

## **Záložné právo podľa § 15 zák.č.182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov**

Zákon č. 182/1993 Zb. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (ďalej len „bytový zákon“) priniesol do praxe veľmi veľa otázok, ktoré sa viažu na interpretačné spory. Jednou z nich je otázka záložného práva k bytom a nebytovým priestorom, ktoré vzniká priamo zo zákona. Účelom zakotvenia záložného práva priamo v zákone bolo jednak pôsobiť preventívne na vlastníkov bytov a nebytových priestorov (ďalej len „vlastníci bytov“) s cieľom riadneho a včasného plnenia si zákonných a zmluvných povinností a jednak ochrana ostatných vlastníkov bytov voči neplneniu si povinností jednotlivými vlastníkmi bytov. Záložné právo upravuje § 15 bytového zákona a napriek mnohým jeho novelizáciám, vrátane § 15, do dnešného dňa nebola odstránená nejednoznačnosť jeho formulácií.

Podľa § 151a Občianskeho zákonníka (ďalej len „OZ“) záložné právo je vecným právom k cudzej veci (zálohu), ktoré slúži na zabezpečenie a uspokojenie pohľadávky záložného veriteľa prostredníctvom výkonu záložného práva. Jeho vecnoprávna povaha spočíva v tom, že zaťažuje záloh v prospech záložného veriteľa bez ohľadu na to, kto je jeho vlastníkom, veriteľom a bez ohľadu na to, či je osoba sama osobne povinná na splnenie zabezpečeného záväzku, prípadne či počas existencie záložného práva dochádza k zmenám v tejto osobe. Záložné právo pôsobí voči každému nadobúdateľovi zálohu. Ten, kto nadobudne vlastnícke právo k zálohu, prevezme záložné právo i s ostatnými ťarchami, ktoré zaťažujú záloh.

Záložné právo plní zásadne dve hlavné funkcie:

- a) zabezpečovaciu funkciu, ktorá spočíva v tom, že donucuje dlžníka svoj dlh splniť. Posilňuje postavenie veriteľa v tom zmysle, že jeho pohľadávka bude uspokojená aj vtedy, ak dlžník nebude chcieť alebo môcť splniť svoj záväzok..
- b) uhradzovaciu funkciu, ak splatná pohľadávka záložného veriteľa nie je riadne a včas splnená.

### **Vznik záložného práva**

Podľa § 151e ods. 2 OZ záložné právo k nehnuteľnostiam, bytom a nebytovým priestorom vzniká zápisom v katastri nehnuteľností, ak osobitný zákon neustanovuje inak. Záložné právo môže tiež vzniknúť na základe zákona.

Osobitným právnym predpisom, na základe ktorého vzniká záložné právo zo zákona je bytový zákon.

Podľa § 15 ods. 1 bytového zákona na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých z právnych úkonov týkajúcich sa domu, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva a na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých z právnych úkonov týkajúcich sa bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktoré urobil vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome, vzniká zo zákona k bytu alebo nebytovému priestoru v dome záložné právo v prospech spoločenstva; ak sa spoločenstvo nezriaďuje, vzniká zo zákona záložné právo

v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Vznik a zánik záložného práva sa zapíše do katastra nehnuteľností.

Podľa § 34 ods.1 zákona č.162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „katastrálny zákon“) práva k nehnuteľnostiam uvedené v § 1 ods.1 , ktoré vznikli, zmenili sa alebo zanikli zo zákona, rozhodnutím štátneho orgánu, príklepom licitátora na verejnej dražbe, vydržaním, prírastkom a spracovaním, práva k nehnuteľnostiam osvedčené notárom, ako aj práva k nehnuteľnostiam vyplývajúce z nájomných zmlúv, zo zmlúv o prevode správy majetku štátu alebo z iných skutočností svedčiacich o zverení správy majetku obce alebo správy majetku vyššieho územného celku sa do katastra zapisujú záznamom, a to na základe verejných listín a iných listín.

