

# KATASTER NEHNUTEĽNOSTI A ZÁKON O DOBROVOĽNÝCH DRAŽBÁCH

Mgr. Vladimír Ľupták  
Okresný úrad Žilina  
Odbor opravných prostriedkov  
Referát katastra nehnuteľností

## 1. Úvod

V tomto článku sa budeme zaoberať jedným zo spôsobov výkonu záložného práva uvedeným v zákone číslo 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len Občiansky zákonník), konkrétne výkonom záložného práva formou dobrovoľnej dražby. V rámci výkonu daného záložného práva zákon ukladá jeho jednotlivým subjektom povinnosť zasielať listiny na príslušný okresný úrad, katastrálny odbor (ďalej len okresný úrad).

Pre lepšie pochopenie inštitútu dobrovoľnej dražby v úvode v skratke vysvetlíme čo je dobrovoľná dražba a to jej porovnaním s dražbou podľa zákona č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok) a o zmene a doplnení ďalších zákonov (ďalej len exekučná dražba). Dobrovoľná dražba je upravená v zákone číslo 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len zákon o dobrovoľných dražbách). Exekučná dražba je upravená v zákone č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok) a o zmene a doplnení ďalších zákonov (ďalej len Exekučný poriadok).

Rozdiel medzi dobrovoľnou dražbou a exekučnou dražbou spočíva v tom, že pri exekučnej dražbe súdny exekútor vykonáva verejnú moc pod dohľadom exekučného súdu a dobrovoľná dražba má súkromno-právny charakter (jej priebeh nie je kontrolovaný zo strany verejnej moci). Z vyššie uvedeného by preto mali okresné úrady venovať väčšiu pozornosť dobrovoľnej dražbe najmä čo sa týka oznamovacej povinnosti (ustanovenie § 27 zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam v znení neskorších predpisov, v zmysle ktorého Úrad geodézie, kartografie a katastra SR, okresný úrad v sídle kraja a okresný úrad oznamujú príslušným štátnym orgánom skutočnosť nasvedčujúcu, že došlo k porušeniu všeobecne záväzného právneho predpisu, o ktorej sa dozvedeli pri výkone štátnej správy).

Vykonávať záložné právo cez dobrovoľnú dražbu má oproti exekučnej dražbe výhodu v tom, že záložný veriteľ nepotrebuje exekučný titul na dosiahnutie uspokojenia svojej pohľadávky, t.j. predaj nehnuteľnosti sa môže zrealizovať rýchlejšie oproti exekučnej dražbe.

Záložné právo je upravené v Občianskom zákonníku. Podľa ustanovenia 151e ods. 2 Občianskeho zákonníka, záložné právo k nehnuteľnostiam, bytom a nebytovým priestorom vzniká zápisom v katastri nehnuteľností, ak osobitný zákon neustanovuje inak. Podľa ustanovenia 151j ods. 1 Občianskeho zákonníka, ak pohľadávka zabezpečená záložným právom nie je riadne a včas splnená, môže záložný veriteľ začať výkon záložného práva. V rámci výkonu záložného práva sa záložný veriteľ môže uspokojiť spôsobom určeným v zmluve alebo predajom zálohu na dražbe podľa osobitného zákona (zákon o dobrovoľných dražbách), alebo domáhať sa uspokojenia predajom zálohu podľa osobitných zákonov (napr. Exekučného poriadku), ak tento zákon alebo osobitný zákon neustanovuje inak.

Podľa zákona o dobrovoľných dražbách je povinnosťou dražobníka zasielať okresnému úradu nasledujúce listiny:

**a) oznámenia:**

- o dražbe
- o opakovanej dražbe

**b) vyrozumia:**

- o upustení od dražby
- o zmarení dražby
- o neplatnosti dražby

c) jedno vyhotovenie osvedčeného odpisu notárskej zápisnice spolu s potvrdením o zaplatení ceny predmetu dražby (**potvrdenie o nadobudnutí vlastníctva**).

## **2. Listiny zasielané na okresný úrad počas výkonu záložného práva**

### **a) Oznámenie o začatí výkonu záložného práva**

Oznámenie o začatí výkonu záložného práva je povinný zaslať príslušnému okresnému úradu záložný veriteľ. Daná povinnosť mu vyplýva z ustanovenia § 151l ods. 4 Občianskeho zákonníka. Podľa ustanovenia § 151l ods. 4 Občianskeho zákonníka, ak je záložné právo zapísané v katastri nehnuteľností, záložný veriteľ je povinný jedno vyhotovenie oznámenia o začatí výkonu záložného práva zaslať príslušnému okresnému úradu, ktorý začatie výkonu záložného práva vyznačí v katastri nehnuteľností.

