

## Zápis zákonného záložného práva v prospech spoločenstva - vyriešenie

Problematika zápisu zákonného záložného práva v prospech spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov (ďalej len „SVB“) odznela v našom časopise už viac krát. Začali sme sa ňou zaoberať ešte v roku 2008, keď sa nám prvý krát ozvalo naše členské spoločenstvo, že pri vymáhaní dlhu od neplatiča bola ako záložný veriteľ v prvom rade tzv. prednostný záložný veriteľ uprednostnená banka, ktorá poskytla vlastníkovi úver.

Len pre spresnenie uvediem, že v tomto prípade bolo záložné právo v liste vlastníctva zapísané v prospech všetkých vlastníkov, pretože vlastníci pri prevode bytov do osobného vlastníctva prešli pod správcu a „SVB“ zriadili dodatočne, niekoľko rokov po odkúpení bytov. Dlh voči vlastníkovi si pri dražbe bytu dlžníka uplatnilo „SVB“, avšak súd ho ako veriteľa zaradil na posledné miesto, nakoľko v liste vlastníctva nebolo zapísané. Z tohto dôvodu „SVB“ nemalo pokrytú pohľadávku voči vlastníkovi.

Vtedy sme boli presvedčené o tom, že záložné právo, ktoré vzniká zo zákona (v našom prípade v zmysle § 15, zákona NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov), je na prvom mieste v poradí, keďže vzniká zo zákona.

Prvé, na čo sme ihneď upozornili našich členov v našom internom časopise - Informačný list ZSVB bolo, aby si urgentne zapísali záložné právo v prospech „SVB“ odvolávajúc sa na tento prípad. Uverejnili sme aj vzor, ako o tento zápis žiadať. Počas ďalšieho obdobia sme už aj pri konzultáciách upozorňovali každého predsedu spoločenstva, aby si overil zápis záložného práva v liste vlastníctva, hoci od nás pýtal radu v inej veci. Pritom sme zistili, že mnohé bytové domy pri prevode bytov do osobného vlastníctva vôbec nemali zapísané zákonné záložné právo ani v prospech všetkých vlastníkov, ani v prospech „SVB“.

Na základe uvedeného prípadu sme zisťovali okolnosti a právne súvislosti, či takýto postup bol v súlade so zákonom. Zistili sme, že bol, a to v zmysle Občianskeho zákonníka a zákona o katastri nehnuteľností. **Pokiaľ vzniklo na zálohu viac záložných práv, na ich uspokojenie je rozhodujúce poradie ich registrácie v registri záložných práv, t.j. na príslušnom liste vlastníctva.**

A úplne nás vyviedlo z miery, keď v Bratislave Správa katastra odmietla vykonať zápis záložného práva v prospech spoločenstva, ktoré bolo zriadené dodatočne.

Pripomenieme si znenie súvisiacich predpisov pri zápise zákonného záložného práva:

● **Zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov - § 15 (zákon č. 182/1993 Z. z.)**

**„Na zabezpečenie pohľadávok 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 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 zapisuje do katastra nehnuteľností. Záložné právo k bytu alebo nebytovému priestoru možno zriadiť aj v prospech tretej osoby.“**

● **Zákon o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v platnom znení (zákon č. 162/1995 Zb. z.)**

Katastrálny zákon na troch miestach uvádza záložné právo spolu s ďalšími úkonmi. Práva k tej istej nehnuteľnosti sa zapisujú v poradí, v akom sa práve katastra doručili zmluvy, verejné alebo iné listiny o vzniku, zmene lebo zániku práva k nehnuteľnostiam na zápis do katastra. Správa katastra je viazaná poradím doručených listín. Toto ustanovenie je v súlade aj s Občianskym zákonníkom. Samostatne jeho význam nepopisuje.

● **Občiansky zákonník (zákon č. 40/1964 Zb.)**

Obširne definuje účel a princíp záložného práva (§ 151a ~ §151me). V princípe záložné právo slúži na zabezpečenie pohľadávky a jej príslušenstva tým, že záložného veriteľa oprávňuje uspokojiť sa alebo domáhať sa uspokojenia pohľadávky z predmetu záložného práva, ak pohľadávka nie je riadne a včas splatená.“ (§ 151a)

Záložné právo sa zriaďuje písomnou zmluvou, schválenou dohodou dedičov o vysporiadaní dedičstva, rozhodnutím súdu alebo správneho orgánu, **alebo zákonom.**“ (§ 151b ods. 1) Ďalej **„Záložným právom možno zabezpečiť aj pohľadávku, ktorá vznikne v budúcnosti alebo ktorej vznik závisí od splnenia podmienky.“** (§ 151c ods. 2)

Ďalej Občiansky zákonník uvádza, že **„Záložné právo prechádza pri prevode alebo prechode pohľadávky zabezpečenej záložným právom na nadobúdateľa pohľadávky. To platí aj vtedy, ak ide o inú zmenu v osobe oprávnenej zo zabezpečenej pohľadávky.“** (§ 151c ods. 3)

Pritom vo väčšine miest bol dodatočný zápis zákonného záložného práva do listu vlastníctva, či už v prípade, že vôbec nebolo zapísané, alebo pri dodatočnom zriadení spoločenstva vykonávaný bez akýchkoľvek ďalších podmienok či výhrad plynulý.

