

5. SLOVENSKÉ PRÁVNICKÉ DNI ZAMERANÉ NA KATASTER NEHNUTEĽNOSTÍ

Spracoval:

JUDr. Ing. Jaroslav Kováč, výkonný riaditeľ Slovenského zväzu bytových družstiev

Bratislava

Názov:

Bytové družstvo a kataster nehnuteľností

ÚVOD – postavenie bytového družstva

Bytové družstvo (ďalej len „družstvo“) má vzťah ku katastru nehnuteľností v dvojakom zmysle (okrem svojich vecí ako právnickej osoby konajúcej vo vlastnom mene a na vlastný účet) a to:

- ako vlastník družstevných bytov, ktorý prevádza byt do vlastníctva nájomcovi družstevného bytu na základe jeho žiadosti o prevod bytu a
- ako správca bytového domu na základe zmluvy o výkone správy.

V oboch prípadoch základným rámcom jeho činnosti je zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Na družstvo ako na správcu bytového domu sa vzťahujú aj ustanovenia zákona č. 246/2015 o správcoch bytových domov, ktoré vymedzujú jeho inštitucionálne postavenie a predovšetkým jeho registráciu a povinnosti voči orgánom štátu z hľadiska jeho posudzovania a plnenia zákonných podmienok ako správcu bytového domu.

Z hľadiska platnej legislatívy EÚ ako aj prenesených smerníc do našich vnútroštátnych noriem je správcovstvo bytových domov považované za službu verejného záujmu.

Podľa § 8 odsek 1 zákona č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov „Správcom môže byť právnická osoba alebo fyzická osoba podnikateľ, ktorá má v predmete podnikania alebo v predmete činnosti správu a údržbu bytového fondu; správca, ktorý spravuje bytové domy, musí spĺňať aj podmienky podľa osobitného predpisu. Činnosť správcu môže byť vykonávaná len podľa tohto zákona“.

Okrem tohto je potrebné uviesť (§ 8 b odsek 1 toho istého zákona), že „Správca je povinný vykonávať správu domu samostatne v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a na ich účet a je oprávnený konať pri správe domu za vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pred súdom“. Uvedené znamená, že tam kde má správca uzavretú s vlastníkami bytov a nebytových priestorov zmluvu o výkone správy je zo zákona ich splnomocnencom.

V tomto príspevku sa chcem zmieniť len o niektorých veciach vo vzťahu družstvo – kataster nehnuteľností týkajúcich sa zápisov práv k nehnuteľnostiam.

1. Prevod družstevného bytu do vlastníctva nájomcu

Družstvo je vždy a naďalej povinné previesť vlastníctvo bytu za nesplatený investičný úver s príslušenstvom ku dňu prevodu vlastníctva bytu nájomcovi (členovi družstva), ktorý požiadal o prevod bytu (§ 29 odsek 2 a 3 už citovaného zákona č. 182/1993 Z. z.). Za dobu účinnosti už citovaného zákona družstvá robia prevody vlastníctva bytu v súlade s ustanoveniami zákona a som toho názoru, že pri koncipovaní kúpnych zmlúv a návrhov na vklad už nie sú také nedostatky, ktoré by viedli k prerušeniu konania a dochádza len k takým rozhodnutiam, ktorým sa povoľuje vklad.

Vyskytli sa a vyskytujú sa prípady, keď jeden z manželov podáva návrh na súd o určenie neplatnosti zmluvy o prevode družstevného bytu tam a vtedy, keď družstvo previedlo byt na oboch manželov do BSM. Pri vyporiadaní BSM príde jeden z nich „náhle“ na to, že len on bol členom družstva a druhý manžel nebol, lebo byt mu bol pridelený pred uzavretím manželstva a taktiež uzavrel len on sám nájomnú zmluvu. Judikatúra zastáva názor, že oprávneným na prevod bytu do vlastníctva je len ten, kto bol členom družstva, Súd v súlade so znením zákona ako aj ustálenou judikatúrou vysloví v rozsudku, že zmluva o prevode vlastníctva bytu manželom je neplatná alebo že výlučným vlastníkom bytu je len ten, kto bol členom družstva. Pozri rozsudky NS SR sp. zn. **3 Cdo 291/2006** a sp. zn. **3 M Cdo 11/2006**. Tu sa potom natíska otázka skúmania obsahu takejto zmluvy, či ju má kataster skúmať alebo nie? Podľa § 31 odsek 1 katastrálneho zákona „Okresný úrad preskúma zmluvu z hľadiska, či obsahuje podstatné náležitosti zmluvy, či je úkon urobený v predpísanej forme, či je prevodca oprávnený nakladať s nehnuteľnosťou, či sú prejavy vôle dostatočne určité a zrozumiteľné, či zmluvná voľnosť alebo právo nakladať s nehnuteľnosťou nie sú obmedzené, či zmluva neodporuje zákonu, či zákon neobchádza a či sa neprieči dobrým mravom. Pri