Zákonné záložné právo sa do katastra nehnuteľností zapisuje podľa § 34 zák.č.162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv do katastra nehnuteľností (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „katastrálny zákon“)

So samotným zápisom záložného práva v katastri sa však v tomto prípade nespája vznik, zmena alebo zánik tohto práva. Zápis zákonného záložného práva má len deklaratórny charakter a existuje aj bez zápisu v katastri nehnuteľností. Zápis zákonného záložného práva v katastri nehnuteľností je však veľmi dôležitý z pohľadu výkonu záložného práva.

Pri vzniku záložného práva môžeme hovoriť o dvoch krokoch - jedným je jeho zriadenie a druhým je jeho vznik. Pri zmluvnom záložnom práve vieme tieto dva kroky jednoznačne oddeliť. Záložné právo sa zriaďuje uzavretím záložnej zmluvy a vzniká vkladom do katastra nehnuteľností. Ako je ale to pri zákennom záložnom práve? Ktorým momentom je záložné právo zriadené? A kedy vzniká? Bytový zákon nerozlišuje túto skutočnosť, vraví iba o vzniku záložného práva. Za zriadenie a zároveň vznik zákonného záložného práva môžeme považovať nadobudnutie vlastníckeho práva k bytu alebo nebytovému priestoru. Následne už nie je potrebný žiadny ďalší úkon, záložné právo vzniká priamo zo zákona (napr. podľa pôvodnej právnej úpravy v ČR podľa § 15 ods.3 zák.č.72/1994 Z.z. o vlastníctve bytov záložné právo vzniklo až právoplatnosťou rozhodnutia súdu. V súčasnej dobe podľa nového občianskeho zákonníka, do ktorého bola zahrnutá aj právna úprava vlastníctva bytov a nebytových priestorov už zákonné záložné právo k bytom a nebytovým priestorom nevzniká).

V súvislosti so zápisom a výmazom záložného práva vzniknutého na základe § 15 bytového zákona (ďalej len „zákonné záložné právo“) sa vynára viacero otázok.

## **Záložné právo k pohľadávke**

Prvou otázkou je, aká pohľadávka je zabezpečená záložným právom – či ide o existujúcu pohľadávku ( § 151c ods.1 OZ) alebo môže ísť aj o pohľadávku, ktorá vznikne v budúcnosti ( § 151c ods.2 OZ) (ďalej len „budúca pohľadávka“).

Podľa § 151c ods.1 OZ záložným právom možno zabezpečiť peňažnú pohľadávku, ako aj nepeňažnú pohľadávku, ktorej hodnota je určitá alebo kedykoľvek trvania záložného práva určitelná.

Podľa § 151c ods.2 OZ záložným právom možno zabezpečiť aj pohľadávku, ktorá vznikne v budúcnosti alebo vznik ktorej závisí od splnenia podmienky.

§ 15 ods.1 bytového zákona nám nedáva jednoznačnú odpoveď na túto otázku, nakoľko používa pojem „na zabezpečenie pohľadávok **vzniknutých** z právnych úkonov.....vzniká zo zákona záložné právo“. Z gramatického výkladu tohto ustanovenia by sa dalo usúdiť, keďže zákonodarca použil minulý čas, hovorí o „vzniknutých“ pohľadávkach, že sa jedná o pohľadávky už existujúce v čase návrhu na zápis záložného práva do katastra.

Ak by sme vychádzali aj zo znenia § 34 katastrálneho zákona, aj podľa tohto ustanovenia sa zapisujú práva, ktoré **vznikli, zmenili sa alebo zanikli**, teda taktiež používa minulý čas. Z uvedeného vyplýva, že predmetom zápisu v katastri nehnuteľností musia byť už existujúce práva, teda § 34 katastrálneho zákona neráta vôbec so zápisom budúceho záložného práva.

