielo cit. v poznámke č. 3, s. 986 – 988.

ust. § 10 ods. 1 a 6 BytZ sa dá vyvodiť ich splatnosť **najneskôr k poslednému dňu v príslušnom kalendárnom mesiaci**. Správnejšie je tak v súvislosti s predmetnými pohľadávkami hovoriť skôr o vzniku budúceho dlhu na strane dlžníka (t. z. konkrétneho vlastníka bytu), ako o vzniku budúcej pohľadávky. Budúca pohľadávka je podľa právnej teórie definovaná ako pohľadávka, ktorá vznikne v budúcnosti, t. z. v čase vzniku záložného práva ešte neexistuje. V tomto prípade je však vznik pohľadávky istý a preto ak je raz niekto vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome (bytovom i nebytovom) v režime BytZ, vzniká mu *ex lege* povinnosť uhrádzať povinné mesačné platby do fondu opráv, ako aj úhrady za plnenia bez ohľadu na skutočnosť, či v byte takýto vlastník býva, resp. ho užíva (napr. aj formou prenájmu).<sup>21)</sup>

Ak teda vlastník pozná, aký je jeho mesačný zálohový predpis na jeho byt alebo nebytový priestor, nič mu nebráni, aby tieto platby zaplatil aj v predstihu, a teda v krajnom prípade zaplatil si dopredu aj celý rok. Takýto postup je síce právne možný, ale v praxi je často pre vlastníka neúčelný, pretože správca alebo spoločenstvo môžu aj počas kalendárneho roka výšku preddavkových platieb za služby vlastníkovi zmeniť (napr. zvýšiť platby na základe výsledkov vyúčtovania alebo zmien cien dodávaných plnení). O výške príspevku do fondu prevádzky, údržby a opráv zasa môžu rozhodnúť vlastníci kedykoľvek počas roka podľa ust. 10 ods. 1 BytZ, takže platiť za služby a do fondu opráv na celý rok dopredu nemá z pohľadu vlastníka veľký ekonomický význam.

V súvislosti so vznikom dlhu na platbách za služby spojené s užívaním bytu a nebytového priestoru je relevantná aj otázka ročného vyúčtovania nákladov, t. z. porovnania zaplatených zálohových platieb a skutočných nákladov zistených správcom alebo spoločenstvom. Rozbor tejto dôležitej otázky však prekračuje rámec tohto článku. Na tomto mieste sa tak obmedzíme len na konštatovanie, že zatiaľ čo platby do fondu opráv nepodliehajú vyúčtovaniu (t. j. vlastníkom sa nespotrebovaná časť fondu nevracia podľa ust. § 10 ods. 5 BytZ), úhrady za plnenia podliehajú každoročnému vyúčtovaniu. Toto vyúčtovanie sú povinné vykonať správca alebo spoločenstvo najneskôr do 31. 5. každého roka za predchádzajúci kalendárny rok podľa ust. § 7b ods. 3 a ust. § 8a ods. 2 BytZ.<sup>22)</sup>

Dlh však vlastníkovi bytu a nebytového priestoru vzniká prvým dňom jeho omeškania s realizáciou platby. Toto je kľúčová otázka vo vzťahu k okresným úradom, ktoré často nerozlišujú medzi pohľadávkou a dlhom. Pri požadovaní časového momentu vzniku pohľadávky dlžníka je žiadosť zo strany okresného úradu formulovaná spôsobom „*kedy sa dostal vlastník do omeškania s vykonaním úhrady platby, ktoré je predmetom zabezpečenia zákonného záložného práva*“. Z praktického hľadiska okresným úradom v konkurencii viacerých záložných práv vyhovuje určiť tento časový moment najmä z dôvodu komparácie s momentom nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o povolení vkladu, na ktorý sa viaže moment vzniku zmluvného záložného práva.

Na konkrétnom prípade, keď zmluva o výkone správy alebo zmluva o spoločenstve neupravujú splatnosť týchto tzv. povinných platieb, možno konštatovať nasledovné závery. Ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru neuhradí preddavkovú platbu napr. za mesiac júl do 30. 6.