Dôvodom prečo tak má záložný veriteľ urobiť je skutočnosť, že po oznámení o začatí výkonu záložného práva nesmie záložca bez súhlasu záložného veriteľa záloh previesť. V prípade, že by záložný veriteľ opomenul oznámiť okresnému úradu začatie výkonu záložného práva, mohlo by sa stať, že kým by bol udelený príklep na dražbe, resp. by prišla na okresný úrad na zápis notárska zápisnica (o dražbe), záložca by mohol záloh previesť na inú osobu, a daná listina by bola nezapínateľná, nakoľko by nevychádzala z údajov katastra ohľadne vlastníka. Podľa ustanovenia § 151l ods. 2 Občianskeho zákonníka, po oznámení o začatí výkonu záložného práva nesmie záložca bez súhlasu záložného veriteľa záloh previesť. Porušenie zákazu nemá účinky voči osobám, ktoré nadobudli záloh od záložcu v bežnom obchodnom styku v rámci

predmetu podnikania záložcu okrem prípadu, keď nadobúdateľ vedel alebo vzhľadom na všetky okolnosti mohol vedieť, že sa začal výkon záložného práva.

#### **b) Oznámenie o dražbe**

Dražba začína oznámením o dražbe, ktoré podľa ustanovenia § 17 ods. 5 písm. c) zákona o dobrovoľných dražbách zašle dražobník aj príslušnému okresnému úradu na vyznačenie poznámky.

#### **c) Vyrozumenie o upustení od dražby**

V zmysle ustanovenia § 19 ods. 3 zákona o dobrovoľných dražbách, o upustení od dražby a o dôvodoch upustenia od dražby vyrozumie dražobník písomne bez zbytočného odkladu osoby uvedené v § 17 ods. 5, t.j. aj príslušný okresný úrad. Podľa nášho názoru by okresný úrad mal vymazať na základe vyrozumienia o upustení od dražby všetky poznámky na liste vlastníctva (ďalej len LV) týkajúce sa zápisu danej dražby. Je otázne, v akom registri bude vyrozumenie o upustení od dražby zaevidované. Podľa nášho názoru by malo byť zaevidované v registri P, ktorý obsahuje údaje na zápis poznámok a analogický aj údaje na výmaz poznámok.

#### **d) Vyrozumenie o zmarení dražby**

O zmarení dražby vyrozumie dražobník bez zbytočného odkladu okresný úrad. Otázne ostáva čo má urobiť okresný úrad s daným vyrozumením. Podľa nášho názoru zmarením dražby síce končí proces predaja nehnuteľnosti na dražbe, ale nakoľko z dôvodu zmarenia dražby vydražiteľom môže dôjsť k opakovanej dražbe, okresný úrad by mal dané vyrozumenie vrátiť dražobníkovi so žiadosťou o informáciu, či má vymazať poznámku o začatí výkonu záložného práva a poznámku o oznámení o dražbe, prípadne dané vyrozumenie len zobrať na vedomie a čakať na ďalšiu listinu zo strany dražobníka.

#### **e) Oznámenie o opakovanej dražbe**

Dražobník zašle oznámenie o opakovanej dražbe aj okresnému úradu a to v lehote najmenej desať dní pred začatím opakovanej dražby.

#### **f) Notárska zápisnica**

Za predpokladu, že nejde o dražbu bytu, domu, inej nehnuteľnosti, podniku alebo jeho časti alebo ak najnižšie podanie hnutel'ných vecí, práv a iných majetkových hodnôt nepresahuje sumu 33 193,92 eura, dražobník po ukončení dražby vyhotoví bez zbytočného odkladu zápisnicu o vykonaní dražby.

Pre okresný úrad je dôležité, že ak ide o dražbu bytu, domu, inej nehnuteľnosti, podniku alebo jeho časti, t.j. o predmet dražby ktorý eviduje v katastrálnom operáte, priebeh dražby musí byť osvedčený notárskou zápisnicou (podľa ustanovenia § 24 ods. 7 v spojení s odsekom 8 zákona o dobrovoľných dražbách, notársku zápisnicu zašle dražobník do piatich dní odo dňa konania dražby okresnému úradu).