### **Akcesorická povaha záložného práva**

Z funkcie záložného práva vyplýva, že je akcesorickým (vedľajším) právom prístupujúcim k pohľadávke a má subsidiárny (podporný) charakter. Aj v odbornej literatúre sa uvádza, že záložné právo môže existovať len v nerozlučnej spätosti s pohľadávkou, ktorá je súčasťou hlavného primárneho záväzkového vzťahu medzi dlžníkom a veriteľom. Samotná existencia záložného práva, t.j. existencia bez ním zabezpečovanej pohľadávky je pojmovovo vylúčená.<sup>1</sup> Akcesorickú povahu záložného práva zdôraznil aj Najvyšší súd SR v rozsudku sp.zn. 1Obo 39/2008 39/2008 zo dňa 16.12.2009 „Záložné právo ako akcesorické právo slúži na zabezpečenie pohľadávky veriteľa tým, že ak dlžník nesplní svoj záväzok včas a riadne, záložný veriteľ je oprávnený uspokojiť svoju pohľadávku, vrátane jej príslušenstva z predmetu zálohu. Vo vzťahu k zabezpečovanému záväzku má záložné právo povahu akcesorického záväzku, t.j. ak k vzniku k hlavnému záväzku nedôjde, nemôže dôjsť ani k vzniku akcesorického záväzku“.

V odbornej literatúre sa aj uvádza, že vzhľadom na „akcesorickú povahu záložného práva, ak by pohľadávka nevznikla ..., v takom prípade by nemohlo vzniknúť ani záložné právo.“ (Vojčík, P. a kol.: OBČIANSKY ZÁKONNÍK. Stručný komentár. Bratislava, IURA EDITION, spol. s r. o., 2010, s. 419). Ďalej sa v odbornej literatúre obdobne uvádza, že okrem „už existujúcej platnej pohľadávky možno záložným právom zabezpečiť aj pohľadávku, ktorá vznikne až v budúcnosti, ale výkon záložného práva závisí na skutočnom vzniku budúcej pohľadávky ... V opačnom prípade, t. j. ak predpokladaná pohľadávka nevznikne ..., záložné právo, vzhľadom na jeho akcesorickú povahu, taktiež nevznikne.“ (Svoboda, J. a kol.: Občiansky zákonník. Komentár a súvisiace predpisy. Bratislava, Eurounion spol. s r. o. 2005. s. 269). Taktiež sa v odbornej literatúre možno dočítať, že „záložné právo môže existovať len v nerozlučnej spätosti s pohľadávkou, ktorá je súčasťou hlavného primárneho záväzkového vzťahu medzi dlžníkom a veriteľom.

Poukázať možno aj na právny názor Najvyššieho súdu SR vyjadrený v jeho uznesení zo dňa 27. 7. 2011, sp. zn. 6M Cdo 8/2010, kde Najvyšší súd SR konštatoval, že existencia záložného práva podľa § 15 zákona č. 182/1993 Z. z. je podmienená vznikom pohľadávky uvedenej v tomto ustanovení. Vznik zákonného záložného práva nemôže nastať pred vznikom zabezpečovanej pohľadávky (nemá povahu zábezpeky do budúcnosti).

---

<sup>1</sup> LAZAR J. a kol. Občianske právo hmotné. Bratislava. Iura Edition spol. s r.o.,2006,s.492

Veľkú polemiku spôsobilo v Českej republike rozhodnutie Najvyššieho súdu ČR sp.zn. 29Cdo 4340/2011 z 26.8.2014, ktoré uplatnilo veľmi prísny výklad akcesority záložného práva a v ktorom sa konštatovalo, že záložné právo vzniká až v momente, kedy vznikne pohľadávka.<sup>2</sup>

S týmito právnymi názormi sa stotožnila aj redakčná rada Katastrálneho bulletinu, rezortného periodika Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky, a ktorý zverejnila aj v Katastrálnom bulletinu č.2/2012.

