

# Niekoľko poznámok k výkonu záložného práva a jeho premlčaniu

## 2. časť

JUDr. Marek Valachovič, PhD.

JUDr. Mgr. Marek Perdík

*V prvej časti nášho článku sme sa venovali problematike výkonu záložného práva. Nasledujúce riadky sú venované aj niektorým problematickým aspektom existencie premlčaných záložných práv v nadväznosti na článok M. Mrvu.<sup>1</sup> Cieľom je predložiť právne i mimoprávne argumenty, na základe ktorých by, podľa nášho názoru, bolo vhodné legislatívne upraviť niektoré dôsledky, ktoré sú s premlčaním záložných práv v súčasnosti spojené.*

### 2.1 Základné problematické aspekty premlčania záložného práva

U záložného práva k nehnuteľnosti, ktoré je zapísané v katastri nehnuteľnosti je potrebné, na rozdiel od klasického záväzkového vzťahu rozlišovať dva aspekty. Prvým je uplatnenie námietky premlčania pred súdom, v dôsledku čoho pri jej dôvodnosti nemôže byť právo priznané. Druhým aspektom je evidencia záložného práva v katastri nehnuteľností, ktorá je na uplatnení námietky premlčania nezávislá. Vo vzťahu k záložnému právu tak nie je naplnený účel premlčania len samotným vznesením námietky premlčania, čo je, ako rozoberieme nižšie, neuralgickým bodom súčasnej platnej úpravy záložného práva v Slovenskej republike. Pri dlhotrvajúcom subjektívnom práve, ktoré je oslabené premlčaním sa vytráca zmysel jeho evidencie v katastri nehnuteľností.

Záveru M. Mrvu, na ktoré v tejto časti príspevku reagujeme, vyvolávajú viaceré otázky, s ktorými sa autor dostatočne nevysporiadal, resp. ich vôbec nezodpovedal. Za potrebné považujeme vyjadriť sa predovšetkým k nižšie uvedeným problémom, ktoré vyplývajú z článku M. Mrvu.

1. Aký je charakter námietky premlčania a za akých podmienok ju možno účinne vzniesť?
2. O aké ustanovenie platnej právnej úpravy je možné oprieť záver o zániku záložného práva v dôsledku jeho premlčania?
3. Do akej miery možno aplikovať českú judikatúru v kontexte iného spôsobu výkonu záložného práva?

Pred rozborom vyššie uvedených otázok je nutné poukázať na niektoré formulačné nepresnosti, ktoré sa v článku M. Mrvu uvádzajú. Autor predovšetkým v celom texte hovorí o premlčaní záložného práva, čo síce zodpovedá dikcii § 100 ods. 2 OZ,<sup>2</sup> avšak v skutočnosti sa záložné právo ako vecné právo premlčať nemôže. Súhlasíme s M. Števčekom<sup>3</sup> a L. Vymazalom,<sup>4</sup> že premlčanie záložného práva nie je pojmovo možné, pretože sa na ňom nemá čo premlčať. Podstatou a účelom záložného práva je totiž zabezpečenie pohľadávky záložného veriteľa pre prípad, že jeho pohľadávka nebude riadne a včas splnená. **Premlčať sa môže len právo záložného veriteľa na výkon záložného práva**, t. j. možnosť s úspechom realizovať uhradzovaciu funkciu záložného práva. Uvedený záver možno ľahko demonštrovať na inštitúte zákonného záložného práva podľa § 15 BytZ, ktoré sa z povahy veci nemôže premlčať, pretože sa vzťahuje stále na ten istý byt a nebytový priestor, pričom zabezpečené pohľadávky sú splatné každý mesiac. Toto právo na uspokojenie zabezpečenej pohľadávky zo zálohu sa aktivuje v momente, kedy

1 MRVA, M.: Premlčanie záložného práva zriadeného podľa §§ 151a a nasl. zákona č. 40/1964 Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a jeho premlčanie. Bulletin slovenskej advokácie, č. 10, 2016, s. 14 – 18.