Kvôli nerovnakému prístupu k tejto problematike sme oslovili ministerstvo financií o vyjadrenie k danej problematike. Oslovili sme aj Úrad geodézie, kartografie a katastra SR, ktorý je nadriadeným orgánom správam katastra a žiadali sme, aby vydalo usmernenie pre všetky správy katastra na rovnaký postup pri zápise zákonného záložného práva v prospech spoločenstiev.

Veľkým prínosom a posunom v tejto situácii bolo naviazanie spolupráce s Profesionálnou dražobnou spoločnosťou, s.r.o. v Košiciach (profesijný člen ZSVB na Slovensku), ktorej konatelia sa pri vymáhaní dlhu dobrovoľnou dražbou v prospech spoločenstiev takpovediac denne stretávali s problémom zápisu zákonného záložného práva v prospech jednotlivých vlastníkov a aj spoločenstiev. Svojim prístupom k obhajobe záujmov spoločenstiev pri vymáhaní pohľadávok od neplatičov sa aktívne podieľali na zabezpečení zápisu zákonného záložného práva tak, aby bolo spoločenstvo na prvom mieste. O tom, koľko húževnatej mravenčej práce a energie vynaložil pri vysvetľovaní a argumentovaní s pracovníkmi správy katastra v každom meste od Humenného až po Bratislavu, kde v ostatnom období realizovali dobrovoľné dražby, by mohli povedať konatelia predmetnej dražobnej spoločnosti sami. Aj touto cestou im chceme vyjadriť nesmiernu vďaku a úctu za to, že si tento problém zobrali za svoj a zachránili pre nejedno spoločenstvo nemalú čiastku, chýbajúcu po neplatičoch vo фонде prevádzky, údržby a opráv.

## Zápis zákonného záložného práva v prospech spoločenstva - vyriešenie

Aby som vás dlho nenapíjala. Práve Mgr. Jaroslav Dzurik, jeden z konateľov Profesionálnej dražobnej spoločnosti, s.r.o., argumentuje usmernením Úradu geodézie, kartografie a katastra SR zo dňa 15.02.2010 sp. zn. LO-1160 /2010, ktoré bolo adresované všetkým Katastrálnym úradom v ich sídlach. V usmernení sa, okrem iného píše, a to je pre vyriešenie problematiky najdôležitejšie, že:

**„Ak je zákonné záložné právo zapísané v katastri nehnuteľností v prospech napr. vlastníkov bytov a nebytových priestorov, možno zmenu veriteľa v prospech spoločenstva zapísať na návrh predsedu spoločenstva, z ktorého je zrejmé, že práva doterajšieho veriteľa prechádzajú na vzniknuté spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Riešením zmeny veriteľa týmto spôsobom sa nezmení poradie zápisov záložných práv v katastri nehnuteľností.“**

Toto usmernenie konečne uznáva, že zákonné záložné právo v prospech dodatočne založeného spoločenstva nie je novým záložným právom voči novému subjektu, pretože sa jedná o:

- tých istých vlastníkov v predmetnom bytovom dome,
  - ten istý bytový dom,
  - tie isté byty alebo nebytové priestory,
  - zabezpečuje tú istú pohľadávku 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,
- v prospech ktorých bolo pôvodne zapísané zákonné záložné právo pri prevode bytov, a ktorí sa po čase rozhodli založiť „SVB“. To znamená, že ak boli byty odkúpené v roku 1995 a zákonné záložné právo bolo v prospech vlastníkov zapísané napr. 19.08.1995, tento dátum zostane nezmenený aj pre „SVB“, ktoré v mene tých istých vlastníkov v tom istom bytovom dome preberá na seba právo a povinnosť chrániť záujmy ostatných vlastníkov pri vymáhaní dlhov od neplatičov.

**Predmetné usmernenie Úradu geodézie, kartografie a katastra SR vám prinášame na nasledujúcej strane časopisu. Odporúčame ho priložiť k žiadosti o zápis nástupcu zákonného záložného práva v prospech spoločenstiev pri jeho dodatočnom založení nasledovným spôsobom:**

Spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov so sídlom ...

V ..... dňa .....

Katastrálny úrad v ...