rozhodovaní o vklade prihliada okresný úrad aj na skutkové a právne skutočnosti, ktoré by mohli mať vplyv na povolenie vkladu“.

Ak budeme analogicky vychádzať z rozsudku NS SR sp. zn. **10Sžr/1/2011** tak okresný úrad by mal preskúmať obsah zmluvy o prevode družstevného bytu členovi družstva tak, ako je skutkový stav opísaný v hore uvedenom prípade, a to z hľadiska toho, či nadobúdateľ bol členom družstva a či zmluva neodporuje zákonu.

2. Vyhlásenie správcu alebo predsedu spoločenstva

Podľa § 5 odsek 2 už citovaného zákona 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov „Prílohou zmluvy o prevode vlastníctva bytu alebo zmluvy o prevode vlastníctva nebytového priestoru je vyhlásenie správcu alebo predsedu spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, že vlastník bytu nemá žiadne nedoplatky na úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru a na tvorbe fondu prevádzky, údržby a opráv; to neplatí, ak ide o prvý prevod vlastníctva bytu“ Ak ide o prvý prevod vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru, prílohou zmluvy o prevode vlastníctva bytu alebo zmluvy o prevode vlastníctva nebytového priestoru je aj vyhlásenie prenajímateľa o tom, že nájomca bytu alebo nebytového priestoru nemá žiadne nedoplatky na nájomnom a na úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru. S povinnosťou predkladať túto prílohu k zmluve o prevode vlastníctva v závislosti od toho, či vklad pri jej absencii povolíte alebo nie, Ste sa vyporiadali už v roku 2004 takto: pozri Katastrálny bulletin č. 3/2004, otázka č. 29 a odpoveď v ňom nasledovná: „...Predmetné vyhlásenie pre konanie o vklade postačuje predložiť v jednom vyhotovení /1x/. Ak táto príloha zmluvy absentuje, správa katastra preruší konanie podľa § 31a písm. c) zákona NR SR č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam /katastrálny zákon/ v znení neskorších predpisov a v prípade nedoloženia vyhlásenia konanie zastaví. Aj keď vyhlásenie správcu alebo predsedu spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, je kladné, to znamená, že vlastník bytu má nedoplatky na úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu, podmienka požadovanej prílohy je splnená. Takéto vyhlásenie nemá právne následky pri rozhodovaní o návrhu na vklad práva a v prípade, že sú ostatné podmienky vkladu splnené správa katastra vklad povolí“.