---

21) Podľa ust. § 10 ods. 7 BytZ platí, že „vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktorý sa neužíva, sa nemôže domáhať upustenia od povinnosti uhrádzať preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv, úhrady za plnenia a platby za správu.“

22) K tomu bližšie pozri VALACHOVIČ, M. – GRAUSOVÁ, K. – CIRÁK, J.: *Zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Komentár*; Praha: C. H. Beck, 2012, s. 978 – 979.

podľa správcu alebo spoločenstvom vystaveného tzv. zálohového predpisu, dostáva sa od 1. 7. daného roku do omeškania s úhradou tejto platby. To znamená, že od tohto momentu bude správca alebo spoločenstvo tohto vlastníka evidovať ako dlžníka (t. j. neplatiča tejto zálohovej platby za mesiac júl). Zároveň vznikne správcovi oprávnenie túto pohľadávku vymáhať či už súdne alebo mimosúdne. Slovom právnej teórie povedané, „*pohľadávka sa stáva nárokom od jej splatnosti (actio nata) a ak nezanikne inak, prestáva byť nárokom jej premlčaním, kedy sa transformuje na naturálnu obligáciu za predpokladu, že námietka premlčania bola riadne vznesená.*“<sup>23)</sup>

Výkon zákonného záložného práva formou dobrovoľnej dražby, na ktorého začatie sa rozhodnutie vlastníkov podľa druhej odrážky uvedenej ďalej v texte nevyžaduje, však správca alebo spoločenstvo môžu iniciovať až po splnení ďalších zákonných podmienok; a to:

- celková výška neuhradených a splatných pohľadávok predstavuje sumu vyššiu ako 2 000 €
- je prijaté platné rozhodnutie vlastníkov o súhlase s podaním návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru v dome nadpolovičnou väčšinou všetkých vlastníkov podľa ust. § 14 ods. 1 písm. o) BytZ.

Skôr uvedené zákonné podmienky objektívne znižujú možnosti uplatnenia výkonu zákonného záložného práva, v porovnaní s pohľadávkami napr. zmluvných záložných veriteľov, ktorí si môžu dohodnúť aj iné spôsoby výkonu záložného práva aj pri zabezpečených pohľadávkach nižších ako 2 000 € (napr. priamy predaj zálohu, predaj cez obchodnú verejnú súťaž, či cez sprostredkovateľa a pod.).

Pri už uvedenom interpretačnom prístupe opierajúcom sa o základné normy a pojmy záväzkového práva, ako aj o zámery zákonodarcu (body 1.1 a 1.3 tohto článku) je zjavné, že v danom prípade nebolo celkom správne hovoriť, že pohľadávky podľa ust. § 15 BytZ sú pohľadávkami budúcimi. Ide skôr o to, že splatnosť týchto pohľadávok nastáva priebežne počas roka a teda do budúcnosti, ktoré sú slovami zákonodarcu „vzniknuté“ z právnych úkonov týkajúcich sa domu, jeho spoločných častí a spoločných zariadení (týmto právnymi úkonmi sú teda zmluva o výkone správy a zmluva o spoločenstve).

## 2 Dobrovoľná dražba a spochybnenie poradia záložných práv

Autorka v tretej časti svojho článku konštatuje, že v procese dobrovoľnej dražby, ktorá je súkromnoprávnym charakteru, neexistuje žiadny verejný subjekt, ktorý by osvedčoval skutočnosť tvrdenú navrhovateľom o tom, že predmet dražby možno dražiť, ako aj o tom, či výkon záložného práva realizuje skutočne prednostný záložný veriteľ. Je faktom, že spochybnenie poradia záložných práv niektorým záložným veriteľom alebo tretou osobou zasahuje do právnej istoty vydražiteľa, ako aj vlastníka predmetu dražby. Máme za to, že precíznejšia právna úprava ohľadom priority zákonného záložného práva by nepochybne pomohla, avšak ako je uvedené v čl. I tohto článku, aj pred prijatím novely katastrálneho zákona č. 212/2018 Z. z. bolo možné prednostné postavenie zákonného záložného práva podľa ust. § 15 BytZ medzi záložnými právami vyvodiť výkladom právnych noriem.

---

23) ŠTEVČEK, M. – DULAK, A. – BAJÁNKOVÁ, J. – FEČÍK, M. – SEDLAČKO, F. – TOMAŠOVIČ, M.: *Občiansky zákoník (II. zväzok)*; Praha: C. H. Beck, 2015, s. 1691.