### VEC:

Žiadosť o zápis zákonného záložného práva v prospech spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov ako nástupcu vlastníkov bytov a nebytových priestorov

Spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov ....., IČO ....., so sídlom v ..... zapísané v Registri spoločenstiev vlastníkov bytov a nebytových priestorov v registri Obvodného úradu v ..... pod číslom registrácie ..... zo dňa ..... zastúpené predsedom spoločenstva ako štatutárom, týmto žiadam Katastrálny úrad v ..... o zápis zákonného záložného práva podľa § 15 ods. 1 zákona č. 182/93 Z. z. v prospech Spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov ..... ku Z-xxx + k dátumu zápisu (tu prosím dopíšte číslo zápisu záložného práva v prospech vlastníkov podľa § 15 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. z príslušného LV) na LV č. .... v katastrálnom území v ..... ako nástupníka, na ktorého prechádzajú práva doterajšieho veriteľa, ktorými boli vlastníci bytov a nebytových priestorov.

Predseda SVBaNP

### Poznámka

Žiadosť ďalej musí obsahovať čísla všetkých bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, číslo poschodia, číslo vchodu, podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku, súpisné číslo stavby a parcelné číslo pozemku, na ktorom je dom postavený a pohľadávku, ktorú zabezpečuje. Pod pohľadávkou sa rozumie príspevok do fondu prevádzky, údržby a opráv, zabezpečenie plnení spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov a ďalšie pohľadávky v zmysle právoplatných rozhodnutí vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome.

**Záložné právo sa viaže k jednotlivým bytom a nie k celému bytovému domu. Kataster nehnuteľností v tomto prípade eviduje byty a nebytové priestory ako samostatné veci, ktoré môžu byť predmetom občianskoprávných vzťahov.**

Zároveň Vám uvádzame príklady už takto vykonaných zápisov zákonného záložného práva v prospech „SVB“, ako nástupcu ostatných vlastníkov bytov:

- zápis na LV č. 3622, správa katastra v Rimavskej Sobote,
- zápis na LV č. 3506, správa katastra v Poprade.

V prípade, že zákonné záložné právo v liste vlastníctva bytového domu vôbec nebolo zapísané v prospech všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov, t.j. nebol vykonaný zápis v zmysle § 15 zákona o vlastníctve bytov, potom kataster zákonné záložné právo v prospech „SVB“ zapíše k dátumu, kedy sa o zápis požiada, nakoľko niet predchodcu – vlastníkov, v prospech ktorých malo byť zákonné záložné právo zapísané, nemožno teda žiadať o zápis nástupcu – spoločenstva.

Ing. Otilia Leskovská, ZSVB na Slovensku  
Mgr. Jaroslav Dzurik, Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o.





ÚRAD GEODÉZIE, KARTOGRAFIA

SLOVENSKEJ REPUBLIKY  
Chlumeckého 2, 820 12 Bratislava

Všetkým Katastrálnym úradom  
v ich sídlach

V Bratislave 15.2.2010  
LO- 1160 /2010

Vec : Zápis zákonného záložného práva k bytom a nebytovým priestorom

Podľa ustanovenia § 15 zákona NR SR č. 182/1993 Z. z. 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 nezriadiuje, vzniká zo zákona záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Vznik a zánik záložného práva sa zapisuje do katastra nehnuteľností na základe rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome; návrh na zápis podáva predseda alebo správca.

Správny orgán katastra na návrh predsedu alebo správcu zapisuje záložné právo k bytom a nebytovým priestorom v prospech spoločenstva alebo v prospech ostatných vlastníkov bytov ~~zápisom~~ podľa § 34 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. ~~Podkladom pre zápis záložného práva do katastra nehnuteľností bude písomný návrh na zápis záložného práva k bytom a nebytovým priestorom označených podľa údajov katastra t.j. podľa § 42 ods. 2 písm. c) číslo bytu, číslo poschodia, číslo vchodu podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku, súpisné číslo stavby a parcelné číslo pozemku na ktorom je dom postavený a pohľadávku ktorú zabezpečuje. Záložné právo sa viaže k jednotlivým bytom a nie k celému bytovému domu.~~ Kataster nehnuteľností v tomto prípade eviduje byty a nebytové priestory ako samostatné veci, ktoré môžu byť predmetom občianskoprávných vzťahov.

Záložné právo slúži na ~~zabezpečenie pohľadávok, ktorá vznikne v súvislosti s právnymi úkonmi týkajúcimi sa bytu, ak si vlastník bytu pohľadávku riadne a včas nesplnil.~~ Záložné právo môže zabezpečovať aj pohľadávku, ktorá vznikne v budúcnosti.

Ak je zákonné záložné právo zapísané v katastri nehnuteľností v prospech napr. vlastníkov bytov a nebytových priestorov, možno zmenu veriteľa v prospech spoločenstva zapísať na návrh predsedu spoločenstva, z ktorého je zrejme že práva doterajšieho veriteľa prechádzajú na vzniknuté spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Riešením zmeny veriteľa týmto spôsobom sa nezmení poradie zápisov záložných práv v katastri nehnuteľností.

Poznamenávame, že v legislatívnom procese je novela zákona o vlastníctve bytov a nebytových v ktorej sa precizuje i ustanovenie § 15 cit. zákona o zákonom záložnom práve.

JUDr. Odeta Poldaufová  
Riaditeľka legislatívneho odboru