2 Pojmy a definície uvedené v tomto článku veľkými písmenami majú rovnaký význam a sú použité v súlade s ich vymedzením v 1. časti nášho príspevku.

3 ŠTEVČEK, M., DULAK, A., BAJÁNKOVÁ, J., FEČÍK, M., SEDLAČKO, F., TOMAŠOVIČ, M. a kol.: Občiansky zákonník I. § 1 – 450. Komentár. Praha: C. H. Beck, 2015, s. 679.

4 VYMAZAL, L.: Promlčení zástavního práva. Právní rozhledy, 2009, č. 3 s. 95.

5 Tento záver vyplýva aj z rozhodnutia NS ČR sp. zn. 21 Cdo 1918/2005 z 25. 4. 2007.

6 Návrh novely OZ je dostupný na: [www.justice.gov.sk/Stranky/-aktualitadetail.aspx?-announcementID=2412](http://www.justice.gov.sk/Stranky/-aktualitadetail.aspx?-announcementID=2412)

záložný veriteľ má možnosť pristúpiť k jeho výkonu, t. z. po márnom uplynutí lehoty splatnosti zabezpečenej pohľadávky v zmysle § 151j ods. 1 OZ.<sup>5</sup> Samotné uplynutie lehoty však nie je v prípade výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby postačujúce. Ďalšou podmienkou je výška istiny pohľadávky, ktorá musí byť vyššia ako 2 000 eur.

Napokon, vyššie uvedené závery potvrdzuje aj návrh „veľkej“ novely OZ, ktorú dňa 15. 10. 2018 predložilo Ministerstvo spravodlivosti SR v rámci rekodifikácie súkromného práva na verejné pripomienkovanie.<sup>6</sup> Tento návrh totiž komplexne novelizuje záväzkové právo ako aj právnu úpravu premlčania (zavedením nových § 100 až § 114b). Úpravy záložného práva, resp. vecných práv v druhej časti OZ sa však novela netýka. Novo navrhovaný § 105 OZ sa týka premlčania nárokov zo záložného a zádržného práva a teda nie premlčania záložného práva. Dôvodová správa k tomu uvádza, že „Podstata nároku zo záložného práva spočíva (z hľadiska premlčania) v práve záložného veriteľa domáhať sa od záložcu, aby strpel výkon záložného práva. Po premlčaní nároku zo záložného práva môže záložca odmietnuť plniť (§ 114f ods. 2).“ Navrhovaná účinnosť tejto novely OZ je 1. júla 2020.

Ďalším záverom M. Mrvu, s ktorým pojmovovo nemožno súhlasiť je jeho tvrdenie, že záložné právo po vznesení námietky premlčania trvá vo forme naturálnej obligácie. Tento záver paradoxne vylučuje rozhodnutie Najvyššieho súdu ČR sp. zn. 21Cdo 2185/2009 z 21. 12. 2010, ktoré sám autor cituje vo svojom článku na podporu svojej argumentácie. NS ČR v tomto rozhodnutí výslovne uvádza, že: „I když promlčené právo přetrvává – obecně vzato – jako tzv. naturální obligace, **nelze takový závěr bez dalšího vztáhnout také na zástavní právo...**

Namítнул-li zástavní dlužník důvodně promlčení zástavního práva, **nelze tu úspěšně dovozovat tzv. naturální obligaci spočívající v možnosti uspokojení zajištěné pohledávky z výtěžku zpeněžení zástavy, neboť zpeněžení zástavy na návrh zástavního věřitele tu již nemůže být provedeno a dobrovolné splnění práva (nároku) na uspokojení zajištěné pohledávky z výtěžku zpeněžení zástavy zástavním dlužníkem není pojmově možné; k přijetí „promlčeného dluhu“ tedy v tomto případě, na rozdíl od závazkových právních vztahů, už z povahy věci nemůže dojít.**“ Vo forme naturálnej obligácie ostáva len právo na plnenie, nie však záložné právo.