### **3. Dopady zápisu notárskej zápisnice na údaje katastra nehnuteľností po skončení dražby**

#### **Nadobudnutie vlastníctva alebo iného práva**

Podľa ustanovenia § 27 ods. 1 zákona o dobrovoľných dražbách, ak uhradil vydražiteľ cenu dosiahnutú vydražením v ustanovenej lehote, prechádza na neho vlastnícke právo alebo iné právo k predmetu dražby udelením príklepu. Ku dňu zaplataenia ceny dosiahnutej vydražením vydražiteľom zaniká pohľadávka veriteľa v rozsahu uspokojenia veriteľa z výťažku dražby.

#### **Zápis vlastníckeho práva a poznámky**

Podľa ustanovenia § 28 ods. 3 zákona o dobrovoľných dražbách, ak ide o byt, dom alebo inú nehnuteľnosť, zašle dražobník po zaplatení ceny predmetu dražby jedno vyhotovenie osvedčeného odpisu notárskej zápisnice spolu s potvrdením o zaplatení bez zbytočného odkladu príslušnému okresnému úradu. Notárska zápisnica sa zapíše do katastra nehnuteľností záznamom v zmysle zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam v znení neskorších predpisov (ďalej len katastrálny zákon), konkrétne podľa ustanovenia § 34 ods. 1, v zmysle ktorého práva k nehnuteľnostiam uvedené v § 1 ods. 1 ktoré vznikli, zmenili sa alebo zanikli príklepom licitátora na verejnej dražbe sa do katastra zapisujú záznamom, a to na základe verejných listín alebo iných listín. Okresný úrad skúma notársku zápisnicu len z hľadiska, či vychádza z údajov katastra (ustanovenie § 42 katastrálneho zákona).

V ustanovení § 43 ods. 2 katastrálneho zákona je uvedené, že ak ide o dražbu podľa osobitného zákona (v danom prípade zákona o dobrovoľných dražbách), ktorej predmetom je byt, dom alebo iná nehnuteľnosť, okresný úrad vyznačí údaj o dražbe najmenej počas troch mesiacov odo dňa doručenia zápisnice o dražbe, a ak bolo začaté súdne konanie o určenie neplatnosti dražby (v zmysle ustanovenia § 21 ods. 3 zákona o dobrovoľných dražbách, osoba, ktorá podala na súde žalobu o neplatnosť dražby, je povinná oznámiť príslušnému okresnému úradu začatie súdneho konania), tak až do skončenia tohto konania. Na zrušenie poznámky platí ustanovenie § 39 ods. 3. Podľa nášho názoru, správne malo byť uvedené v ustanovení § 43 ods. 2 katastrálneho zákona, že údaj o dražbe sa vyznačí odo dňa doručenia notárskej zápisnice, a nie ako je v katastrálnom zákone uvedené, že odo dňa doručenia zápisnice o dražbe z dôvodu, že ak ide o nehnuteľnosť priebeh dražby musí byť osvedčený notárskou zápisnicou.

Z ustanovenia § 43 ods. 2 katastrálneho zákona vyplýva, že okresný úrad je povinný spolu s udelením príklepu na dobrovoľnej dražbe vyznačiť na LV aj poznámku, že nehnuteľnosť bola nadobudnutá dobrovoľnou dražbou. Za predpokladu, že zápisu nepredchádza iné neukončené katastrálne konanie je povinný vykonať aj zápis udelenia príklepu ako záznamovej listiny v lehote určenej na zápis poznámky, t.j. najneskôr

v nasledujúci pracovný deň (obdobne je to riešené aj v Katastrálnom bulletine č. 2/2013 v odpovedi na otázku č. 40).

### **Vecné bremená a predkupné práva**

Podľa ustanovenia § 30 zákona o dobrovoľných dražbách, práva osôb vyplývajúce z vecných bremien viaznucich na predmete dražby nie sú dotknuté prechodom vlastníckeho práva dražbou. Predkupné právo viaznuce na predmete dražby zaniká udelením príklepu, ak vydražiteľ uhradil cenu dosiahnutú vydražením predmetu dražby v ustanovenej lehote; to neplatí v prípade predkupného práva spoluvlastníkov veci k spoluvlastníckemu podielu.

### **Práva zabezpečujúce pohľadávky**

Podľa ustanovenia § 31 zákona o dobrovoľných dražbách, ak osobitný zákon neustanovuje inak, prechodom vlastníctva alebo iného práva k predmetu dražby nezanikajú záložné práva a majú účinky voči vydražiteľovi; to platí aj o právach vyplývajúcich zo zmlúv o obmedzení prevodu nehnuteľností. Pohľadávky zabezpečené týmito právami, ak nie sú splatné, sa nestávajú dňom prechodu vlastníctva predmetu dražby splatnými. Osobitným zákonom sa v tomto prípade rozumie Občiansky zákonník.