Súdna prax po tomto Vašom usmernení išla ešte ďalej. V rozsudku NS SR 1Sžr/10/2011 z 8. 11. 2011 sa uvádza: „ Podľa § 31 ods. 1 zák. č. 162/1995 Z. z. v hore uvedenom znení správa katastra preskúma platnosť zmluvy, a to najmä oprávnenie prevodcov nakladať s nehnuteľnosťou, či je úkon urobený v predpísanej forme, či sú prejavy vôle hodnoverné, či sú dostatočne určité a zrozumiteľné a či zmluvná voľnosť, prípadne právo nakladať s nehnuteľnosťou nie sú obmedzené. Zistenie, či je predkladaná zmluva platná alebo neplatná, je v správnom konaní úsudkom prijatým na základe inštitútu predbežnej otázky (najmä § 40 Správneho poriadku), a následne sa stáva jedným z podkladov rozhodnutia, ktoré musí správa katastra v zmysle § 32 ods. 2 Správneho poriadku a v spojení so subsidiárnym ustanovením § 22 ods. 5 zák. č. 162/1995 Z. z. (absencia „ius specialis“ úpravy) zákonným spôsobom vyhodnotiť. Pritom skutočnosť platnosti alebo neplatnosti zmluvy nevyhodnocuje z hľadiska účinkov súkromnoprávných, ale z hľadiska vkladu schopnosti do katastra nehnuteľností. O ďalšom postupe orgánov katastra potom rozhoduje situácia, či je zistený nedostatok vkladu schopnosti odstrániteľný alebo nie. Navyše musí Najvyšší súd konštatovať, že účelom príloh zmluvy, ktoré sú uvedené v § 5 ods. 2 zák. č. 182/1993 Z. z., je zabezpečenie informácií (majú teda informačný charakter) pre záujemcu o kúpu bytu s tým, že je to jediný dostupný zdroj informácií o záväzkoch, resp. pohľadávkach, ktoré viaznu na predávanom byte a ktoré informácie sú od uvedených subjektov (správcu alebo predsedu spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome) ťažko dostupné pre záujemcu o byt. Z uvedeného potom vyplýva, že žalobcom tvrdené nedostatky v prílohe zmluvy o prevode vlastníctva bytu, ktorá má charakter informácie od tretej osoby (tzn. správcu alebo predsedu spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome) o finančných ťarchách viaznucich na prevádzanom byte a ktorá vychádza z informácií osoby, ktorá navyše nie je zmluvnou stranou, nie sú za tejto situácie spôsobilé vyvolať občianskoprávne následky neplatnosti zmluvy ako dvojstranného právneho úkonu. Za tejto právnej situácie sa nemôže Najvyšší súd stotožniť s názorom žalobcu, že chýbajúce, resp. neúplné prílohy k zmluve o prevode vlastníctva bytu sú dôvodom na prijatie záveru o neplatnosti predmetného právneho úkonu“.

Ďalej k tomuto chcem uviesť, že ÚGKK SR v postavení účastníka konania - odporcu v konaní na Okresnom súde v Galante pod sp. zn. 23C/119/2015 uvádza (pre úplnosť žaloba bola zamietnutá) nasledovné: „Správy katastra bežne povoľujú vklady aj v prípade, že k zmluvám nie sú pripojené vyhlásenia, keďže sa často stáva, že

správcovia ich odmietnu vydať, alebo sú nezastihnuteľný. Ak by správny orgán konanie zastavil len z toho dôvodu, že navrhovateľ takéto potvrdenie odmietol vydať predávajúcemu A. F. a že tento účastník konania v určenej lehote neodstránil nedostatky návrhu na vklad, prípadne jeho príloh podľa §31b ods. 1 písm. f/ katastrálneho zákona, takéto rozhodnutie by bolo možné považovať za arbitrárne a teda také, ktoré vytvárajú neprimeraný a nedôvodný zásah do práv občana ako účastníka konania. Nedoloženie potvrdenia o nedoplatkoch nepredstavuje dôvod na zastavenie konania podľa §31b ods. 1 písm. f/ katastrálneho zákona, nakoľko nešlo o odstránenie nedostatkov návrhu na vklad, prípadne jeho príloh. Vyhlásenie o nedoplatkoch je len prílohou zmluvy o prevode vlastníctva bytu alebo zmluvy o prevode nebytového priestoru a nie prílohou návrhu na vklad. Absencia prílohy tejto zmluvy nespôsobuje neplatnosť právneho úkonu o prevode bytu“.

Čo sa týka družstiev, túto povinnosť si plnia a vydávajú ako negatívne tak aj pozitívne vyhlásenie o stave nedoplatkov u prevádzaného bytu uvedomujúc si ich dôležitosť. Stáva sa však aj to, že v spise sa nachádza aj vyhlásenie, ktoré nebolo vyhotovené družstvom.

3. Záonné záložné právo podľa § 15 zákona č. 182/1993 Z. z.

Na Vašich ostatných právnických dňoch pred rokom bolo pani riaditeľkou legislatívno-právneho odboru JUDr. Odetou Poldaufovou toto záonné záložné právo, ktoré predstavuje pre družstvá ako správcov bytového domu veľký a dlhotrvajúci problém, analyzované zo všetkých hľadísk. Ak by som ho opomenul, tak by naše hostovanie na týchto právnických dňoch nemalo zmysel a opodstatnenie, keďže predpokladáme, že nás hodláte vypočuť, že nám dávate priestor na to, ako sa naň pozeráme my, t. j. tí, ktorí s ním majú veľa zodpovednosti, práce, starostí a aj skúseností.