Okrem toho poukazujeme, že zásah verejného subjektu nevstupuje ani do výkonu záložného práva realizovaného na základe záložnej zmluvy. Správny orgán na úseku katastra totiž neskúma, či záložným právom zabezpečená pohľadávka je už riadne a včas splnená, čo je základným predpokladom výkonu záložného práva podľa ust. § 151j ods. 1 OZ. Okresný úrad ani pri zápise zmluvného záložného práva neskúma pravosť či existenciu pohľadávky zabezpečenej záložným právom, keďže k návrhu na vklad záložného práva sa neprikladá listina preukazujúca vznik pohľadávky. Okresný úrad sa tak obmedzí len na skúmanie formálnych náležitostí záložnej zmluvy ako „vkladuschopnej“ listiny. Preto žiadať dohľad orgánu verejnej moci pri výkone zákonného záložného práva podľa ust. § 15 BytZ formou dobrovoľnej dražby a nežiadať ho aj pri výkone zmluvného záložného práva nepovažujeme za racionálne ani proporcionálne.

V tejto súvislosti je vhodné poukázať aj na problematiku prax speňazovania pohľadávok ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v Českej republike (ďalej aj „**ČR**“). Nálezom Ústavného soudu ČR, uverejneným pod č. 181/2005 Sb., bolo v ČR zrušené ustanovenie § 36 odst. 2 zákona č. 26/2000 Sb., o verejných dražbách, a zaviedla sa povinnosť existencie exekučného titulu pri výkone nedobrovoľnej dražby. Pri neexistencii inštitútu zákonného záložného práva predstavuje v ČR vymáhanie dlhov ostatných vlastníkov viac než ťažko prekonaateľný problém. Podobné tendencie však existovali aj na Slovensku. Najmä judikatúra Krajského súdu v Prešove<sup>24)</sup> spočívala pri určení neplatnosti dražby na argumentoch, že „*dražobník nie je v pozícii mandátára záložného veriteľa, ktorý má sledovať iba jeho záujem na rýchлом výkone záložného práva za každých okolností*“, a že „*písomné vyhlásenie o pravosti, výške a splatnosti pohľadávky, pre ktorú sa navrhuje výkon záložného práva, a o tom, že predmet dražby je možné dražiť, plní na účely výkonu záložného práva funkciu „exekučného titulu*“.

Na rozdiel od ČR sa však Ústavný súd SR priklonil k inej argumentácii a vo svojom uznesení PL. ÚS 23/2014-18, zo dňa 24. 9. 2014, uviedol, že „*dobrovoľná dražba sa odvíja od predchádzajúceho úkonu vlastníka, ktorý dáva súhlas na budúce speňazenie určitého svojho majetku určitým spôsobom regulovaným právom*“. K možnosti jednostranného vyhlásenia navrhovateľa dražby ako náhrady exekučného titulu uvádza, že „*vzhľadom na to, že **ustanovenie § 7 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách neplní funkciu exekučného titulu, ale je iba jedným z predpokladov riadneho priebehu dobrovoľnej dražby**, ani samotné vyhlásenie tohto ustanovenia za protiústavné by nevedlo k záveru, že záložný veriteľ nie je oprávnený navrhnúť výkon záložného práva prostredníctvom dobrovoľnej dražby bez exekučného titulu priznávajúceho mu zabezpečenú pohľadávku*“. Ako čiastočnú nápravu nepriaznivého stavu vymáhania pohľadávok ostatných vlastníkov v ČR bol prijatý zákon č. 291/2017 Sb., ktorým sa zaviedlo prednostné uspokojovanie pohľadávok súvisiacich so správou domu a pozemku, a to do výšky jednej desatiny výťažku z predaja predmetu zálohu. Analýza nesprávnosti tohto postupu presahuje možnosti tohto článku.