## Zápis do katastra

Katastrálny zákon a ani bytový zákon neupravuje, aké listiny je potrebné predložiť na zápis zákonného záložného práva do katastra nehnuteľností, len konštatuje, že zápis sa vykoná na základe verejnej alebo inej listiny. Zápis sa vykoná podľa § 34 katastrálneho zákona. Okresné úrady, katastrálne odbory pôvodne zapisovali zákonné záložné právo do katastra nehnuteľností už pri prvom prevode bytu alebo nebytového priestoru nájomcovi, bez akejkoľvek inej listiny. Záložné právo sa nezapísalo k jednotlivým bytom alebo nebytovým priestorom, bolo síce zapísané v časti C-listu vlastníctva, ale bez označenia konkrétneho bytu alebo nebytového priestoru. K zápisu záložného práva do katastra sa nevyžadovala žiadna osobitná listina, stačilo v zmluvách o prevode bytu alebo nebytového priestoru jednoduché konštatovanie o vzniku záložného práva. Nakoľko sa záložné právo zapisovalo už pri prvom prevode bytu alebo nebytového priestoru v dome, zapísalo sa väčšinou ako prvé v poradí.

V neskoršom období ako aj dnes sa záložné právo zapisuje do katastra nehnuteľností aj na základe osobitnej žiadosti, ktorá obsahuje údaj o predmete záložného práva, teda označenie konkrétneho bytu alebo nebytového priestoru a označenie záložného veriteľa.

V súčasnej dobe okresný úrad, katastrálny odbor žiada k návrhu na zápis záložného práva predložiť aj doklad o existencii pohľadávky. Nikde nie je zafinované, čo je listinou, ktorá má byť predložená okresnému úradu, katastrálnemu odboru na zápis zákonného záložného práva. Ak budeme vychádzať z toho, že záložné právo nemôže existovať bez zabezpečenej pohľadávky, tak potom tou inou listinou, ktorá preukazuje, že vzniklo záložné právo zo zákona, je naozaj potvrdenie existencie pohľadávky. Taktiež nie je zrejmé, či musí osoba, ktorá žiada zapísať zákonné záložné právo aj preukázať, že je oprávnená požiadať o zápis, teda či je naozaj správcou bytového domu alebo spoločenstvom vlastníkov bytov a nebytových priestorov a či musí následne okresný úrad, katastrálny odbor skúmať aj túto skutočnosť. V praxi sa vyskytol aj ďalší problém súvislosti s protestom prokurátora Okresnej prokuratúry Bratislava II<sup>3</sup> a to, či má okresný úrad, katastrálny odbor skúmať, či je zápis záložného práva v súlade s predchádzajúcim zápisom (okresný prokurátor namietal, že pri zápise zákonného záložného práva mal okresný úrad, katastrálny odbor skúmať, či zákonné záložné právo prešlo na nového nadobúdateľa bytu, ktorý získal byt v dobrovoľnej dražbe. Tento byt získal nezaťažený žiadnym záložným právom. Zápis vlastníckeho práva bol vykonaný v súlade s predloženou listinou, byt bol zapísaný do listu vlastníctva bez tiarch, bez zákonného záložného práva. Následne ale správca bytového domu požiadal o zápis zákonného záložného práva, kde záložným právom bola ale zabezpečená pohľadávka pôvodného vlastníka bytu. Okresný úrad neskúmal a ani nemal dôvod skúmať titul

<sup>2</sup> HUDÁK,J: Akcesorita záložného práva, banková záruka a konkurz, SÚKROMNÉ PRÁVO, 8,2015

<sup>3</sup> Protest prokurátora Okresnej prokuratúry Bratislava II sp.zn. Pd 157/15/1102 zo dňa 13.1.2016

nadobudnutia vlastníckeho práva k bytu a preto zapísal zákonné záložné právo do listu vlastníctva. Takže síce nový vlastník nadobudol byt nezaťažený záložným právom ale napriek tomu ho mal v liste vlastníctva zapísané.)

## Poradie záložného práva

Ďalšou dôležitou otázkou je otázka poradia zákonného záložného práva a s ňou spojená otázka prednosti zákonného záložného práva.

Podľa § 151k ods. 1 OZ ak vzniklo na zálohu viac záložných práv, na ich uspokojenie je rozhodujúce poradie ich registrácie v registri záložných práv počítané odo dňa ich najskoršej registrácie alebo odo dňa ich registrácie v osobitnom registri. Podľa § 151ma ods. 3 OZ 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 nezaťažený záložnými právami ostatných záložných veriteľov.