3.1. Legislatívny vývoj záložného práva podľa § 15 zákona č. 182/1993 Z. z.

Pôvodné (1.9.1993) a aj súčasné znenie tohto ustanovenia je rovnaké a je nasledovné:

15/1) 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 vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome, vzniká zo zákona k bytu alebo k nebytovému priestoru v dome záložné právo¹⁶⁾ v prospech spoločenstva; ak sa spoločenstvo nezriada, vzniká zo zákona záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Vznik a zánik záložného práva sa zapíše do katastra nehnuteľností.

15/2) Záložné právo k bytu alebo k nebytovému priestoru v dome možno zriadiť aj v prospech tretej osoby

Je otázne, či sa tomu máme tešiť alebo byť smutní.

Znenie tohto ustanovenia však prešlo takým vývojom, na ktorý nemôžeme byť hrdí.

V období od 1.8.1995 do 10.10.1999 sme mali aj odsek 3, ktorý znel: Pohľadávky vlastníkov bytov a nebytových priestorov vzniknuté z neplnenia povinností uvedených v § 10 ods. 1 a § 11 ods. 2 sa pri rozvrhovom pojednávaní uspokojia z podstaty podľa osobitného predpisu po uspokojení pohľadávok daní a poplatkov pred ostatnými pohľadávkami.

V čase od 11.10.1999 do 30.6.2007 tento odsek znel: „(3) Pohľadávky vlastníkov bytov a nebytových priestorov vzniknuté z neplnenia povinností uvedených v § 10 ods. 1 a § 11 ods. 2 sa pri rozvrhovom pojednávaní uspokojia z podstaty podľa osobitného predpisu

Od 1.7.2007 bol tento odsek 3 vypustený zo zákona.

V čase od 1.7.2007 do 31.3.2010 sme mali účinný odsek 1 nasledovného znenia:

„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 vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome, vzniká zo zákona k bytu alebo k nebytovému priestoru v dome záložné právo v prospech spoločenstva; ak sa spoločenstvo nezriada, vzniká zo zákona záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov. **Vznik a zánik záložného práva sa zapíše do katastra nehnuteľností na základe rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome; návrh na zápis podáva predseda alebo správca.**

Ak si prečítate poslednú vetu tohto ustanovenia, tak sa zákonite musíte spýtať, či to bolo možné a čo týmto bolo myslené okrem toho, že toto spôsobilo veľký chaos. Ak má niečo byť

zapísané zo zákona, na to nie je potrebné rozhodnutie vlastníkov. Zákonodarca si tento omyl uvedomil a zmenil toto ustanovenie, i keď si myslíme, že druhá veta odseku 1 tohto § 15 je nadbytočná, nič neriešiac a zavádzajúca.

§ 15 už citovaného zákona sa zdôrazňuje špecifický charakter zákonného záložného práva voči zmluvným záložným právam.

Vývoj úpravy tohto zákonného záložného práva nám v poslednom období ustal, každý vie o tom, že táto právna úprava je nedostatočná, nikto nekoná a beží to ďalej. Pri tejto príležitosti si dovoľujem uviesť, že zákonným záložným právom zákonodarca predovšetkým sledoval a naďalej sleduje:

- Ochranu práv ostatných spoluvlastníkov pred vlastníkom, ktorý si neplní svoje povinnosti úhrad,
- Kontinuitu vo fungovaní bytového domu,
- Povinnosť vlastníka bytu podrobiť sa nútenému výkonu rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov formou dobrovoľnej dražby v prípade, že si neplní svoje povinnosti týkajúce sa bytu,
- Nemožnosť zániku zákonného záložného práva k bytu alebo nebytovému priestoru pri prevode alebo prechode vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru na iného vlastníka, ktorý je právnym nástupcom pôvodného vlastníka,
- K zániku zákonného záložného práva dochádza len zánikom bytu alebo nebytového priestoru,
- alebo len vtedy, keď sa vlastníkom všetkých bytov a nebytových priestorov v bytovom dome stane jedna osoba,
- To, že zákonné záložné právo sa nevzťahuje na osobu ale na byt alebo nebytový priestor,
- Obmedzenie partikulárnych záujmov iných záložných veriteľov pri výkone zmluvného záložného práva.