V prípade, ak má záložca, obligačný dlžník alebo iný záložný veriteľ pochybnosť o zákonnosti výkonu záložného práva záložným veriteľom, ktorý začne vykonávať záložné právo (či už zákonné alebo zmluvné), má možnosť kedykoľvek sa obrátiť na súd, aby tento proces preskúmal. V rámci toho môžu tieto subjekty žiadať, aby bol záložný veriteľ vykonávajúci svoje zálož-

---

24) Rozsudok Krajského súdu v Prešove, sp. zn. 6Co/108/2011 zo dňa 22. 11. 2011, rozsudok sp. zn. 6Co/131/2011 zo dňa 26. 1. 2012; dostupné v databáze súdnych rozhodnutí zverejnených na [www.justice.gov.sk](http://www.justice.gov.sk)

né právo dočasne (do rozhodnutia vo veci samej) obmedzený vo výkone záložného práva formou neodkladného opatrenia. Následný návrh vo veci samej môže spočívať v podaní určovacej žaloby o (ne)prednosti toho-ktorého záložného práva. Nie je teda pravdou, že ochrana bývalého vlastníka je možná až „*ex post*“ po vykonaní dobrovoľnej dražby.

Autorka ďalej uvádza, že v notárskej zápisnici o priebehu dražby nie je vždy uvedená skutočnosť, či v danom prípade ide o výkon záložného práva prednostného veriteľa. Notárska zápisnica ako verejná listina je osvedčovacím úkonom a nie zápisnicou o právnom úkone. Autorka uvádza, že by bolo vhodné, aby údaj o poradí záložného práva notárska zápisnica ako súkromnoprávna listina obsahovala, keďže ide o zápis zmeny alebo výmazu vecného práva z katastra nehnuteľností, čo podporuje ust. § 35 ods. 2 písm. c) katastrálneho zákona. Autorka ďalej v tejto súvislosti pokladá za správne, že v prípade, ak údaj o prednostnom výkone záložného práva nie je uvedený v notárskej zápisnici, ani v návrhu na vykonanie záznamu podanom na jej podklade, aby správny orgán ponechal ostatné záložné práva zapísané na liste vlastníctva. Uvedené má platiť, podľa Autorky, aj v prípade, ak by bolo záložné právo realizované dobrovoľnou dražbou v poradí záložných práv, zapísané ako prvé. Takýto postup nemožno v žiadnom prípade považovať za správny, pretože je v príkrom rozpore s ust. § 151ma ods. 3 OZ, podľa ktorého „*Pri výkone záložného práva záložným veriteľom, ktorého záložné právo je v poradí rozhodujúcim na uspokojenie záložných práv registrované ako prvé, sa záloh prevádza nezaťažený záložnými právami ostatných záložných veriteľov.*“

Autorka zastáva názor, že „*pokiaľ by bolo poradie záložných práv záväzné a nespochybňované súdnou praxou, bola by takáto úprava dostatočná, pretože správny orgán by preveril súladnosť údajov o prednostnom záložnom veriteľovi s údajmi katastra nehnuteľností.*“ S týmto tvrdením nemôžeme vzhľadom na platnú právnu úpravu súhlasiť. Argumentácia spočívajúca na podmienenom nespochybňovaní textu právnych predpisov by spôsobovala zánik autority súdnej moci všeobecne.

Nevidíme racionálny dôvod, pre ktorý by okresný úrad mal postupovať inak, ak je zjorné, že ide o výkon záložného práva prednostným záložným veriteľom podľa ust. § 15 BytZ, hoci táto skutočnosť nevyplýva ani zo zápisu na liste vlastníctva, z notárskej zápisnice ani z návrhu dražobníka na vykonanie záznamu. O existencii zákonného záložného práva podľa ust. § 15 BytZ musí mať okresný úrad vedomosť vždy, keďže jeho vznik vyplýva zo zákona bez ohľadu na zápis tohto práva v katastri nehnuteľností. Správny orgán je povinný vychádzať z údajov zapísaných v katastri nehnuteľností, vrátane poradia záložných veriteľov, ak sa nepreukáže opak (ust. § 70 katastrálneho zákona). Opak sa môže v zásade preukázať len dohodou záložných veriteľov o zmene poradia záložných práv alebo rozhodnutím súdu, ktorým sa určí konkrétne postavenie záložného veriteľa, prípadne sa určí, že niektoré záložné právo neexistuje.<sup>25)</sup> Na základe týchto právnych titulov sa logicky zmení aj poradie záložných práv na príslušnom liste vlastníctva. Obe tieto listiny sa tak ako notárska zápisnica potvrdzujúca udelenie príklepu licitátora v dobrovoľnej dražbe zapisujú do katastra nehnuteľností záznamom podľa ust. § 34 ods. 1 katastrálneho zákona.