V odbornej literatúre sa uvádza, že ustanovenie § 151k ods.1 OZ rieši poradie uspokojenia len zmluvných záložných práv, ktoré sa zapisujú do príslušných registrov.<sup>4</sup>

Pôvodná právna úprava § 15 ods. 3 bytového zákona účinná do 10.10.1999 uprednostnila pohľadávky vlastníkov bytov a nebytových priestorov vzniknuté z neplnenia povinností uvedených v § 10 ods. 1 a § 11 ods. 2 pri rozvrhovaní pojednávaní *pred ostatnými pohľadávkami*. Zákomom č.252/1999 Z.z. o bankách, ktorým sa novelizoval aj bytový zákon, došlo k vypusteniu časti predmetného ustanovenia, ktorým sa uprednostňovalo uspokojenie pohľadávok vzniknutých z neplnenia povinností podľa bytového zákona pred ostatnými pohľadávkami. Touto zmenou došlo k zrovnoprávneniu všetkých pohľadávok a zákonné záložné právo stratilo svoj prednostný charakter.

Podľa stanoviska Ministerstva spravodlivosti SR<sup>5</sup> je zrejme bez pochyb, že napriek tomu, že ide o záložné právo vznikajúce zo zákona, pre riešenie otázky priority na uspokojenie pohľadávky, resp.pohľadávok, ktorých uspokojenie takéto záložné právo zabezpečuje, **nebude rozhodujúci ich vznik, ale prioritá na uspokojenie sa bude riadiť časom jeho zápisu (záznamu)** v katastri.

Ustanovenie § 151k Občianskeho zákonníka v tomto ohľade nepripúšťa inú možnosť. Ak na zálohu vzniklo viac záložných práv, na ich uspokojenie je rozhodujúce poradie ich registrácie v registri záložných práv. Takže napriek tomu, že niektoré spoločnosti sa domnievajú, že tým, že záložné právo vzniká ex lege, získajú tým vždy absolútnu prioritu a teda aj postavenie prednostného záložného veriteľa, nie je to tak, keďže (zjednodušene povedané) postavenie prednostného záložného veriteľa získa ten, koho záložné právo je v katastri registrované ako prvé. Skutočnosť vzniku, či zriadenia záložného práva v tomto

---

<sup>4</sup> Fekete, Občiansky zákonník I, Veľký komentár Bratislava, Eurokódex 2011, „Ak je určitou nehnuteľnosťou zabezpečené viac záložných práv, uspokojia sa v prípade neplnenia pohľadávky veriteľov postupne v poradí, v akom jednotlivé záložné práva vznikli. Najprv teda dôjde k uspokojeniu pohľadávky zabezpečenej najstarším záložným právom. V tejto súvislosti je však potrebné si uvedomiť, že predpisy o exekúcii majú svoje vlastné ustanovenia o tom, ktoré záložné práva sa uspokojia v lepšom poradí pre prípad, že je rovnakým záložným právom zabezpečených viac pohľadávok. Pritom poradie podľa týchto predpisov nemusí byť vždy zhodné s poradím, ktoré by vyplývalo z poradia podľa § 151k OZ.

<sup>5</sup> Ministerstvo spravodlivosti SR sp.zn.37047/2013-110 zo dňa 23.7.2013.

ohl'ade nie je podstatná“. (Opačný názor vyslovil napr. Krajský súd v Bratislave v rozsudku sp.zn.3Cob/233/2013 zo dňa 28.01.2015, podľa ktorého pre poradie tohto zákonného záložného práva nemôže byť rozhodujúcim čas jeho záznamu do katastra nehnuteľností, ktorý v zmysle § 5 ods. 2 zák. č. 162/1995 Z.z. plní len evidenčnú funkciu pred dátumom jeho vzniku zo zákona.)