3.2. Postoj SZBD k zákonnému záložnému právu podľa § 15 ZoVB (zákona o vlastníctve bytov)

Toto zákonné záložné právo je hľadám najdôležitejšie v našom právnom poriadku, lebo sa dotýka veľmi širokého okruhu osôb a bytov. Záložné právo k nehnuteľnostiam, bytom a nebytovým priestorom vzniká zápisom v katastri

nehnutelností, ak osobitný zákon neustanovuje inak. Osobitným zákonom v tomto prípade je zákon NR SR č. 162/1995 Z. z. o katastrí nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon). Správa katastra vykoná záznam aj bez návrhu, prípadne na návrh vlastníka alebo inej oprávnenej osoby. Správa katastra je povinná najneskôr v pracovný deň nasledujúci po dni, keď jej bola doručená zmluva, verejná listina alebo iná listina na zápis vkladom alebo záznamom vyznačiť plombu o zmene práva k nehnuteľnosti na liste vlastníctva alebo v pozemkovej knihe. Na základe uvedeného teda pre posúdenie vzniku záložného práva je potrebné hodnotiť, či ide o záložné právo k nehnuteľnosti, ktoré vzniklo zo zmluvy, rozhodnutím štátneho orgánu, resp. vzniklo zo zákona.

Z citovaných ustanovení Občianskeho zákonníka, katastrálneho zákona a zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov vyplýva, že na zabezpečenie pohľadávok spoločnosti, resp. ostatných spoluvlastníkov v bytovom dome vzniká záložné právo priamo zo zákona, pričom sú správy katastra povinné zapísať toto zákonné záložné právo záznamom (deklaratórny účinok zápisu do KN), a to aj bez akéhokoľvek návrhu resp. na návrh, ak ho podal prevodca resp. nadobúdateľ bytu.

Toto zákonné záložné právo vzniklo už pri predaji, prevode vlastníctva prvého bytu v bytovom dome (t. j. podľa § 28 ods. 5 KZ „Právne účinky vkladu zo zmluvy o prevode bytu a nebytového priestoru do vlastníctva nájomcu podľa osobitného predpisu vznikajú na základe právoplatného rozhodnutia o jeho povolení ku dňu doručenia návrhu na vklad „) a teda záložné právo k bytu v prospech SVB resp. ostatných vlastníkov v bytovom dome prevedeného do vlastníctva nájomcu podľa ZoVB má byť v liste vlastníctva zapísané vždy ako prvé.

O tom, že toto zákonné záložné právo má len deklaratórny účinok svedčí aj odpoveď uverejnená v Katastrálnom bulletine č. 1/2010 znejúca takto: „Dňom 1. apríla 2010 nadobúda účinnosť zákon č. 70/2010 Z. z. ktorým sa novelizuje i zákon NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Tento zákon precizuje i ustanovenie § 15 a vypustil povinnosť vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome rozhodovať o vzniku a zániku záložného práva k bytu alebo nebytovému priestoru v prospech ostatných vlastníkov bytov v dome alebo v prospech spoločnosti. Správa katastra podľa § 34 zákona NR SR č. 162/1995 Z. z. zapíše vznik a zánik zákonného záložného práva v spoločnosti vlastníkov alebo v prospech vlastníkov bytov do katastra nehnuteľností záznamom. V

súlade s § 36 katastrálneho zákona správa katastra posúdi, či je predložená verejná listina alebo iná listina bez chýb v písaní alebo počítaní a bez iných zrejmých nesprávností a či obsahuje náležitosti podľa tohto zákona. To znamená že správa katastra pri zápise záznamom na základe verejnej listiny alebo inej listiny neposudzuje splnenie podmienok pre vznik práva uvedených v zákone“.

Správy katastra (katastrálne odbory) toto zákonné záložné právo nezapisovali vždy hneď pri prevode vlastníctva bytu a nebytového priestoru, aj keď k tomu majú kompetenciu. Pokiaľ takýto zápis v liste vlastníctva správa katastra nerealizovala na základe zmluvy o prevode vlastníctva k bytu, je tak povinná urobiť v rámci svojich kompetencií. Výnimkou, kedy môže byť pred zákonným záložným právom v prospech spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov, resp. v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov zapísané iné záložné právo, sú záložné práva, ktoré vznikli pred účinnosťou zákona NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Ide o prípady, kedy sa byty predávali nájomcom v súlade so zákonom č. 92/1991 Zb. o podmienkach prevodu majetku štátu na iné osoby.

Akékoľvek iné záložné práva, ktoré vznikli k bytom prevedeným do vlastníctva nájomcov podľa zákona NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov mali byť zapísané až v poradí za zákonným záložným právom v zmysle citovaného zákona.