Podľa ustanovenia § 151ma ods. 3 Občianskeho zákonníka, pri výkone záložného práva záložným veriteľom, ktorého záložné právo je v poradí rozhodujúcom na uspokojenie záložných práv registrované ako prvé (ďalej len „prednostný záložný veriteľ“), sa záloh prevádza nezťažený záložnými právami ostatných záložných veriteľov.

Podľa ustanovenia § 151ma ods. 6 Občianskeho zákonníka, pri výkone záložného práva záložným veriteľom, ktorý nemá postavenie prednostného záložného veriteľa, sa záloh prevádza zaťažený záložným právom prednostného záložného veriteľa a ostatných záložných veriteľov, ktorí sú v poradí rozhodujúcom na uspokojenie záložných práv pred záložným veriteľom vykonávajúcim záložné právo; vo vzťahu k ostatným záložným veriteľom sa použijú primerane ustanovenia odsekov 3 až 5.

Z vyššie uvedených ustanovení vyplýva, že skutočnosť či zanikajú aj ďalšie záložné práva evidované na LV, závisí od postavenia záložného veriteľa, ktorý vykonáva záložné právo. Ak má postavenie prednostného záložného veriteľa, vtedy zanikajú všetky záložné práva evidované na LV. V praxi je ťažko predstavitel'ná skutočnosť, že by si niekto kúpil na dražbe nehnuteľnosť zaťaženú ďalším záložným právom. Problém môže nastať aj vtedy, keď sú predmetom výkonu záložného práva byty, konkrétne či zákonné záložné právo k bytu má prednostné postavenie alebo nie (pri konkurencii viacerých záložných práv). Zo zápisu na LV to nemusí byť vždy jednoznačné, preto by mali okresné úrady skúmať postavenie daného záložného práva, nie podľa poradia zápisu na LV, ale podľa vzniku pohľadávky, nakoľko zápis zákonného záložného práva do katastra nehnuteľností má len deklaratórne účinky.

#### **4. Neplatnosť dražby**

Podľa ustanovenia § 21 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách, v prípade, ak sa spochybňuje platnosť záložnej zmluvy alebo boli porušené ustanovenia tohto zákona, môže osoba, ktorá tvrdí, že tým bola dotknutá na svojich právach, požiadať súd, aby určil neplatnosť dražby. Právo domáhať sa určenia neplatnosti dražby zaniká, ak sa neuplatní do troch mesiacov odo dňa príklepu okrem prípadu, ak dôvody neplatnosti dražby súvisia so spáchaním trestného činu a zároveň ide o dražbu domu alebo bytu, v ktorom má predchádzajúci vlastník predmetu dražby v čase príklepu hlásený trvalý pobyt podľa osobitného predpisu; v tomto prípade je možné domáhať sa neplatnosti dražby aj po uplynutí tejto lehoty.

Osoba, ktorá podala na súde žalobu o neplatnosť dražby, je povinná oznámiť príslušnému okresnému úradu začatie súdneho konania.

O neplatnosti dražby dražobník bez zbytočného odkladu vyrozumie okresný úrad. Podľa ustanovenia § 34 ods. 2 katastrálneho zákona, ak súd rozhodol o neplatnosti právneho úkonu alebo neplatnosti dobrovoľnej dražby, okresný úrad vyznačí stav pred týmto právnym úkonom alebo pred dobrovoľnou dražbou; to platí aj vtedy, ak právo k nehnuteľnosti bolo dotknuté ďalšou právnou zmenou a ak je rozhodnutie súdu záväzné pre osoby, ktorých sa táto právna zmena týka. Okresný úrad vyznačí stav pred dobrovoľnou dražbou záznamom. Podľa nášho názoru dražobník by mal vyrozumieť okresný úrad o neplatnosti dražby zaslaním právoplatného rozsudku súdu.