Ako už bolo spomenuté, zákonné záložné právo je v mnohých prípadoch zapísané ako prvé v poradí. Čo v tom prípade, ak je okresnému úradu, katastrálnemu odboru doručená žiadosť o zápis zákonného záložného práva ale už s vyčíslenou výškou pohľadávky? Ako má naložiť okresný úrad, katastrálny odbor s takouto listinou? Zapísať záložné právo na prvé miesto, ako keby išlo o doplnenie pôvodného zápisu, alebo ho má zaradiť do poradia ako ďalšie nasledujúce? Okresný úrad, katastrálny odbor vykoná zápis ako ďalší v poradí. V tomto prípade bude v liste vlastníctva zapísané pôvodné záložné právo ako prvé v poradí a ďalšie ako nasledujúce v poradí nové záložné právo.<sup>6</sup>

## Výmaz záložného práva

Okresný úrad, katastrálny odbor nemôže vymazať prvý zápis zákonného záložného práva, nakoľko nemá doručení žiadnu listinu, na základe ktorej by urobil výmaz tohto práva. Podľa § 151md ods.1 OZ záložné právo zaniká

- a) zánikom zabezpečenej pohľadávky,
- b) zánikom všetkých vecí, práv alebo iných majetkových hodnôt, na ktorých sa záložné právo vzťahuje,
- c) ak sa záložný veriteľ vzdá záložného práva,
- d) uplynutím času, na ktorý bolo záložné právo zriadené,
- e) vrátením veci záložcovi, ak záložné právo vzniklo odovzdaním vecí,
- f) ak záložca previedol záloh v bežnom obchodnom styku v rámci predmetu podnikania,
- g) ak záložca previedol záloh a zmluva o zriadení záložného práva určuje, že záložca môže záloh alebo jeho časť previesť bez zaťaženia záložným právom,
- h) iným spôsobom dohodnutým v zmluve alebo vyplývajúcim z osobitného predpisu,
- i) ak sa vykonalo bez ohľadu na rozsah uspokojenia veriteľa.

Podľa § 151md ods.2 OZ po zániku záložného práva sa vykoná výmaz záložného práva z registra záložných práv alebo z osobitného registra, ak sa na vznik záložného práva vyžaduje podľa zákona registrácia v osobitnom registri; výmaz sa vykoná ku dňu uvedenému v žiadosti na výmaz záložného práva, najskôr však ku dňu zániku záložného práva.

V prípade, že bolo zákonné záložné právo zapísané v katastri nehnuteľností ako prvé, pričom vychádzame z predpokladu, že záložné právo nevzniklo, nakoľko ku dňu zápisu v katastri neexistovala pohľadávka, je otázne, či je vôbec možný výmaz záložného práva a ak áno, na základe čoho by okresný úrad, katastrálny odbor mohol vykonať jeho výmaz, nakoľko ani jeden z dôvodov uvedených v § 151md ods.1 Občianskeho zákonníka nenastal.

---

<sup>6</sup> Fekete, Občiansky zákonník I, Veľký komentár Bratislava, Eurokódex 2011, Správa katastra o poradí vzniku záložných práv nerozhoduje. Dobu vzniku záložného práva nemôže nijako ovplyvniť ani ju zmeniť a to ani na žiadosť osôb oprávnených zo záložného práva.

Taktiež musíme vziať do úvahy aj § 70 ods.1 katastrálneho zákona, podľa ktorého údaje katastra sú hodnoverné, ak sa nepreukáže opak. Vykonať výmaz neumožňuje ani postup podľa § 59 katastrálneho zákona, nakoľko sa nejedná o chybný zápis.

Ak teda vykoná prednostný záložný veriteľ záložné právo na dobrovoľnej dražbe, zostane zákonné záložné právo zachované alebo sa vymaže? Pri výkone záložného práva prednostným záložným veriteľom dochádza /ex lege/ k výmazu všetkých záložných práv, ktoré sú neskoršie v poradí, a to aj k výmazu zákonného záložného práva. Vymaže sa aj záložné právo prednostného veriteľa, pretože jeho realizáciou bolo uspokojené.