---

25) *Problematika záväznosti údajov katastra však už súvisí s princípom materiálnej publicity katastra nehnuteľností, ktorá už bola rozoberaná vo viacerých článkoch. Táto téma presahuje rámec tohto článku a preto v tejto súvislosti odkazujeme na iných autorov. FEČÍK, M.: Formálna a materiálna publicita katastra nehnuteľností; Justičná revue, 2011, č. 1, s. 34 – 46. NOVOTNÝ, M.: Materiálna publicita trochu inak; Justičná revue, 2011, č. 6-7, s. 949 – 963. ŠÚREK, S.: Ešte niekoľko slov k materiálnej publicite katastra; Justičná revue, 2011, č. 6-7, s. 964 – 970.*

Navyše, notár osvedčujúci priebeh dobrovoľnej dražby nie je oprávnený posudzovať poradie toho-ktorého záložného veriteľa v prípade, ak na zálohu viazne v čase konania dobrovoľnej dražby viacero záložných práv.

Rovnako je diskutabilné tvrdenie Autorky, že poradie záložných práv je „spochybňované súdnou praxou“. Bez ohľadu na to, či by sa poradie záložného veriteľa vykonávajúceho svoje záložné právo uvádzalo povinne v notárskej zápisnici o priebehu dobrovoľnej dražby, nikoho nemožno pozbaviť jeho práva na súdnu ochranu podľa Čl. 46 ods. 1 Ústavy SR. Využitie tohto práva napr. iným záložným veriteľom, ktorý tvrdí, že zápis v katastri nie je správny, keďže má prednostnejšie postavenie a z tohto dôvodu napadne proces výkonu záložného práva iného veriteľa, prípadne aj výsledok dražby nemožno vnímať negatívne len z dôvodu, že sa tým spochybňujú údaje katastra nehnuteľností. Parafrazujúc slová Autorky, súdnou praxou, teda právoplatnými rozhodnutiami súdov by sa skôr mala posilniť právna istota medzi záložnými veriteľmi, keďže sa právoplatne určí, kto je záložným veriteľom a kto nie, prípadne s akým poradím.

Rovnako tak hmotnoprávna úprava obsahuje mechanizmy, prostredníctvom ktorých sa dá dosiahnuť, aby ostatní záložní veritelia neboli ukrátení na svojich právach. Ide najmä o zodpovednosť navrhovateľa dražby a dražobníka za škodu spôsobenú porušením ZoDD, ale aj zodpovednosť za vady predmetu dražby, za správnosť vyhlásenia navrhovateľa dražby, že predmet dražby možno dražiť, či zodpovednosť záložného veriteľa za pravosť, výšku a splatnosť pohľadávky, pre ktorú sa navrhuje výkon záložného práva (pozri ust. § 33 ZoDD). V prípade zákonného záložného práva je potrebné spomenúť aj zodpovednosť správcu bytového domu a predsedu spoločenstva za škody, ktoré spôsobia pri porušení povinností ustanovených BytZ, a to nielen voči vlastníkom bytov a nebytových priestorov, ale aj voči tretím osobám (t. j. aj iným záložným veriteľom).<sup>26)</sup>

Ak by mal tieto úkony súvisiace s preverením poradia záložných práv robiť notár, ako to naznačuje Autorka, znamenalo by to, že notár by musel skúmať aj existenciu a oprávnenosť zabezpečených pohľadávok a tým aj všetky záložné práva zapísané v katastri nehnuteľnosti vrátane ich poradia. Sme toho názoru, že táto právomoc nemôže byť zverená notárom, ale len súdu či už v sporovom konaní alebo v rámci preskúmania zákonnosti postupu správneho orgánu podľa zákona č. 162/2015 Z. z. Správneho súdneho poriadku v platnom znení, ako to je v súčasnosti.

