

Aj nesprávnym postupom správy katastra môžu prísť SVB o nemalé peniaze ...

V predchádzajúcich číslach bola viackrát rozoberaná téma zákonného záložného práva. Opätovne sa k tejto problematike vraciame, nakoľko vás chceme upozorniť na naše skúsenosti z praxe, ktoré svedčia o tom, že aj v prípade nesprávneho postupu katastrálneho úradu môžu prísť spoločnosťam vlastníkov bytov a nebytových priestorov o nemalé finančné prostriedky.

Zopakujeme, že v zmysle ustanovenia § 151 ma ods. 3 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka, prednostným záložným veriteľom je ten záložný veriteľ, ktorého záložné právo je registrované ako prvé v poradí. Preto pre určenie postavenia prednostného záložného veriteľa nie je rozhodujúci **deň vzniku** záložného práva, ale **deň jeho registrácie**. Táto skutočnosť je rozhodujúca na uspokojenie záložných veriteľov z výťažku dražby a to s poukázaním na § 151k ods. 1 Občianskeho zákonníka „Ak vzniklo na zálohu viac záložných práv, na ich uspokojenie je rozhodujúce poradie ich registrácií v registri záložných práv počítané odo dňa ich najskoršej registrácie alebo odo dňa ich registrácie v osobitnom registri“.

V našej profesionálnej praxi dražobnej spoločnosti sme v poslednom období zaznamenali prípady, kedy nesprávnym postupom správy katastra došlo k neoprávnenej zmene poradia zákonného záložného práva podľa ust. § 15 ods. 1 zákona NR SR č.182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení: „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 zapisuje do katastra nehnuteľností“, najmä v neprospech spoločenstiev alebo samotných vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

Správa katastra je viazaná poradím doručených listín. Toto ustanovenie je v súlade aj s Občianskym zákonníkom. Spoločenstvo požiada o zápis zákonného záložného práva, čo príslušná správa katastra aj urobí. Zapiše predmetné záložné právo. Zápis vykonáva najčastejšie dvoma spôsobmi, a to ako jedno záložné právo na celý bytový dom, zapísané v časti „C“ Ľarchy“ ako prvé v poradí, alebo k jednotlivým vlastníkom a iným oprávneným osobám zapísaným na predmetom liste vlastníctva v časti „C“ Ľarchy“ k číslam jednotlivých účastníkov právneho vzťahu (ďalej len „vlastník“).

V prípade, ak niektorý vlastník predá po tomto zápise byt, požiada príslušnú správu katastra o vklad vlastníckeho práva v prospech kupujúceho t.j. zápis nového vlastníka a táto vykoná zmenu zápisu. Avšak správa katastra postupuje v rozpore so zákonom, ak vykoná nový zápis zákonného záložného práva podľa ustanovenia § 15 ods. 1 zákona k dátumu tejto zmeny a vykoná aj nový a to buď s totožným číslom zápisu predmetnej zmeny alebo dokonca aj s neskorším poradím.

Najväčší problém však nastane vtedy, ak nový vlastník si na zapltenie kúpnej ceny vypral úver, peňažný ústav požiada zápis jeho zmluvného záložného práva, čo správa katastra aj urobí a zmluvné záložné právo zapiše. Následne neodôvodnene opätovne zapiše už raz zapísané zákonné záložné právo k jednotlivému účastníkovi právneho vzťahu, samozrejme v poradí za zmluvným záložným právom peňažného ústavu a problém je na svete.

Vo viacerých prípadoch, ak sme zistili túto skutočnosť, upozornili sme na to predsedov spoločenstiev, ktorí požiadali príslušnú správu katastra o opravu zápisu, ktorú správa katastra aj urobili. Bez tejto opravy by zákonné záložné právo bolo na liste vlastníctva registrované ako ďalšie v poradí, samozrejme za peňažným ústavom, ktorý vlastníčkovi poskytol úver.

Ďalší prípad, ktorý sa v praxi vyskytuje môžeme považovať za tzv. „medzeru v legislatíve“. Tento stav nastáva po vzniku spoločenstva podľa ust. § 7 zákona NR SR č.182/1993 Z.z.

Na liste vlastníctva je zapísané zákonné záložné právo podľa ust. § 15 ods. 1 zákona NR SR č.182/1993 Z.z. v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov. V zmysle cit. ustanovenia, v dobrej viere dodržiavať zákony, plne sa nimi riadiť, požiada novovzniknuté spoločenstvo príslušnú správu katastra o zápis zákonného záložného práva v jeho prospech. Táto, samozrejme, požadovaný zápis vykoná, zapiše zákonné záložné právo v prospech spoločenstva s aktuálnym dátumom s tým, že vymaže zákonné záložné právo podľa ust.

§ 15 ods. 1 zákona NR SR č.182/1993 Z.z. v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov, zapísané so skorším poradím. Týmto sa zákonné záložné právo v prospech spoločenstva dostáva úplne na posledné miesto v poradí, t.j. za všetky už zapísané záložné práva na predmetnom liste vlastníctva a na svete je ešte väčší problém.

Aj na túto skutočnosť sme viackrát upozornili predsedov spoločenstiev, ktorí požiadali príslušnú správu katastra o zápis v tom zmysle, aby ponechali zapísané zákonné záložné právo zapísané podľa ust. § 15 ods. 1 zákona NR SR č.182/1993 Z.z. v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov s pôvodným dátumom, a k nemu dopísali zákonné záložné právo podľa ust. § 15 ods. 1 zákona NR SR č.182/1993 Z.z. v prospech spoločenstva. Takýto zápis správy katastra aj urobili. Bez tohto postupu by zákonné záložné právo v prospech spoločenstva bolo na liste vlastníctva registrované ako ďalšie v poradí.

Opätovne zdôrazňujem, že táto skutočnosť je rozhodujúca na uspokojenie záložných veriteľov z výťažku dražby, pričom vzhľadom na reálny pokles cien nehnuteľností, pomerne vysokú zadlženosť jednotlivých vlastníkov bytov – dlžníkov za služby súvisiace z bývaním, kedy celková výška ich pohľadávok je vyššia, ako samotná všeobecná hodnota založeného bytu. Z toho je zrejmé, že z výťažku dražby nie sú uspokojovaní všetci záložní veritelia, ale len tí, ktorých záložné právo je v poradí rozhodujúcom na uspokojenie záložných práv registrované na prvých poradiach.

Mgr. Jaroslav Dzurik, konateľ
Profesionálnej dražobnej spoločnosti
s.r.o. Košice

Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o.

Masarykova 21, 040 01 Košice
Kancelária: Kukučínova 7,
040 01 Košice

Mgr. Jaroslav Dzurik,
konateľ spoločnosti
mobil: 0903 420 800
tel.: 055/62 515 63

www.profesionalnadrazobna.sk