Zápis resp. nezapísanie zákonného záložného práva do katastra mal a má v praxi ďalekosiahle dôsledky najmä pri výkone záložného práva a pri stanovovaní poradia rozhodujúceho na uspokojenie záložných práv (prednostný záložný veriteľ).

Sme toho názoru, že správy katastra ako aj katastrálne odbory zapisovali a zapisujú poradie záložných práv v katastri nehnuteľností v rozpore s okamihom ich vzniku. Vznikajú tak prípady, kedy zákonné záložné právo v prospech spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov, resp. v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov je zapísané v poradí až za inými záložnými právami, alebo nie je zapísané vôbec.

Exekútori, notári, zamestnanci daňových úradov pri rozhodovaní o zriadení daňového záložného práva sú (nevynímajúc z toho zamestnancov katastra, ktorí majú osobitnú odbornú spôsobilosť a rozhodujú o zápisoch § 33 KZ) povinní pri svojej činnosti s odbornou starostlivosťou skúmať všetky okolnosti, týkajúce sa predmetu

úkonu v našom prípade zápisu zákonného záložného práva do katastra. Takýmito osobami podľa môjho názoru ďalej sú aj predsedovia spoločenstiev vlastníkov bytov, obecné úrady, správcovia ako aj vlastníci bytov a nebytových priestorov.

Na základe tu uvedeného, ak teda zistia pochybenie pri zápise záložných práv v liste vlastníctva, mali by upozorniť na túto skutočnosť príslušný katastrálny odbor. Týmto konaním totiž všetci by mali predchádzať zodpovednosti za prípadnú škodu, ktorú môžu spôsobiť nesplnením povinností, ktoré od nich možno objektívne žiadať.

Príslušný katastrálny odbor je v súlade so správnym poriadkom povinný vo veci konať, pričom je oprávnený rozhodnúť podľa § 18 ods. 2 katastrálneho zákona. Takéto rozhodnutia katastrálneho odboru (o zápise zákonného záložného práva podľa ZoVB) a následne vyžiadany výpis z listu vlastníctva sú pre potom pre všetkých záväzné. Pri chybách týkajúcich sa údajov na liste vlastníctva katastrálny odbor vydá rozhodnutie s náležitosťami podľa § 47 Správneho poriadku.

Exekútori, notári a daňový úrad resp. správny orgán sú povinní rešpektovať verejnú listinu, ktorou je v zmysle § 69 ods. 1 katastrálneho zákona výpis z listu vlastníctva.

Čo sa týka presného okamihu vzniku zákonného záložného práva, treba použiť výklad, ktorý nám v tejto súvislosti poskytuje právna teória. Podľa prof. Lazara „totiž vo všeobecnosti možno uvažovať o dvoch spôsoboch vzniku záložného práva zo zákona“.¹ Prvý spôsob prichádza do úvahy vtedy, keď záložné právo vzniká okamihom účinnosti určitej právnej normy. Druhý spočíva v tom, že právna norma hypoteticky predpokladá možnosť vzniku záložného práva, ak nastanú určité právne skutočnosti. V prípade vzniku záložného práva podľa ust. § 15 ZoVB sa podľa nášho názoru dá uvažovať skôr o druhej možnosti nielen použitím výkladu samotného znenia predmetného zákonného ustanovenia, ale najmä pochopením samotnej podstaty záložného práva.

„Konštrukcia, podľa ktorej sa na vznik záložného práva vyžaduje ešte existencia inej právnej skutočnosti by aj podľa nášho názoru mala zodpovedať len záložnej zmluve. Na ostatné prípady (vznik záložného práva zo zákona a rozhodnutím

¹ Lazar J. a kolektív: Základy občianskeho hmotného práva, Druhé prepracované vydanie, 1. zväzok, Vydavateľstvo IURA EDITION, 2004, str. 318

súdu alebo správneho orgánu) by sa táto konštrukcia nemala vzťahovať, pretože ide o vznik záložného práva tradične a typicky spojeného výlučne s jednou konštitutívnou právnou skutočnosťou“.² Nerešpektovanie uvedeného princípu by viedlo až k absurdným dôsledkom, keď by záložné právo nevzniklo právoplatnosťou rozhodnutia samého alebo zo zákona, ale až ďalšou právotvornou skutočnosťou - registráciou v registri záložných práv.