#### **5. Zrušenie poznámky**

Ustanovenie poslednej vety § 43 ods. 2 katastrálneho zákona odkazuje pri zrušení poznámky na ustanovenie § 39 ods. 3 katastrálneho zákona, v zmysle ktorého okresný úrad zruší poznámku bez návrhu alebo na návrh toho, kto podal návrh na jej zápis, ak sa preukáže, že pominuli dôvody jej zápisu. Z vyššie citovaného ustanovenia sa preto vynára otázka, na základe čoho majú okresné úrady zrušiť zápis danej poznámky. Čo znamená skutočnosť, že pominuli dôvody jej zápisu. Katastrálny zákon uvádza, že okresný úrad vyznačí údaj o dražbe najmenej počas troch mesiacov odo dňa doručenia zápisnice o dražbe, a ak bolo začaté súdne konanie o určenie neplatnosti dražby, tak až do skončenia tohto konania. Môže preto okresný úrad po uplynutí troch mesiacov odo dňa doručenia notárskej zápisnice (zápisnice o dražbe) za predpokladu, že nebola podaná žaloba, bez návrhu zrušiť zápis danej poznámky? Teoreticky si nemožno predstaviť, že uplynutie trojmesačnej lehoty budú okresné úrady sledovať. Skôr budú čakať na žiadosť vlastníka o výmaz poznámky. Podľa nášho názoru by žiadosť vlastníka mala obsahovať potvrdenie súdu, že nebola podaná žaloba o neplatnosť dobrovoľnej dražby (súd by mal vydať potvrdenie po uplynutí trojmesačnej prekluzívnej lehoty na uplatnenie práva domáhať sa určenia neplatnosti dražby, počítanej odo dňa udelenia príklepu).

Ďalším dôvodom zrušenia danej poznámky je skutočnosť, že vydražiteľ prevedie predmet dražby na ďalšieho vlastníka. V Katastrálnom bulletine č. 2/2012 v odpovedi na otázku č. 27 sa uvádza: „Keďže vydražiteľ previedol nehnuteľnosť, ktorá bola

predmetom dražby, na tretiu osobu, pominul dôvod zápisu poznámky o tom, že nehnuteľnosť bola nadobudnutá dobrovoľnou dražbou – táto poznámka by už ani nezodpovedala skutočnosti, nakoľko by nekorešpondovala s právnym titulom, na základe ktorého tretia osoba nadobudla predmetnú nehnuteľnosť.“

## **6. Záver**

Ako z vyššie uvedeného vyplynulo, nie všetky ustanovenia zákona o dobrovoľných dražbách hovoria jednoznačne, ako má okresný úrad postupovať, napr. keď mu je doručené vyrozumie o zmarení dražby. Je preto potrebná precíznejšia právna úprava, aby nedochádzalo k situáciám, že jednotlivé okresné úrady budú postupovať v jednotlivých prípadoch rozdielne.

Ďalším nedostatkom zákona o dobrovoľných dražbách je skutočnosť, že dražobníkovi duplicitne ukladá povinnosť zaslať notárku zápisnicu na okresný úrad, a to 1. krát do piatich dní odo dňa konania dražby (§ 24 ods. 7 a 8) a 2. krát už aj s potvrdením o zaplatení bez zbytočného odkladu (§ 28 ods. 3). Podľa nášho názoru dražobník posielal na okresný úrad len jedno vyhotovenie notárskej zápisnice spolu s potvrdením o zaplatení v zmysle ustanovenia § 28 ods. 3 zákona o dobrovoľných dražbách. Ak by aj predtým poslal notársku zápisnicu bez potvrdenia o zaplatení, podľa ustanovenia § 24 ods. 7 a 8 zákona o dobrovoľných dražbách, okresný úrad by ju nemohol zapísať záznamom do katastra nehnuteľností. Vlastnícke právo alebo iné právo k predmetu dražby prechádza na vydražiteľa udelením príklepu až keď uhradí cenu dosiahnutú vydražením v ustanovenej lehote.

Podľa nášho názoru ani inštitút dobrovoľnej dražby už nebudú využívať záložný veriteľia na uspokojenie svojich pohľadávok v takom počte ako tomu bolo v minulosti z dôvodu, že v zákone o dobrovoľných dražbách (konkrétne jeho novela číslo 106/2014 Z. z. účinná od 01.09.2014) sa sťažili podmienky na uplatnenie tohto spôsobu výkonu záložného práva, nakoľko dražiť nemožno nehnuteľnosti, ak hodnota pohľadávky bez jej príslušenstva zabezpečenej záložným právom ku dňu oznámenia o začatí výkonu záložného práva neprevyšuje 2000 eur.

## **Literatúra:**

- [1] JUDr. Mária Miháliková: Dobrovoľná dražba a kataster nehnuteľností, Bulletin slovenskej advokácie 10/2008, s. 8-14.
- [2] Katastrálny bulletin