## Záver

Domnievame sa, že ak budú orgány na úseku katastra nehnuteľností opäť priznávať zákonnému záložnému právu prioritné postavenie medzi záložnými právami bez ohľadu na to, či je zapísané v katastri nehnuteľností, a pri ostatných záložných právach sa budú riadiť poradím ich zápisu do katastra nehnuteľností podľa ust. § 151k ods. 1 OZ, nebude potrebné, aby zápis záložných práv, či ich vznik preskúmaval paušálne orgán verejnej moci. Tomuto názoru sa približuje aj účel poslednej novely katastrálneho zákona, účinnej od 1. 10. 2018. Vyžadovanie listiny preukazujúcej existenciu pohľadávky zabezpečenej zákonným záložným právom je bezpredmetné nielen vzhľadom na prijatie tejto novely katastrálneho zákona, ale aj vzhľadom

---

26) Pozri ust. § 7c ods. 4 a § 8 ods. 5 BytZ v spojení s ust. § 420 OZ.

na charakter zabezpečených pohľadávok. Ako sme uviedli v tomto článku, tieto pohľadávky sú vždy existujúce, odložená je len ich splatnosť. To má zásadný vplyv na výkon záložného práva, keďže ten možno viesť len pre splatné a neuhradené pohľadávky.

Zákonné záložné právo k bytu a nebytovému priestoru má teda, podľa nášho názoru, vždy prednostné postavenie, avšak jeho realizácia je podmienená splatnosťou zabezpečených pohľadávok a dosiahnutím minimálnej výšky pohľadávok (2 000 €), stanovenej ust. 3 ods. 6 ZoDD.

V súvislosti s predmetom tohto článku na záver uvádzame, že dňa 9. 11. 2018 bol do NR SR predložený návrh poslanca Petra Pamulu, ktorým sa navrhuje s účinnosťou od 1. 4. 2019 novelizovať ust. § 15 ods. 1 BytZ tak, že:

- (i) v prvej vete sa za slovo „pohľadávok“ vkladá čiarka a slovo „vzniknutých“ sa nahrádza slovami „ktoré vznikli alebo vzniknú v budúcnosti“ a vypúšťajú sa slová „v prospech spoločenstva; ak sa spoločenstvo nezriaďuje, vzniká zo zákona záložné právo“.
- (ii) V druhej vete sa slová „Vznik a zánik“ nahrádzajú slovom „Existencia“ a na konci sa pripájajú tieto slová: „a nemožno ho vymazať počas existencie predmetu záložného práva.“. Zároveň sa navrhuje do ust. § 15 doplniť nový odsek 3, ktorý má znieť „Záložné právo podľa odseku 1 trvá počas celej existencie predmetu záložného práva“.

Tieto zmeny sú odôvodnené aplikačnou praxou, ktorá často zamietala zapísať zákonné záložné právo s poukazom, že toto nezabezpečuje budúce, ale len existujúce pohľadávky. Predkladaná novela<sup>27)</sup> BytZ teda nadväzuje na novelu katastrálneho zákona č. 212/2018 Z. z., pričom si kladie za cieľ „chrániť prevažnú časť obyvateľov bytových domov pred ich dlžníkmi a neplatičmi tým, že odstraňuje problémy, ktoré vzišli z aplikačnej praxe. Precizuje pojmy dotknutého ustanovenia tak, aby nemohlo dochádzať k rôznym výkladom, ktoré môžu spôsobiť, že pohľadávky zostávajú neuspokojené alebo uspokojené len sčasti, pričom schodky na plneniach spojených s užívaním bytu neplatiča a preddavkových platbách do fondu prevádzky, údržby a opráv hradia zo svojho vrečka.“ Navrhované zmeny v ust. § 15 BytZ možno hodnotiť pozitívne, hoci schválenie tejto novely v NR SR v čase publikovania tohto článku ešte nie je isté. Otázne však je, prečo prichádza takáto legislatívna iniciatíva len z podnetu jedného poslanca jednej z vládnych strán a prečo až s takým časovým odstupom od vzniku aplikačných problémov, ktoré možno v praxi badať najmä od vydania rozhodnutia NS SR sp. zn. 6 MCdo 8/2010 v roku 2011.

V prípade, ak však táto novela BytZ napokon bude prijatá, potvrdia sa tým len naše argumenty uvedené aj v tomto článku, a to jednak o prednostnom postavení zákonného záložného práva podľa ust. § 15 BytZ ako aj o tom, že toto záložné právo zabezpečuje všetky existujúce i v budúcnosti splatné pohľadávky vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

---

27) *Návrh predmetnej novely BytZ je ako parlamentná tlač. č. 1223 aj s dôvodovou správou dostupný na: <<https://www.nrsr.sk/web/Default.aspx?sid=zakony/zakon&MasterID=7061>>*