Vzniká otázka, či má vzhľadom na svoju povahu zákonné záložné právo „prednostné“ postavenie pri konkurencii viacerých záložných práv. V zmysle § 151k ods. 1 OZ je pre poradie záložných práv rozhodujúci čas ich registrácie - t. j. v danom prípade zápisu v katastri nehnuteľností. Keďže ako sme už uviedli, tento zápis má len deklaratórny charakter a nie vždy je táto skutočnosť uvedená na príslušnom liste vlastníctva, mám za to, že každý ďalší záložný veriteľ musí byť uzrozumený, že aj keď by jeho záložné právo bolo zapísané na liste vlastníctva ako prvé v poradí, vzhľadom na záložné právo vznikajúce priamo zo zákona podľa ust. § 15 ods. 1 ZoVB, by právo prednosti malo práve zákonné záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

V záujme právnej istoty všetkých účastníkov právnych vzťahov, ktoré vznikajú v súvislosti so zabezpečením pohľadávok založením bytu alebo nebytového priestoru by však naproti tomu mali správca alebo spoločenstvo vlastníkov podať návrh na vykonanie záznamu záložného práva do katastra nehnuteľností v prípade, ak skutočne vznikne akákoľvek splatná pohľadávka voči konkrétnemu vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru. V praxi si však možno dosť ťažko reálne predstaviť takýto striktný postup vždy v prípade každej vzniknutej pohľadávky (t. j. aj v prípade pohľadávky v malej výške).

Aj preto by v záujme právnej istoty podľa nášho názoru malo byť na každom liste vlastníctva k bytu alebo nebytovému priestoru uvedené predmetné záložné právo vznikajúce podľa ust. § 15 ZoVB aj napriek tomu, že v čase začatia výkonu záložného práva iným záložným veriteľom nemusí reálne existovať aj splatná pohľadávka v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome.

² Pre porovnanie pozri ust. § 151g OZ posledná veta, v ktorej sa hovorí najprv o vzniku a neskôr o zriadení záložného práva rozhodnutím súdu alebo správneho orgánu. K tomu pozri aj napr. ust. § 71 ods. 1 zákona č. 511/1992 Zb. o správe daní a poplatkov v znení neskorších predpisov, ktoré tiež hovorí o zriadení záložného práva rozhodnutím správcu dane, pričom na jeho vznik vyžaduje jeho zápis alebo registráciu v príslušnom registri záložných práv v zmysle ust. § 151e OZ.

Tento istý princíp je sledovaný ustanovením odseku 4, § 81 zákona č. 563/2009 Z. z. v znení neskorších predpisov (Daňový poriadok) účinného od 1.1.2017, ktorý znie: „Záložné právo podľa odseku 1 možno zriadiť aj na zabezpečenie daňovej pohľadávky, ktorá vznikne v budúcnosti, ak je odôvodnená obava, že nesplatená alebo nevyrubená daň nebude uhradená“. Oproti predchádzajúcemu stavu bolo vypustené „istej“ daňovej pohľadávky.

Keďže toto záložné právo vzniká priamo zo zákona a zabezpečuje aj všetky pohľadávky, ktoré vzniknú v budúcnosti, bol by takýto postup nepochybne v súlade so zákonom i na prospech ostatných záložných veriteľov a tretích osôb. Vzhľadom na uvedené právne argumenty sa stotožňujeme s názorom, že „akékoľvek záložné právo zriadené vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v prospech tretieho subjektu je vždy neskoršieho poradia ako zákonné záložné právo v prospech spoločenstva resp. ostatných vlastníkov v bytovom dome“.³

4. Návrh na ďalší postup vo veci výkladu ustanovenia § 15 ZoVB v súvislosti s jeho zápisom do katastra

Vzhľadom k tomu, že dochádza k rozdielnemu výkladu rôznymi subjektami tohto ustanovenia ako aj k tomu, že súdna aplikačná prax je v tejto otázke nejednotná, protichodná, rozporuplná a nedovoľujúca jednotný výklad ako aj k tomu, že nemožno očakávať v blízkej budúcnosti zmenu zákona č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov a Občianskeho zákonníka, navrhujeme, aby sme sa obrátili na Najvyšší súd SR a požiadali o jeho stanovisko, ktoré by bolo publikované v Zbierke stanovísk a rozhodnutí NS SR.

³ Valachovič, M.: Zákonné záložné právo podľa § 15 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, Bulletin slovenskej advokácie 1-2/2008 s. 18