Opačný názor vyslovil Najvyšší súd SR v rozsudku sp.zn. 10Sžr/144/2012 zo dňa 25.9.2013, podľa ktorého ak okresný úrad, katastrálny odbor pri zápise zápisnice o dobrovoľnej dražbe vychádzal z ust. § 151ma ods.3 OZ, podľa ktorého pri výkone záložného práva záložným veriteľom, ktorého záložné právo je v poradí rozhodujúcom na uspokojenie záložných práv registrované ako prvé (ďalej len „prednostný veriteľ“), sa záloh prevádza nezaťažený záložnými právami ostatných záložných veriteľov. Z ničoho nevyplýva, že by došlo k zániku zákonného záložného práva zriadeného podľa § 15 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z., nakoľko toto je viazané na nehnuteľnosť, a preto jej prechodom na právneho nástupcu na neho v plnom rozsahu prechádza. Uvedené zákonné záložné právo v zmysle ust. § 15 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. slúži na zabezpečenie pohľadávok, ktoré má spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov, a ak sa nezriaďuje spoločenstvo, tak ostatní vlastníci bytov a nebytových priestorov voči vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome.

## **Záver**

Okresný úrad, katastrálny odbor nemôže skúmať, či výkon záložného práva podľa zák.č.527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách realizoval naozaj ten, kto o sebe tvrdí, že je prednostný záložný veriteľ.

Výsledok dobrovoľnej dražby, teda zápisnica o priebehu dobrovoľnej dražby sa do katastra nehnuteľností zapisuje podľa § 34 katastrálneho zákona záznamom a tak je právomoc okresného úradu, katastrálneho odboru obmedzená len na skúmanie súladnosti údajov v listine s § 42 katastrálneho zákona.

Okresný úrad, katastrálny odbor musí vždy vychádzať z predloženej listiny, v ktorej musí byť konštatované, o akého záložného veriteľa sa jedná a či sa záloh nadobúda zaťažený alebo nezaťažený záložným právom. (príklad: Okresnému úradu, katastrálnemu odboru bola doručená zápisnica o vykonaní dobrovoľnej dražby, kde sa dobrovoľná dražba vykonala na základe návrhu prednostného záložného veriteľa, ktorým boli vlastníci bytov. Záložné právo bolo v katastri nehnuteľností zapísané ako zákonné záložné právo prvé v poradí. Nehnuteľnosť sa nadobúdala bez akýchkoľvek tiarch a vecných bremien. Ďalší v poradí záložní veritelia namietali, že vlastníci bytov neboli prednostnými záložnými veriteľmi aj keď bolo ich záložné právo zapísané v poradí ako prvé, nakoľko pohľadávka, zabezpečovaná týmto záložným právom neexistovala v čase zápisu záložného práva do katastra. Žiaľ, v tomto prípade naozaj nie je rozhodujúce, kedy vznikla v skutočnosti pohľadávka, ale rozhodujúce je podľa § 151k ods.1 Občianskeho zákonníka poradie zápisu záložných práv v katastri nehnuteľností. Okresný úrad teda zapíše nehnuteľnosť v prospech nového vlastníka nezaťaženú žiadnymi inými záložnými právami.)

Otázka zákonného záložného práva, napriek tomu, že bytový zákon je účinný od 1.9.1993, nie je vôbec v praxi jednoduchá a to nielen v rámci samotného výkonu záložného práva ale aj z pohľadu jeho zápisu v katastri nehnuteľností. V rámci novelizácie katastrálneho zákona bude potrebné pamätať na vytvorenie takých zákonných ustanovení, ktoré jednoznačne upraví postup pri zápise práva, ktoré vzniká zo zákona, aké listiny bude potrebné predložiť na jeho zápis a čo bude predmetom prieskumu okresného úradu, katastrálneho odboru. Nebude to jednoduché vzhľadom na už existujúce zápisy v katastri nehnuteľností, na doteraz nejednoznačný výklad zákonného záložného práva a vzhľadom na ochranu samotných vlastníkov bytov pred tými, ktorí si neplnia svoje povinnosti vyplývajúce im z vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru.