

# Zákonné záložné právo podľa § 15 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (č. 182/1993 Z. z.)

JUDr. Marek Valachovič

Národná rada Slovenskej republiky prijala dňa 17. 5. 2007 novelu zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „ZoVB“), ktorá bola publikovaná v Zbierke zákonov pod č. 268/2007 Z. z. a nadobudla účinnosť 1. 7. 2007. Táto novela priniesla do právnej úpravy vlastníctva bytov a nebytových priestorov viacero zmien, najmä v súvislosti so správou bytových domov. Okrem toho však spresnila a doplnila aj ďalšie ustanovenia ZoVB vrátane ust. § 15 predmetného zákona, ktoré upravuje vznik záložného práva k bytu a nebytovému priestoru v dome. Predmetom tohto článku sú právne úvahy nad osobitosťou právnej úpravy tohto tzv. „zákonného záložného práva“ v súvislosti nielen s novelou ZoVB publikovanou pod č. 268/2007 Z. z., ale predovšetkým so všeobecnou právnou úpravou záložného práva zakotvenou v ustanoveniach §§ 151–151md zákona č. 40/1964 Zb. – Občiansky zákonník (ďalej aj „OZ“).

## Právna úprava zákonného záložného práva

Inštitút záložného práva sa stal po svojom opätovnom zaradení do právneho poriadku Slovenskej republiky zákonom č. 509/1991 Zb., s účinnosťou od 1. 1. 1992, významným zabezpečovacím prostriedkom, ktorý v súčasnosti často využívajú veritelia na zabezpečenie pohľadávok. Počas nasledujúcich 10 rokov sa však záložné právo v našom právnom poriadku iba formovalo a udomáčňovalo. Hlavný dôvod nespočíval len v takmer úplnom odstránení tohto zabezpečovacieho inštitútu z nášho právneho poriadku zákonom č. 40/1964 Zb. na viac ako tri desaťročia, ale najmä v jeho následnej nedostatočnej a nejednoznačnej právnej úprave po roku 1989. Práve nepresná právna úprava spôsobovala ďalších 10 rokov právnu neistotu medzi účastníkmi právnych vzťahov, ako aj rôznorodosť a rozpornosť právnych výkladov súdov.<sup>1</sup> Legislatíva sa až príliš rýchlo v danej oblasti uspokojila s prijatou úpravou, ktorá sa postupom času, v súvislosti s rozvojom trhového hospodárstva po roku 1990, pri aplikácii na občianskoprávne a obchodnoprávne vzťahy stala neflexibilnou. Nedostatočné a zdĺhavé prispôbovanie sa spoločenským zmenám viedlo až k opätovnému potlačaniu záložného práva, ako jedného z historicky a právne najvýznamnejších prostriedkov zabezpečenia záväzkov v súkromnom práve.

Požadované zmeny priniesla až novela OZ uskutočnená zákonom č. 526/2002 Z. z., ktorá s účinnosťou od 1. 1. 2003 výrazným spôsobom modifikovala záložné právo.<sup>2</sup> Až od tejto právnej úpra-

vy možno hovoriť o záložnom práve v právnom poriadku SR ako o jednom z najmodernejšie a najkomplexnejšie upravených v rámci kontinentálneho právneho systému.<sup>3</sup>

Záložné právo sa vrátilo do nášho právneho poriadku s účinnosťou od 1. 1. 1992, pričom zákonné záložné právo k bytu a nebytovému priestoru bolo do nášho právneho poriadku zavedené prijatím zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Týmto zákonom, ktorý nadobudol účinnosť 1. septembra 1993 sa v Slovenskej republike umožnila transformácia vlastníctva bytového fondu. Cieľom zákonnej úpravy bolo upraviť podmienky prevodu vlastníctva bytov a nebytových priestorov vo vlastníctve štátu alebo obce do vlastníctva občanov. Zákon tiež definuje pojem byt a nebytový priestor v bytovom dome ako objekt vlastníckeho práva a určuje zákonné podmienky ich prevodu. Súčasťou tejto zákonnej úpravy je aj otázka zabezpečenia pohľadávok vlastníkov bytov a nebytových priestorov, resp. ich spoločenstva voči konkrétnemu vlastníkovi bytu alebo nebytovému priestoru pre prípad neplatenia povinných úhrad spojených s užívaním bytu, nebytového priestoru a spoločných častí a zariadení domu.

Celú úpravu zákonného záložného práva obsahuje jediné ustanovenie ZoVB, ktorého obsah a podstata sa počas celej existencie ZoVB napriek viacerým novelizáciám prakticky nezmenili. Predmetné znenie ust. § 15 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. je s účinnosťou od 1. 7. 2007 nasledovné:

*„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 nezriaďuje, 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.“*

### JUDr. Marek Valachovič

Absolvent Právnickej fakulty Trnavskej univerzity v Trnave, kde v roku 2007 úspešne obhájil svoju rigoróznou prácu s názvom „Výkon záložného práva“. Od 1. januára 2008 pôsobí ako advokát.

- 1 K rôznorodosťi a rozporuplnosti právnych výkladov súdov ku ktorým v tom čase dochádzalo pozri napr.: Ďurica, M.: **Kríza záložného práva v praxi (nevhodná právna úprava?)**. In: Justičná revue, 2000, č. 1, s. 34 – 47. Šimun, M.: **Realizácia záložného práva mimosúdnou cestou**. In: Bulletin slovenskej advokácie, 1998, č. 3, s. 43 – 48. Benedik, M.: **Niekoľko poznámok k inštitútu záložného práva**. In: Bulletin slovenskej advokácie, 2001, č. 3 s. 20 – 28. Števec, M.: **Neposesorne záložné právo (de lege ferenda)**. In: Bulletin slovenskej advokácie, 2000, č. 6, s. 51 – 57.
- 2 K reforme záložného práva pozri napr. Vojčík, P.: **Nová právna úprava záložného práva v Slovenskej republike**. In: Bulletin Slovenskej advokácie, 2003, č. 1 s. 5 – 37.
- 3 Lazar, J.: **Prostriedky zabezpečenia pohľadávok a možnosti ich uspokojenia v slovenskom práve**. Zabezpečenie pohľadávok a ich uspokojenie, VII. Lubyho právnické dni, IURA Edition 2002, s. 35 a nasl..

Novela ZoVB vykonaná zákonom č. 268/2007 Z. z. pôvodné znenie ust. § 15 ods. 1 doplnila doplnením do poslednej vety vyššie zvýraznenej citácie, podľa ktorej sa záložné právo zapíše do katastra nehnuteľností na základe rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Pôvodná zákonná úprava len ustanovovala, že vznik a zánik záložného práva sa zapíše do katastra nehnuteľností. V tejto súvislosti zákonodárca v texte zákona, resp. v poznámke pod čiarou pôvodne odkazoval na § 3 ods. 1 písm. d) zákona Slovenskej národnej rady č. 266/1992 Zb. Ako vyplýva z dôvodovej správy k zákonu č. 268/2007 Z. z., vzhľadom na obsolétnosť predmetného ustanovenia<sup>4</sup> bolo potrebné tento nedostatok odstrániť uvedením správneho odkazu na ust. § 34 platného katastrálneho zákona č. 162/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov (ďalej aj „katastrálny zákon“). Je zarádzajúce, že zákonodárca na tento legislatívno-technický nedostatok zareagoval až po vyše 11 rokoch od zrušenia pôvodného katastrálneho zákona č. 266/1992 Zb., na ktorý ZoVB v ust. § 15 ods. 1 odkazoval.

Len pre úplnosť dodávame, že zákonodárca rovnakým spôsobom reagoval aj na obsolétnosť ods. 3 v ust. § 15 zákona tým, že toto ustanovenie úplne derogoval. Pôvodný odkaz v poznámke č. 17a ZoVB na už zrušené ust. § 337 Občianskeho súdneho poriadku nebol za súčasného platného právneho stavu opodstatnený.

### Vznik a zánik záložného práva

Záložné právo k bytu alebo nebytovému priestoru v bytovom dome, ktoré upravuje ustanovenie § 15 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov je akýmsi „osobitným druhom“ záložného práva, pretože vzniká priamo zo zákona.<sup>5</sup> Toto záložné právo slúži na zabezpečenie pohľadávok, ktoré má spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov a ak sa nezriaďuje spoločenstvo, tak ostatní vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome, voči vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome. Zabezpečené sú pohľadávky, vzniknuté z právnych úkonov vlastníka bytu alebo nebytového priestoru, ktoré sa týkajú domu, spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva domu a zastavaného a príľahlého pozemku a z právnych úkonov, týkajúcich sa bytu alebo nebytového priestoru.

Zabezpečenie sa vzťahuje najmä na pohľadávky finančného charakteru, ktoré vznikli povinnosťou úhrad za prevádzku, opravy a údržbu spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva domu a pozemku alebo platieb za dodávku služieb, súvisiacich s užívaním bytu a nebytového priestoru, ako aj náhrad škôd, ktoré spôsobil vlastník bytu alebo nebytového priestoru alebo osoby užívajúce byt alebo nebytový priestor na spoločných častiach, zariadeniach a príslušenstve domu alebo pozemku. Účelom zakotvenia záložného práva priamo v zákone bolo jednak pôsobiť preventívne na vlastníkov bytov a nebytových priestorov s cieľom riadneho a včasného plnenia si zákonných a zmluvných povinností a jednak ochrana ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov voči

neplneniu si povinností jednotlivými vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome, prípadne ďalších osôb užívajúcich byt alebo nebytový priestor. Samotné zabezpečenie pohľadávky záložným právom spočíva v tom, že ak si dlžník, ktorým je vždy konkrétny vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nesplní svoju platobnú povinnosť riadne a včas, má spoločenstvo alebo ostatní vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, ako záložní veritelia právo domáhať sa uspokojenia pohľadávky zo zálohu. Keďže zabezpečenie vyplýva priamo zo zákona, na vznik záložného práva už nie je potrebný akýkoľvek ich právny úkon. V praxi to znamená, že dotknutí vlastníci bytov a nebytových priestorov sa môžu domáhať úhrady vzniknutých nedoplatkov nedisciplinovaného vlastníka – neplatiča výkonom záložného práva predajom bytu alebo nebytového priestoru na dražbe. Väčšina zmlúv o prevode vlastníctva bytov a nebytových priestorov, ktoré uzatvárajú obce či iní vlastníci bytových domov s nájomcami bytov, obsahujú informáciu o vzniku tohto záložného práva. Ak by ju aj neobsahovali, dňom povolenia vkladu vlastníckeho práva k bytu alebo nebytovému priestoru do katastra nehnuteľností, záložné právo vznikne zo zákona a zapisuje sa do katastra nehnuteľností.

Podľa nášho názoru vyvstáva otázka o časovom momente kedy skutočne záložné právo podľa ust. § 15 ods. 1 ZoVB vzniká. Má to zásadný význam najmä pri realizácii záložného práva v prípade, ak na zálohu (t. j. na byte alebo na nebytovom priestore) viazne okrem zákonného záložného práva aj iné záložné právo zriadené v prospech ďalšieho záložného veriteľa, prípadne veriteľov. Bližšie sa tejto problematike budeme venovať v závere tohto príspevku.

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.<sup>6</sup> 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.

Zákonodárca totiž použil pomerne neštandardný a nešťastný výraz „vzniknutých“ pri slovnom spojení v cit. ustanovení § 15 ods. 1 ZoVB. Tento termín sa javí byť kľúčový pri posudzovaní momentu vzniku záložného práva. Ak totiž vychádzame z predpokladu, že v danom prípade nevzniklo *ex lege* záložné právo pre všetky bytové spoločenstvá, resp. pre všetky oprávnených vlastníkov bytov a nebytových priestorov už nadobudnutím účinnosti zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (1. septembrom 1993), domnievame sa, že zákonodárca mal na mysli zabezpečenie všetkých budúcich pohľadávok, ktoré vzniknú ostatným vlastníkom bytov a nebytových priestorov voči konkrétnemu dlžníkovi – neplatičovi v súvislosti s užívaním bytu alebo nebytového priestoru v danom bytovom dome. Vzhľadom na zákonodarcom použitý gramatický tvar slovného spojenia „vzniknutých“ však uvedená formulácia

4 Zákon č. 266/1992 Zb. o katastri nehnuteľností v Slovenskej republike bol k 1. 1. 1996 zrušený a nahradený novým katastrálnym zákonom č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam v znení neskorších predpisov.

5 Ďalším príkladom záložného práva, ktoré vzniká *ex lege* priamo zo zákona je napr. ust. § 672 Občianskeho zákonníka; § 28b zákona č. 42/1992 Zb. o úprave majetkových vzťahov a vyporiadaní majetkových nárokov v družstvách, v znení neskorších prípadov alebo ust. § 23 ods. 6 písm. a) zákona č. 180/1995 Z. z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom v znení neskorších predpisov.

6 Lazar, J. a kol.: **Základy občianskeho hmotného práva**. IURA EDITION 2004, s. 318.

môže znamenať nielen zabezpečenie všetkých budúcich pohľadávok, ktoré vzniknú *pro futuro*, ale aj zabezpečenie pohľadávok, ktoré už vznikli *pro praeterito* z právnych úkonov týkajúcich sa spoločných častí a zariadení domu, resp. bytu alebo nebytového priestoru. Je celkom možné, že zákonodarcu chcel týmto zvláštnym slovným spojením pokryť oba prípady, t. j. pohľadávky vlastníkov už vzniknuté a zároveň aj tie, ktoré ešte len vzniknú v budúcnosti. Takáto „generálna klauzula“ by mala všeobecný charakter a vzťahovala by sa na všetky pohľadávky, ktoré existovali k 1. 9. 1993, ako aj na tie, ktoré vzniknú po tomto dátume.

Pri výklade predmetného ustanovenia treba pripomenúť akcesorickú povahu záložného práva, ktorá znamená, že záložné právo nemôže vzniknúť skôr ako samotný záväzok, ktorý má zabezpečovať. V dôsledku toho vznik, existencia a zánik záložného práva je podmienený danosťou konkrétnej pohľadávky veriteľa voči dlžníkovi. Záložné právo ako vedľajší a akcesorický vzťah totiž vždy pristupuje k pohľadávke ako prostriedok na jej hmotnoprávne a procesnoprávne posilnenie. Platne teda nemôže vzniknúť záložné právo k neexistujúcej pohľadávke.

Na porovnanie uvádzame obdobné ustanovenie v českej právnej úprave vlastníctva bytov, v ktorej je vznik záložného práva zabezpečujúceho pohľadávky vlastníkov bytov viazaný na deň právoplatnosti súdneho rozhodnutia, ktorým bola vlastníkom bytov priznaná pohľadávka voči konkrétnemu neplatičovi.<sup>7</sup> Vznik záložného práva je preto viazaný na inú právnu skutočnosť (právoplatné rozhodnutie súdu), než v slovenskej právnej úprave.

V prípade **zákonného záložného práva** je dôležité poukázať predovšetkým na skutočnosť, že toto záložné právo k bytu alebo nebytovému priestoru, **na rozdiel od zmluvného záložného práva** zriadeného zmluvou alebo schválenou dohodou dedičov, v zmysle ust. § 15 zákona č. 182/1993 Z. z. **zo zákona vzniká**. Naproti tomu OZ v ust. § 151b OZ hovorí o „zriadení“ záložného práva zo zákona a následne v ust. § 151e OZ vznik záložného práva spája s jeho registráciou v Notárskom centrálnom registri záložných práv alebo v osobitnom registri. Vzhľadom na tento rozpor a terminologickú nedôslednosť zákonodarcu pri prijímaní reformy záložného práva môže byť otázne aj poradie predmetného zákonného záložného práva pri konkurencii viacerých záložných práv. Podľa niektorých odborníkov totiž konštrukcia, podľa ktorej sa záložné právo zo zákona alebo rozhodnutím súdu, resp. správneho orgánu zriaďuje je nesprávna a máätúca. V týchto prípadoch je totiž tradične a typicky vznik záložného práva spojený len s jednou právnou skutočnosťou.<sup>8</sup>

Konštrukcia, podľa ktorej sa na vznik záložného práva vyžaduje ešte existencia inej právnej skutočnosti by aj podľa nášho názoru mala zodpovedať len dvom titulom – záložnej zmluve a dohode dedičov o vyporiadaní dedičstva schválenej súdom. Na ostatné prípady (vznik záložného práva zo zákona a rozhodnutím 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.<sup>9</sup> 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.

### Zápis zákonného záložného práva do katastra nehnuteľností

Zákon č. 182/1993 Z. z. je síce vo vzťahu k OZ osobitným predpisom, avšak všeobecná právna úprava záložných práv (t. j. predovšetkým otázky poradia záložných práv a ich vzniku) je zakotvená v OZ, ktorý je *lex generalis* vo vzťahu k ZoVB. Domnievame sa však, že v tomto prípade niet pochybností o zámere zákonodarcu pri prijímaní zákona č. 182/1993 Z. z., zakotviť vznik záložného práva k bytu priamo zákonom bez akejkolvek ďalšej právotvornej skutočnosti. Z toho dôvodu by sa na posudzovanie otázky vzniku tohto zákonného záložného práva nemala vzťahovať súčasná trochu máätúca právna úprava zriadenia a vzniku záložného práva v OZ. V čase prijímania zákona ZoVB, t. j. dávno pred účinnosťou reformy záložného práva (1. 1. 2003), totiž vtedy platná právna úprava záložného práva nerozlišovala tak striktné medzi zriadením a vznikom záložného práva. Vzhľadom na skutočnosť, že v danom prípade ide o záložné právo vznikajúce priamo zo zákona (čo potvrdzuje aj samotné znenie ust. § 15 ods. 1 ZoVB), ktorého vznik sa často uvádza už v zmluve o prevode vlastníctva k bytu alebo nebytovému priestoru, zapisuje sa do katastra nehnuteľností záznamom, ktorý má len deklaratórny charakter. Tento záver sa však dá vyvodiť aj z ust. § 151e ods. 2 OZ, ktoré ustanovuje, že **záložné právo k nehnuteľnostiam, bytom a nebytovým priestorom vzniká zápisom v katastri nehnuteľností, ak osobitný zákon neustanovuje inak**. Osobitným zákonom, na ktorý v tejto súvislosti Občiansky zákonník odkazuje je zákon č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam v znení neskorších predpisov. Katastrálny zákon v ust. § 34 ods. 1 stanovuje, že:

„Práva k nehnuteľnostiam uvedené v § 1 ods. 1 tohto zákona (medzi ktoré patrí aj záložné právo pozn. aut.), ktoré vznikli, zmene sa alebo zanikli zo zákona, rozhodnutím štátneho orgánu, príklopom 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.**“

V aplikáčnej praxi však k tejto otázke možno nájsť stanovisko už v čase pred prijatím reformy záložného práva. Úrad geodézie kartografie a katastra SR ako ústredný orgán štátnej správy na úseku geodézie, kartografie a katastra totiž ešte v roku 2001 zverejnil stanovisko, v ktorom sa konštatuje, že v prípade vzniku záložného práva podľa ust. § 15 ods. 1 ZoVB **sa toto zákoné záložné právo zapisuje do katastra nehnuteľností záznamom podľa ust. § 34 katastrálneho zákona** na základe návrhu spoločenstva resp. ostat-

7 Pozri ust. § 15 ods. 3 a § 13 ods. 2 českého zákona č. 72/1994 Sb., ktorým sa upravujú niektoré spoluvlastnícke vzťahy k budovám a niektoré vlastnícke vzťahy k bytom a nebytovým priestorom a dopĺňujú niektoré zákony (zákon o vlastníctve bytov) v znení neskorších predpisov.

8 Dielo cit. v pozn. č. 6 s. 307.

9 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.

ných vlastníkov bytov a nebytových priestorov.<sup>10</sup> V predmetnom stanovisku sa ďalej konštatuje, že návrh na vykonanie záznamu musí obsahovať špecifikáciu bytov, ku ktorým sa toto záložné právo vzťahuje a pohľadávku, ktorú zabezpečuje, pričom správny poplatok z tohto úkonu sa nevyberá.

To znamená, že **na vznik zákonného záložného práva podľa ust. § 15 ZoVB už nie je potrebná ešte iná právna skutočnosť v zmysle ust. § 151e ods. 1 OZ**. Ak by tomu tak nebolo a na vznik tohto zákonného záložného práva by sa ešte vyžadovala registrácia v katastrí nehnuteľností, išlo by zjavne o rozpor so zámermi zákonodarcu pri prijímaní zákona č. 182/1993 Z. z.

Zákonodarca túto právne významnú skutočnosť a zároveň prax katastrálnych úradov premietol do ZoVB až zák. č. 268/2007 Z. z. a v súčasnosti už platné ust. § 15 ods. 1 ZoVB priamo odkazuje na citované ustanovenie § 34 katastrálneho zákona. V dôsledku toho a v súlade s ust. § 5 ods. 2, ust. § 34 a § 35 katastrálneho zákona bola novelizovaná posledná veta ust. § 15 ods. 1 ZoVB, podľa ktorej sa zákonné záložné právo zapisuje do katastra nehnuteľností záznamom na návrh oprávnenej osoby. Tou je v zmysle platného znenia § 15 ods. 1 ZoVB **predseda spoločenstva vlastníkov bytov alebo správca**, ktorí majú podať návrh na vykonanie záznamu na základe rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

Otázka, či a kedy sa toto zákonné záložné právo registruje v katastrí nehnuteľností, sa zdá byť na prvý pohľad touto legislatívnou úpravou vyriešená. Podľa nášho názoru však ostáva sporným a nadbytočným dodatok k poslednej vete ust. § 15 ods. 1 ZoVB, ktorý novela č. 268/2007 Z. z. zaviedla. V zmysle prijatej právnej úpravy **sa vznik alebo zánik záložného práva zapisuje do katastra nehnuteľností na základe rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome**. V tejto súvislosti sa javí byť nelogické, nesprávne a zmätočné súčasné znenie tohto zákonného ustanovenia, pretože vlastníci bytov a nebytových priestorov nemôžu rozhodovať o vzniku záložného práva podľa ust. § 15 ods. 1 ZoVB. Záložné právo v tomto prípade **vzniká priamo zo zákona** a na jeho zápis v katastrí nehnuteľností záznamom podľa nášho názoru **nie je potrebný súhlas** ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Ako už bolo uvedené, vykonanie záznamu tohto záložného práva má len deklaratórny charakter, čím sa v súlade s ust. § 34 katastrálneho zákona potvrdzuje existencia už vzniknutého vecného práva. Správa katastra by teda záložné právo vzniknuté podľa ust. § 15 ZoVB mala v zmysle katastrálneho zákona zapísať do katastra nehnuteľností vždy na základe návrhu správcu alebo predsedu bytového spoločenstva bez ďalšieho skúmania. Rovnako neúčelné by bolo, ak by mali vlastníci bytov a nebytových priestorov rozhodovať o podaní návrhu na vykonanie záznamu do katastra nehnuteľností, ktorý má v zmysle zákonnej úpravy za nich podať buď predseda spoločenstva alebo správca bytového domu. Zákonodarcom doplnená veta o zápise vzniku a zániku záložného práva na základe rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov teda po novele ZoVB vykonanej zákonom č. 268/2007 Z. z. môže spôsobovať v praxi väčšie výkladové problémy.

Môže byť tiež otázne, či v prípade zákonného záložného práva môžu vlastníci bytov rozhodnúť o jeho zániku. Záložné právo totiž zaniká najmä spôsobmi uvedenými v ust. § 151md OZ, v ktorom

jedným je aj vzdanie sa záložného práva záložným veriteľom. To by v tomto prípade teoreticky mohlo nastať, avšak vždy len pre jednotlivé už vzniknuté záložné právo ku konkrétnemu bytu alebo nebytovému priestoru, pokiaľ by sa na tom vlastníci bytov a nebytových priestorov uzniesli. Skôr sa však prikláňame k názoru, že vzhľadom na osobitnú povahu zákonného záložného práva, ktorého vznik nemôžu vlastníci bytov a nebytových priestorov nijako ovplyvniť, rovnako sa ho prejavom vôle na schôdzi vlastníkov nemožno platne vzdať. Zákon totiž takéto hlasovanie o vzdaní sa záložného práva, ktoré vzniká podľa ust. § 15 ods. 1 ZoVB v žiadnom svojom ustanovení neupravuje. Z toho dôvodu sa možno domnievať, že zákonodarca takúto možnosť ani nepredpokladal. Vlastníci bytov a nebytových priestorov podľa aktuálneho znenia ZoVB môžu len rozhodnúť o tom, či sa takéto záložné právo v každom konkrétnom prípade bude realizovať, t. j. dávajú súhlas na vykonanie dražby.

Pri podrobnom skúmaní platného znenia ZoVB, najmä v nadväznosti na posledné zmeny vykonané zákonom č. 268/2007 Z. z., sa dá dospieť k záveru, že v žiadnom inom ustanovení ZoVB sa nespomína ani len náznakom potreba uskutočnenia tohto hlasovania vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o podaní návrhu na zápis záložného práva do katastra nehnuteľností. Podľa novelizovaných ustanovení § 7c a 8b ZoVB **vlastníci bytov a nebytových priestorov rozhodujú nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov o podaní návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby** podľa zákona č. 527/2002 Z. z. na účel uspokojenia pohľadávok podľa ust. § 15 ZoVB. Predmetné právne normy (§ 7c ods. 2 písm. i a § 8b ods. 2 písm. i) predstavujú v rámci celého ZoVB jediné odkazy na ust. § 15 ZoVB, ktoré upravuje zákonné záložné právo k bytu a nebytovému priestoru. V tomto prípade teda vlastníci bytov a nebytových priestorov v postavení záložných veriteľov rozhodujú absolútnou väčšinou o výkone záložného práva, ktoré vzniklo podľa ust. § 15 ods. 1 ZoVB. V nadväznosti na ust. § 151j OZ je priamo zákonom č. 182/1993 Z. z. určený jeden zo spôsobov výkonu záložného práva, ktorým je predaj zálohu na dražbe. Tento spôsob výkonu záložného práva má oproti exekučnému konaniu na záloh výhodu v tom, že záložný veriteľ nepotrebuje exekučný titul na dosiahnutie uspokojenia svojej pohľadávky. Predaj bytu alebo nebytového priestoru sa tak teoreticky môže zrealizovať pomerne rýchlo, aj keď treba podotknúť, že zákon č. 268/2007 Z. z. v tomto zmysle priniesol podstatnú zmenu smerom k zvýšeniu právnej ochrany konkrétneho vlastníka bytu alebo nebytového priestoru – neplatiča v dome, ktorý má byť výkonom záložného práva postihnutý.

Do účinnosti zákona č. 268/2007 Z. z. totiž predaj bytu na dražbe nepodliehal súhlasu ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov a tak sa mohol zrealizovať doslova o pár dní, či týždňov od vzniku dlhu ku konkrétnemu bytu ako predmetu záložného práva. V praxi sa stávalo, že vlastník bytu prišiel o svoje často jediné obydlie predajom bytu na dražbe v dôsledku nezaplatenia dlhu, ktorý mohol byť vo výške „len“ niekoľko tisíc korún. Zvyšné prostriedky sa síce po uspokojení pohľadávky záložného veriteľa vrátili v súlade s ust. § 151m ods. 10 dlžníkovi, ten však vlastnícke právo k bytu už stratil a musel si zabezpečiť nové bývanie, pokiaľ nenapadol na súde neplatnosť dražby.<sup>11</sup> Takýmto situáciám má zabrániť

<sup>10</sup> Stanovisko bolo zverejnené v katastrálnom bulletine č. 1/2001 ako odpoveď na otázku č. 8, ktorej celé znenie možno nájsť na internetovej adrese: <http://www.geodesy.gov.sk/kb/2001/8.htm>

<sup>11</sup> V tejto súvislosti je zaujímavý pohľad na rozhodnutia slovenských súdov, ktoré rozhodovali o neplatnosti dražby práve z dôvodu, že správca podal ako záložný veriteľ návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby za účelom vymáhania vzniknutého nedoplatku voči konkrétnemu vlastníkovi bez výslovného súhlasu ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome. K tomu pozri napr. rozhodnutie Okresného súdu v Banskej Bystrici, spis. zn. 12C 164/2005 zo dňa 7. 4. 2006 zverejnené na stránke Ministerstva spravodlivosti SR.

nielen už spomínaná novela ZoVB č. 268/2007 Z. z., ale aj nedávno schválená novela zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách. V zmysle tejto novely, ktorá bola publikovaná v Zbierke zákonov ako zákon č. 568/2007 Z. z., od 1. 1. 2008 platí, že **vo veciach zákonného záložného práva a v prípadoch, ak je predmetom dražby alebo opakovanej dražby byt alebo dom, v ktorom má dlžník hlásený trvalý pobyt podľa osobitného predpisu, najnižšie podanie nemôže byť nižšie ako tri štvrtiny hodnoty predmetu dražby určenej znaleckým posudkom a v ostatných prípadoch výkonu záložného práva nižšie ako polovica hodnoty predmetu dražby určenej znaleckým posudkom.**<sup>12</sup> Dôvodová správa k tejto novele zákona č. 527/2002 Z. z. argumentuje tým, že v prípade zákonného záložného práva dlžník nemá možnosť dojednať najnižšie podanie, ako je to pri uzavretí záložnej zmluvy, v ktorej si obe zmluvné strany dohodnú jej obsah vrátane podmienok výkonu záložného práva. Podľa zámeru predkladateľa novely zákona o dobrovoľných dražbách budú byty spolu s nehnuteľnosťami predstavujúcimi obydlie takto osobitne chránené pred nekalosťami, ktoré spočívajú v ich predaji na dražbách tzv. výrazne pod cenu. V praxi boli údajne zaznamenané na dražbách predaje nehnuteľností aj pod 50 % hodnoty bytu, konkrétne aj v rozsahu 35 % hodnoty podľa znaleckého posudku a to pri veľmi nízkych pohľadávkach (prípád 8 % pohľadávky z hodnoty draženého bytu).<sup>13</sup>

### Existencia viacerých záložných práv na byte

Na každom zálohu môže vzniknúť aj viac záložných práv a súčasne platná právna úprava už dôsledne trvá na uplatnení zásady „*prior tempore potior iure*“ a neustanovuje nijakú výnimku určenú zákonom. Táto zásada je explicitne vyjadrená v § 151k ods. 1 OZ, ktorý znie: „*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 niektorom z osobitných registrov.*“ Uvedenou zmenou sa chráni záložný veriteľ, ktorý si zaregistroval svoje záložné právo v registri záložných práv skôr, čím sa rešpektuje jeho právo priority. Prednosť aj na uspokojenie má ten záložný veriteľ, v prospech ktorého bolo záložné právo zapísané skôr a to bez ohľadu na to, kto je veriteľom.

V súvislosti s existenciou viacerých záložných práv na jednom zálohu je vhodné uviesť jeden praktický príklad. V praxi často nastáva situácia, že byt vlastníka je predmetom záložného práva nielen zo zákona, ale zároveň ho vlastník bytu môže založiť, na účel získania úveru na zabezpečenie pohľadávky záložného veriteľa (napr. banky). V tomto kontexte sa javí byť problematickým poradie záložných práv, ak jedno z nich vznikne zo zákona na základe ust. § 15 ZoVB. Ak totiž vlastník bytu alebo nebytového priestoru poskytne túto nehnuteľnosť ako záloh na zabezpečenie inej pohľadávky tretieho subjektu – záložného veriteľa, alebo ak štátny orgán (napr. daňový úrad) rozhodnutím zabezpečí daňový nedoplatok vlastníka bytu „zriadením“ záložného práva, budú mať tieto záložné práva vždy neskoršie poradie ako zákonné záložné právo v prospech spoločen-

stva vlastníkov bytov podľa § 15 ods. 1 ZoVB, a to aj naprie k tomu, že v čase vzniku tohto ďalšieho záložného práva zápisom do katastra nehnuteľností nebude mať záložca – vlastník bytu alebo nebytového priestoru k nemu žiadne dlhy voči spoločenstvu vlastníkov.

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. V praxi sa však stáva, že nie vždy býva na výpisoch z katastra nehnuteľností ku konkrétnemu bytu alebo nebytovému priestoru v časti „C“ listu vlastníctva uvedená ako farcha formulácia „záložné právo podľa ustanovenia § 15 zákona č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov“. Keďže ako sme už uviedli, tento zápis má len deklaratórny charakter a nie vždy je táto skutočnosť uvedená na príslušnom liste vlastníctva, máme 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. Podľa nášho názoru by malo byť rozhodujúce, či v čase realizácie záložného práva ďalším záložným veriteľom (napr. bankou) existuje voči dlžníkovi – neplatičovi reálne splatná pohľadávka v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Ako už bolo uvedené v predchádzajúcom výklade, aj napriek tomu, že vznik zákonného záložného práva nie je podmienený zápisom do katastra nehnuteľností, na jeho „aktivovanie“ sa vyžaduje vždy existencia konkrétnej pohľadávky. To znamená, že v prípade, ak pohľadávka ďalšieho záložného veriteľa zapísaného na príslušnom liste vlastníctva v katastri ako prvého, resp. jediného v poradí nie je riadne a včas splnená, môže si tento záložný veriteľ uplatniť svoje práva vyplývajúce zo záložného práva bez obmedzení, ktoré stanovuje ust. § 151ma OZ. Predpokladom na vznik každého záložného práva je predovšetkým existencia konkrétnej pohľadávky, ktorá v čase realizácie záložného práva iným záložným veriteľom nemusí existovať. Ak by napríklad dlžník – vlastník bytu plnil všetky úhrady spojené s užívaním bytu, ale nesplácal by úver poskytnutý bankou, výkon záložného práva bankou ako prednostným záložným veriteľom zapísaným v katastri nehnuteľností by bol podľa nášho názoru možný bez obmedzení stanovených v 151ma OZ. Na druhej strane treba poznamenať, že v praxi by bolo vhodné, aby si túto skutočnosť – (ne)existenciu pohľadávok vlastníka bytu alebo nebytového priestoru voči ostatným vlastníkom bytov a nebytových priestorov v zmysle ust. § 15 ZoVB – každý záložný veriteľ *in concreto* vždy pred realizáciou svojho záložného práva preveril priamo u správcu alebo spoločenstva vlastníkov, aby sa vyhol prípadným rizikám a ich námietkam v budúcnosti. Okrem iného by tak mal každý záložný veriteľ postupovať aj s poukazom na generálnu prevenčnú povinnosť predchádzať škodám zakotvenú v ust. § 415 OZ, ktorá platí pre všetky subjekty občiansko-právnych vzťahov. Z toho dôvodu by mal takýto záložný veriteľ minimálne informovať predsedu spoločenstva alebo správcu bytového domu o zamýšľanom výkone svojho záložného práva predajom bytu alebo nebytového priestoru.<sup>14</sup> V záujme právnej istoty všetkých

12 Pozri ust. § 16 ods. 6 zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách v znení zákona č. 568/2007 Z. z. účinného od 1. 1. 2008.

13 Uvedené štatistiky vyplývajú z dôvodovej správy k zákonu č. 568/2007 Z. z., ktorou sa menil a dopĺňal zákon č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách, ktorá je uverejnená na webstránke Ministerstva spravodlivosti SR: [http://www.justice.gov.sk/h.aspx?pg=111&htm=http://www.justice.gov.sk/pk/index\\_07.htm](http://www.justice.gov.sk/h.aspx?pg=111&htm=http://www.justice.gov.sk/pk/index_07.htm)

14 V tejto súvislosti poukazujeme na ust. § 151a ods. 1 Občianskeho zákonníka ako aj na nové ust. § 151i ods. 4 OZ, ktoré zakotvilo povinnosť záložného veriteľa vykonávajúceho svoje záložné právo zaslať oznámenie o výkone záložného práva aj príslušnej Správe katastra na vyznačenie tejto skutočnosti v katastri nehnuteľností.

účastníkov právnych vzťahov, ktoré vznikajú v súvislosti so zabezpečením pohľadávok založením bytu alebo nebytového priestoru by však naproti tomu mali správca alebo spoločenstvo vlastníkov vždy 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 realizácie záložného práva iným záložným veriteľom nemusí reálne existovať aj splatná pohľadávka v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome. 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.

### Úvahy de lege ferenda

V súvislosti s možným riešením tejto problematiky v budúcnosti je ešte vhodné pripomenúť jeden pozmeňujúci návrh k zákonu č. 268/2007 Z. z., ktorý vznikol z iniciatívy ústavnoprávneho výboru Národnej rady Slovenskej republiky. Ten sa týkal práve doplnenia ust. § 15 ZoVB novým odsekom 3, ktorý mal znieť:

*„Záložný veriteľ zákonného záložného práva je povinný aspoň 30 dní pred začatím výkonu záložného práva písomným oznámením ponúknuť splnenie pohľadávky zabezpečenej zákonným záložným právom za dlžníka ostatným záložným veriteľom, ktorých záložné práva viaznu na tom istom byte alebo nebytovom priestore. Ak viacero záložných veriteľov, ktorých záložné právo viazne na tom istom byte alebo nebytovom priestore prejaví záujem v 30 dňovej lehote od doručenia písomného oznámenia splniť za dlžníka pohľadávku zabezpečenú zákonným záložným právom, túto pohľadávku je oprávnený prednostne splniť ten záložný veriteľ, ktorého záložné právo je v poradí bezprostredne najbližšie k poradiu záložného veriteľa zákonného záložného práva. Záložný veriteľ, ktorý splní za dlžníka pohľadávku zabezpečenú zákonným záložným právom, tým nadobúda všetky práva záložného veriteľa zákonného záložného práva k tejto pohľadávke, vrátane poradia rozhodujúceho na uspokojenie zákonného záložného práva. Takéto splnenie pohľadávky za dlžníka záložným veriteľom záložný veriteľ zákonného záložného práva nemôže*

*odmietnuť a je povinný mu vydať bez zbytočného odkladu všetky doklady a pomôcky, ktoré sú potrebné na uplatnenie pohľadávky. Súhlas dlžníka so splnením pohľadávky sa nevyžaduje.“*

Aj keď uvedený pozmeňovací návrh napokon pri hlasovaní poslancov v pléne parlamentu nebol schválený a v konečnom znení zákona č. 268/2007 Z. z. sa nenachádza, možno v ňom vidieť snahu o akési zrovnoprávnenie záložných práv, resp. záložných veriteľov v prípade existencie viacerých záložných práv k bytu a nebytovému priestoru v bytovom dome. Ide tu o podobné znenie ako má ust. § 151a ods. 10 OZ s určitými odlišnosťami, ktoré v praxi mohlo znamenať zmiernenie špecifického postavenie zákonného záložného práva medzi ostatnými záložnými právami a zlepšenie právneho postavenia ostatných záložných veriteľov, ktorým vznikli záložné práva k bytu na základe iných právnych titulov.

### Záver

Zakotvenie zákonného záložného práva do ust. § 15 ZoVB a jeho vznik priamo zo zákona bez nutnosti registrácie v katastri nehnuteľností mal poskytnúť ostatným vlastníkom v dome zjednodušený a zrýchlený spôsob likvidácie ich pohľadávky. 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 ostatných vlastníkov v dome za predpokladu reálnej existencie splatných pohľadávok ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov.<sup>15</sup> V každom prípade osobitné postavenie zákonného záložného práva v porovnaní so záložnými právami, ktoré vznikajú na základe iných právnych skutočností znamená, že aj napriek prijatej reforme záložného práva, v dôsledku ktorej bolo odstránené toľko kritizované prioritné postavenie štátu ako záložného veriteľa, v našom právnom poriadku stále existuje určitý typ záložného práva, ktoré je čiastočne zvýhodnené z hľadiska poradia pri konkurencii viacerých záložných práv viaznucich na zálohu.<sup>16</sup> Táto skutočnosť sa môže negatívne prejavovať najmä pri výkone záložného práva inými záložnými veriteľmi, ktorí majú svoje záložné práva registrované riadne v katastri nehnuteľností na základe iných právnych skutočností. ■

15 K tomu pozri napr. Zimmerman, J. – Zimmermanová, J.: **Zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov s komentárom**. Poradca 2008, č. 2, s. 190 – 191

16 Tento záver potvrdzuje aj príklad ďalšieho zákonného záložného práva v slovenskej právnej úprave, ktorý je zakotvený v ust. § 23 ods. 6 písm. a) zákona č. 180/1995 Z. z. o niektorých opatreniach na usporiadanie práv k pozemkom, ktoré ustanovuje, že na zabezpečenie pohľadávok dedičov pozemkov, ktoré vzniknú z vyporiadania dedičstva vzniká veriteľovi záznamom vlastníckeho práva dlžníka záložné právo k tomuto pozemku, pričom prípadná zákonná prednosť skoršieho záložného práva sa nepoužije.

### RESUMÉ

#### Zákonné záložné právo podľa § 15 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (č. 182/1993 Z.z.)

Autor sa v článku zaoberá právnou úpravou záložného práva k bytu a nebytovému priestoru podľa ust. § 15 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších

predpisov. Predmetom článku sú právne úvahy nad osobitosťou právnej úpravy tohto druhu záložného práva, najmä v súvislosti s novelou zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov vykonanou zákonom č. 268/2007 Z. z. V tejto súvislosti sa článok venuje aj teoretickým otázkam momentu vzniku tohto záložného práva, v porovnaní so všeobecnou právnou úpravou zriadenia a vzniku záložného práva zakotvenou v príslušných ustanoveniach

Občianskeho zákonníka. V článku je riešená aj problematika zápisu zákonného záložného práva do katastra nehnuteľností, ako aj postavenie tohto typu záložného práva pri konkurencii viacerých záložných práv viaznúcich na byte alebo nebytovom priestore.

## SUMMARY

**Statutory mortgage under Sec. 15 of Act No. 182/1993 on the Ownership of Flats and Non-Residential Premises**

The author deals with the regulation of mortgage on flats and non-residential premises under Sec. 15 of Act No. 182/1993 on the Ownership of Flats and Non-Residential Premises as amended to date. He deals with specific features of this kind of encumbrance from the legal point of view, mainly in the light of the amendment to the Act on the Ownership of Flats and Non-Residential Premises by Act No. 268/2007. In this connection the author analyses also theoretical aspects of the moment this mortgage comes into existence when compared to general regulation of the attachment of encumbrance under the relevant Civil Code provisions. He also focuses on the registration of the statutory mortgage in the Land Registry as well as on the status of this kind of encumbrance when compared to other encumbrances attached to flats or non-residential premises.

## ZUSAMMENFASSUNG

**Das gesetzliche Pfandrecht nach § 15 des Gesetzes über das Wohnungseigentum und das Eigentum an Gewerberäumen (Nr. 182/1993 GBl)**

Der Autor befasst sich im Artikel mit der Rechtsregelung des Pfandrechtes an Wohnungen und Gewerberäumen gem. Bestimmung § 15 des Gesetzes Nr. 182/1993 GBl. über das Wohnungseigentum und das Eigentum an Gewerberäumen, in der Fassung der späteren Vorschriften. Der Gegenstand des Artikels sind rechtliche Betrachtungen über die Besonderheit der Rechtsregelung dieser Pfandrechtsform, insbesondere in Zusammenhang mit der Novelle des Gesetzes über das Wohnungseigentum und das Eigentum an Gewerberäumen, die durch das Gesetz Nr. 268/2007 GBl. durchgeführt wurde. In diesem Zusammenhang widmet sich der Autor auch den theoretischen Fragen um den Zeitpunkt der Entstehung dieses Pfandrechtes gegenüber der allgemeinen Rechtsregelung betreffend die Bestellung und Entstehung des Pfandrechtes, die in den einschlägigen Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches verankert ist. In dem Beitrag wird weiter auch die Problematik um die Eintragung des Pfandrechtes ins Liegenschaftskataster, sowie die Stellung dieser Form des Pfandrechtes, wenn diesem mehrere an einer Wohnung oder an einem Gewerberaum bestellten Pfandrechte konkurrieren, behandelt.

## Trestněprávní odpovědnost sportovců za sportovní úrazy (Úvod do problematiky)

Mgr. Michal Králík, PhD.

### Úvod

Navazujíce na předchozí článek věnovaný civilní odpovědnosti sportovců za sportovní úrazy v německé a rakouské judikatuře,<sup>1</sup> tj. praktickému pohledu praxe na dané téma, v tomto článku je věnována pozornost některým základním otázkám trestní odpovědnosti sportovců za sportovní úrazy spíše z hlediska teoretického a legislativního jako doklad skutečnosti, že i právní doktrínou a legislativou je uvedené otázce věnována v evropském a světovém kontextu trvalá a soustavná pozornost. Jestliže byl zmiňovaný předchozí příspěvek uvozen citací z knihy E. Basse *Klapzubova jedenáctka* jakožto do jisté míry humorný pohled na věc, otázka trestní odpovědnosti sportovců za sportovní úrazy již s nadsázkou nemá nic společného.

Právě pohled na aplikaci trestního práva v oblasti sportovní odpovědnosti, a zejména právní odpovědnosti sportovců za sportovní úrazy, odráží celkový dosud nejednoznačně pojímaný vztah společnosti k pronikání právních aspektů do sportovní činnosti, a to

i u osob, které mají se sportem co do činění. Jako příklad lze uvést anglický případ, kdy obžalovaný, ragbista školního věku, kopl protivníka ležícího na břiše do tváře tak silně, že mu zlomil čelist. Obžalovaný byl shledán vinným za způsobení úmyslného těžkého ublížení na zdraví a byl odsouzen na tři měsíce pobytu v Ústavu pro mladistvé delikventy. V dalším průběhu řízení jeho otec tvrdil, že délka trestu je nepřiměřená, protože jeho syn není zločinec.<sup>2</sup> I když je tento příklad do jisté míry extrémní, existuje značné množství sporů týkajících se přiměřenosti používání trestního práva jako mechanismu regulace pokud jde o sport.<sup>3</sup> Někteří autoři se domnívají, že všechny činy, které nebyly způsobeny náhodou a jež mají za následek zranění, zvláště pak ty, které jsou v rozporu s pravidly hry, by měly být stíhány trestním právem – „bez právní regulace se ze sportu stává chaos“.<sup>4</sup> Jiní autoři uvádějí, že aplikace trestního práva k úpravě chování na hřišti „s sebou nese riziko protismyslné a nezvratné změny povahy a dynamiky organizovaného sportu“ a namísto toho by měly řídicí orgány účinněji používat své vlastní samoregulační pravomoci k trestání.<sup>5</sup> Po celou dobu však soudy zaujímají

1 K tomu srovnej: Králík, M.: **Civilněprávní odpovědnost sportovců za sportovní úrazy v německé a rakouské judikatuře**, Bulletin slovenskej advokácie, 2007, č. 7-8, s. 37.

2 K tomu srovnej např.: R v Calton (2 September 1998, unreported), (1999) Yorkshire Post, 29 September.

3 K tomu srovnej např.: Gardiner, S.: **Sports Law**, 2. vydání, 2001, Cavendish, bod 15.

4 K tomu srovnej: Grayson, E.: **Sport and the Law: A Return to Corinthian Values?** (1998), 6 (1) SATLJ 5.

5 K tomu srovnej: Gardiner, S.: **The Law and the Sports Field** (1994) Crim LR 513 – 515.