## 2.2 Charakter námietky premlčania

Občiansky zákonník pojem premlčania nevy vymedzuje. V § 100 ods. 1 OZ ustanovuje len, že právo sa premlčí, ak sa nevykonalo v dobe v tomto zákone ustanovenej, pričom sa odkazuje na § 101 až 110 OZ. Zároveň druhá a tretia veta § 100 ods. 1 OZ dopĺňajú, že **na premlčanie súd prihliadne len na námietku dlžníka, resp., že ak sa dlžník premlčania dovoľá, nemožno premlčané právo veriteľovi priznať.**

Premlčanie sa definuje ako uplynutie času stanoveného v zákone na vykonanie práva, ktorý uplynul bez toho, že by právo bolo bývalo vykonané, v dôsledku čoho povinný subjekt môže

### JUDr. Marek Valachovič, PhD.

je absolvent Právnickej fakulty Trnavskej univerzity, kde v roku 2007 obhájil svoju rigoróznú prácu s názvom „Výkon záložného práva“.



Od roku 2008 je advokátom aktuálne pôsobiacim v advokátskej kancelárii VALACHOVIČ & PARTNERS s. r. o. Popri advokátskej činnosti prednáša a publikuje na rôzne témy z oblasti občianskeho a obchodného práva so zameraním na oblasť vecných práv. Je spoluautorom odborného komentára k zákonu o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a tiež členom Komisie pre rekodifikáciu súkromného práva zriadenej Ministerstvom spravodlivosti SR.

### JUDr. Mgr. Marek Perdík

je absolvent Právnickej fakulty UPJŠ v Košiciach a Filozofickej fakulty UCM v Trnave. Pôsobí ako správca konkurznej podstaty



a ako konateľ dražobnej spoločnosti Finlegal services, s. r. o. V oblasti správy bytových domov je predsedom občianskeho združenia pre lepšiu správu bytových domov a šéfredaktorom časopisu Zlepšovák. V uvedenej oblasti sa venuje prednášateľskej a publikačnej činnosti.

čeliť súdному uplatneniu práva námietkou premlčania. Účelom premlčania je pôsobiť na veriteľa, aby v primeranom čase uplatnil svoje subjektívne právo v zmysle známej rímskoprávnej zásady *vigilantibus iura scripta sunt* a na druhej strane v súlade s princípom právnej istoty chrániť dlžníka pred časovo neobmedzenou možnosťou uplatnenia veriteľovho práva.

Rozhodujúcim oprávnením dlžníka v súvislosti s premlčaním je vznik práva na uplatnenie námietky premlčania, ktorý ju môže, ale nemusí uplatniť. V dôsledku premlčania teda právo (na rozdiel od preklúzie) nezaniká, trvá ďalej, ale do značnej miery sa oslabuje zmenšením možnosti jeho úspešného uplatnenia v dôsledku zániku nároku ako zložky práva.<sup>7</sup> Dôležitým je aj poznatok, že slovenské súkromné právo pred prijatím tzv. stredného občianskeho zákonníka (zákon č. 140/1951 Zb.) rozlišovalo premlčanie, ktoré spôsobovalo zánik práva (*praescriptio extinctiva*) a premlčanie, na základe ktorého sa právo získavalo (*praescriptio acquisitiva*).<sup>8</sup>

Podmienkami premlčania práva podľa § 100 ods. 1 OZ teda je:

- a) márne uplynutie premlčacej lehoty a
- b) uplatnenie námietky premlčania dlžníkom na súde.

Ad a) Márne uplynutie premlčacej lehoty ako objektívna právna skutočnosť má za následok premlčanie práva, o ktoré ide. Zákon stanovuje jednotlivé premlčacie lehoty a preto je možné v každom individuálnom prípade možné určiť začiatok plynutia premlčacej lehoty ako aj jej koniec. V prípade záložného práva je toto pravidlo modifikované ešte druhou vetou v § 100 ods. 2 OZ, podľa ktorej **záložné práva sa nepremľujú skôr, než zabezpečená pohľadávka.**

Časový okamih začatia plynutia premlčacej lehoty je však v prípade záložného práva tiež modifikované objektívnou právnou skutočnosťou v podobe reálnej možnosti určenia jej začiatku. V zmysle § 101 OZ „*pokiaľ nie je v ďalších ustanoveniach uvedené inak, premlčacia doba je trojročná a plynie odo dňa, keď sa právo mohlo vykonať po prvý raz*“. Hoci zákon používa pojem premlčacia doba, v skutočnosti ide o lehotu, teda časový úsek, v ktorom je potrebné uplatniť (realizovať) subjektívne právo.<sup>9</sup> V súlade s právnou doktrínou preto budeme v tomto článku hovoriť o premlčacej lehote. Podstatná je najmä druhá polovica znenia, ktorá určuje objektívnym spôsobom prostredníctvom pojmu „*mohlo*“ začiatok plynutia premlčacej lehoty pre výkon záložného práva. Ak sa napr. zákonné záložné právo v zmysle § 15 BytZ vykonáva formou dobrovoľnej dražby, začne lehota pre jeho výkon plynúť len v momente prekročenia výšky istiny 2 000 eur. V prípade nedosiahnutia tejto výšky pohľadávky záložní veriteľia v pozícii ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov nemôžu zákonné záložné právo vykonať.

Ad b) Dovolanie sa premlčania je jednostranným právnym úkonom dlžníka. Z jeho povahy vyplýva, že musí ísť o výslovný a adresovaný právny úkon smerujúci voči druhému účastníkovi právneho vzťahu; nestačí len všeobecné vyjadrenie dlžníka k časovému aspektu uplatneného nároku (R 9/2001). Podľa I. Feketeho<sup>10</sup> dovolanie premlčania je hmotnoprávnym úkonom dlžníka **v súdnom procese voči subjektívnemu právu.** Premlčania sa tak možno dovolať v priebehu premlčacej lehoty **na súde alebo u iného príslušného orgánu** (mimosúdne dovolanie sa premlčania nemá podľa súčasnej právnej úpravy právne účinky).<sup>11</sup> Právne účinky má len dôvodné vznesenie námietky premlčania, pričom dôvodnosť skúma súd vo vzťahu k žalobnému tvrdeniu.

Postoj, že námietka premlčania, prípadne obrana voči nej má skôr procesný, a nie hmotnoprávny charakter, a preto fakty súvisiace s posúdením premlčania musia byť stranami do sporu vnesené, je možné odôvodniť francúzskou a nemeckou jurisprudenciou. Obe totiž vychádzajú z predpokladu, že premlčanie má procesný a nie hmotnoprávny následok, keďže sa nepremľuje právo samotné, ale právo podať žalobu, pričom tento postoj nadväzuje na rímskoprávne koncepty nároku presadzovaného súdnou cestou.<sup>12</sup>

Súd nie je povinný poučiť dlžníka o jeho práve vzniesť námietku premlčania. Táto zásada bola modifikovaná § 5b zákona č. 250/2007 Z. z. účinným od 1. 5. 2014, o ktorom však Ústavný súd SR (ďalej aj „**ÚS SR**“) v náleze PL. ÚS 11/2016 z 7. 2. 2018 rozhodol, že nie je v súlade s čl. 46 ods. 1 v spojení s čl. 1 ods. 1 Ústavy SR.<sup>13</sup> V tomto náleze ÚS SR v súvislosti s charakterom premlčania výstižne uviedol, že premlčanie je unikátne tým, že stojí uprostred priesečníka práva hmotného a procesného až tak, že patrí právu hmotnému aj procesnému alebo ani jednému z nich.

Z citovaných právnych názorov vyplýva, že hoci záložca nemusí byť aj obligáčnym dlžníkom v hlavnom záväzkovom vzťahu voči záložnému veriteľovi, možno ho na účely § 100 OZ považovať za dlžníka aj vzhľadom na definíciu záväzkového vzťahu podľa § 488 OZ. Napokon, aj právna veda uvádza,<sup>14</sup> že ak sa premlčania dovolal záložca, bolo by potrebné právne účinky premlčania posúdiť s prihliadnutím na § 151j ods. 2 OZ.

7 Tento základný princíp, resp. rozdiel medzi premlčaním a preklúziou vyplýva už z čias rímskeho práva. V rímskom práve sa premlčovali takmer všetky práva, pričom všeobecná premlčacia lehota bola 30 rokov. K tomu pozri bližšie WEINHOLD, D. Promlčení a prekluze v obchodných záväzkových vzťahoch. 2. vydání. C. H. Beck, 2002.

8 STRAPÁČ, P., ĎURANA, M.: Námietka premlčania a rozpor s dobrými mravmi. Bulletin slovenskej advokácie, č. 4, 2013, s. 17 a BAUDYŠ, P.: Promlčení – oslabení nebo zánik práva? Právní rozhledy, č. 7, 2002, s. 328 – 329.

9 Dielo cit. v poznámke č. 3, s. 680.

10 FEKETE, I.: Občiansky zákonník 1. Zväzok, Veľký komentár, 2. vydanie, Eurokódex, 2014, s. 636.

11 KOTRECOVÁ, A.: K otázkam možnosti vznesenia námietky premlčania v odvolacom konaní. In: Notitiae ex Academia Bratislavensi Iurisprudentiae, č. 1, 2007, s. 133.

12 SVOBODA, K. Námietka promlčení jako procesní institut. Právní rozhledy, č. 8 2012, s. 284 – 286.

13 Na tento nálezh odkazujeme aj v súvislosti s detailným rozborom účelu inštitútu premlčania a jeho historicko-právnymi a teoretickými základmi v právnom poriadku.

14 Dielo cit. v poznámke č. 10, s. 637.

### 2.3 Porovnanie právnych úprav v ČR a SR v súvislosti s uplatnením námietky premlčania výkonu záložného práva

Zásadným problémom, ku ktorému sa však dostupná odborná literatúra vrátane M. Mrvu podrobnejšie nevyjadruje je otázka, v akom súdnom konaní môže záložca vzniesť účinne námietku premlčania výkonu záložného práva. Platná právna úprava (§ 151j ods. 1 OZ) je totiž založená na konštrukcii, že výkon záložného práva sa v zásade realizuje bez ingerencie súdu. Ide teda o tzv. mimosúdny výkon záložného práva, ktorý je spravidla:

- dohodnutý v záložnej zmluve (spravidla priamy predaj zálohu tretej osobe) alebo
- dobrovoľnou dražbou podľa ZoDD, ktorý tiež môže byť dohodnutý v záložnej zmluve, alebo môže ísť o realizáciu zákonného záložného práva (napr. podľa § 15 BytZ) alebo záložného práva vzniknutého na základe rozhodnutia súdu či správneho orgánu.

Na základe našich praktických skúseností si dovoľíme tvrdiť, že väčšina záložných práv sa od účinnosti Reformy ZP v praxi realizuje mimosúdne práve jedným z vyššie uvedených spôsobov. Výnimkou z mimosúdneho výkonu záložného práva je predaj zálohu v exekúcii podľa zákona č. 233/1995 Z. z. Exekučného poriadku v platnom znení.

V prípade mimosúdneho výkonu záložného práva je potom záložca v postavení žalobcu, ktorý sa domáha, aby bolo záložnému veriteľovi zabránené vo výkone záložného práva. Obrane záložcu voči výkonu záložného práva zo strany záložného veriteľa sme sa podrobne venovali v 1. časti nášho príspevku, a preto len zopakujeme, že obrana má spravidla formu žaloby o určenie neexistencie záložného práva, resp. uloženia povinnosti záložnému veriteľovi zdržať sa výkonu záložného práva či už žalobe alebo v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia. Prípadne ide o kombináciu týchto návrhov. Žaloba o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby v zmysle § 21 ods. 2 ZoDD je síce možnosťou obrany (bývalého) záložcu, v spore na základe tejto žaloby by však museli byť skúmané vyššie položené otázky ako prejudiciálne. Uplatnenie námietky premlčania v tomto zmysle robí z osoby oprávnenej takúto námietku podať automaticky žalobcu.

M. Mrva vo svojom článku cituje viacero rozhodnutí, najmä českých, ale aj slovenských súdov, v ktorých sa záložcovia domáhali určenia, že záložné právo neexistuje z dôvodu jeho premlčania. Faktom však je, že zo slovenskej judikatúry uvádza len dve rozhodnutia okresných súdov a jedno rozhodnutie Krajského súdu v Prešove. Rozhodnutia NS SR, na ktoré v článku M. Mrva poukazuje<sup>15</sup> sa však vôbec netýkali problematiky premlčania výkonu záložného práva. Z tohto dôvodu je potrebné pracovať s českou judikatúrou vydanou do prijatia NČOZ opatrne.

V tejto súvislosti musíme poukázať na zásadné odlišnosti medzi právnou úpravou v SR a ČR do účinnosti nového českého civilného kódexu, ktorá nastala 1. 1. 2014. Do tohto dátumu totiž česká právna úprava záložného práva vychádzala z koncepcie, že výkon záložného práva bolo možné realizovať výlučne na základe exekučného titulu (cez inštitút verejných dražieb alebo tzv. konanie o výkon rozhodnutia súdnym predajom zálohu). Z toho vyplýva zásadný rozdiel oproti slovenskej právnej úprave zavedenej Reformou ZP. Zatiaľ čo záložný dlžník pri návrhu záložného veriteľa na výkon rozhodnutia súdnym predajom zálohu<sup>16</sup> alebo v konaní o priznaní pohľadávky záložného veriteľa v „klasickom“ sporovom konaní v ČR mohol vzniesť námietku premlčania výkonu záložného práva, osoba v rovnakom postavení podľa slovenskej úpravy takúto možnosť nemá.

Domnievame sa, že na účely záložného práva právny poriadok SR výstižnejšie uchopil jeho podstatu a princípy než právny poriadok ČR tým, že výkon záložného práva nepodmienil existenciou exekučného titulu v zmysle § 36 ods. 1 zákona č. 26/2000 Sb. o verejných dražbách, v zmysle ktorého „dražba nedobrovoľná je dražba prováděná na návrh dražebního věřitele, jehož pohledávka je přiznána vykonatelným soudním rozhodnutím nebo vykonatelným rozhodčím nálezem, nebo doložena vykonatelným notářským zápisem, který obsahuje náležitosti stanovené zvláštním právním předpisem, anebo doložena jiným vykonatelným rozhodnutím, jehož soudní výkon připouští zákon, včetně platebních výměrů a výkazů nedoplatků“. Výnimkou v Českej republike je len výkon záložného práva priamym predajom zálohu záložným veriteľom, pri ktorom sa existencia exekučného titulu nevyžaduje.

K spočívaniu premlčania ohľadom záložným právom zabezpečenej pohľadávky mohlo dôjsť výlučne podaním žaloby na plnenie. Ako konštatuje L. Vymazal, podanie žaloby na nariadenie súdneho predaja zálohu podľa ustanovení zákona č. 99/1963 Zb. Občanského súdneho

15 Ide o rozhodnutia NS SR sp. zn. 5Cdo/31/2011 zo 6. 12. 2012 alebo uznesenie NS SR sp. zn. 4 Cdo/111/2008 z 30. 6. 2009. Išlo o konanie o neplatnosti vrátenia daru, resp. určenie neplatnosti odstúpenia od kúpnej zmluvy na prevod nehnuteľností.

16 Bližšie k tomu spôsobu realizácie záložného práva v ČR pozri rozhodnutia NS ČR sp. zn. 21 Cdo 1871/2017 zo 17. 10. 2017 sp. zn. 21 Cdo 3892/2010 z 28. 11. 2012 a článok J. Grygara dostupný na: [www.bulletin-advokacie.cz/rizeni-o-soudnim-prodeji-zastavy?browser=mobi](http://www.bulletin-advokacie.cz/rizeni-o-soudnim-prodeji-zastavy?browser=mobi)

řádu<sup>17</sup> v znení platnom do 31. 12. 2013 nemá na premlčanie zabezpečenej pohľadávky vplyv. Pri tejto forme výkonu záložného práva, ktorý má dve fázy sa totiž zabezpečená pohľadávka nepreukazuje, iba dokladá. Uznesenie súdu, ktorým sa takejto žalobe vyhovie nie je súdnym rozhodnutím, ktoré by v zmysle § 110 ods. 1 prvej vety OZ spôsobilo vznik 10-ročnej premlčacej lehoty na uplatnenie práva v exekúcii. Napriek tomu je však žaloba na súdny predaj zálohu (1. fáza predaja zálohu pri ingerencii súdu) považovaná za uplatnenie práva záložného veriteľa na uspokojenie zo zálohu (realizačnej funkcie záložného práva) a teda jej podanie má za následok zastavenie plynutia premlčacej lehoty záložného práva.<sup>18</sup> To však platí len vtedy, ak po vydaní právoplatného uznesenia o nariadení predaja zálohu súdom záložný veriteľ v primeranej dobe podá návrh na výkon rozhodnutia na základe tohto uznesenia, t. z. realizuje druhú fázu súdneho predaja zálohu. NS ČR tak vyložil § 112 OZ o riadnom pokračovaní v zahájenom konaní, pričom nevysvetlil, čo sa považuje za primeranú dobu s tým, že posúdenie, či záložný veriteľ podal návrh na nariadenie výkonu rozhodnutia alebo exekúcie predajom zálohu v primeranej lehote je vždy závislé od konkrétnych okolností každého prípadu.<sup>19</sup>

Česká judikatúra teda vychádzala z predpokladu, že v prípade, ak sa záložca (v ČR označený ako záložný dlžník) dôvodne dovoľá námietky premlčania, môže sa následne domáhať určenia, že záložné právo neexistuje. Na vznesenie námietky premlčania mal záložný dlžník buď inštitúit žaloby záložného veriteľa o priznanie samotnej zabezpečenej pohľadávky alebo konanie o súdnom predaji zálohu.

Z vyššie uvedeného trendu sa vymyká len právny názor zaujatý v už citovanom rozsudku NS ČR sp. zn. 21Cdo 2185/2009 z 21. 12. 2010, ktorý bez ďalšieho skúmania jeho aplikovateľnosti prevzali aj niektoré slovenské sudy.<sup>20</sup> NS ČR v citovanom rozsudku konštatoval, že „Ak došlo k premlčaniu záložného práva, môže sa dlžník nepochybne dovoľat premlčania **pri každej (zákonom poskytnutej) obrane** proti výkonu práva (nároku) záložného veriteľa na uspokojenie zabezpečenej pohľadávky z výťažku speňažením zálohu, teda rovnako v konaní, začatom podaním žaloby o určení, že tu záložné právo nie je.“

Akokoľvek sa tento názor javí ako správny a spravodlivý, bol však aj v ČR podrobený kritike<sup>21</sup> z dôvodu, že **nemal príliš podklad v platnej právnej úprave, keďže tá premlčanie výkonu záložného práva neuvádzala ako dôvod jeho zániku**. Výstižne tento stav komentoval A. Baudyš, ktorý doslova uviedol, že: „Koncepcie dnešní, právě tak jako koncepcie předvídaná věcným záměrem nového občanského zákoníka, nutí soudy vědome lhát. Podle této koncepce musí soud prohlásit jménem republiky, že promlčené právo tu není, ač každý ví, že tu promlčené právo je, ale pouze v oslabené formě.“<sup>22</sup> Podľa Baudyša by sudy vedome v mene republiky klamať nemali a opakovane navrhoval, aby tu mala prednosť vyššie spomínaná koncepcia spájajúca premlčanie so zánikom práva.

Na tejto úprave nič nezmenil ani NČOZ, ktorý v § 618 (zjavne inšpirovaným § 1499 ABGB) stanovuje, že „Promlčí-li se právo zapsané ve veřejném seznamu nebo v rejstříku zástav, vymaže z něj promlčené právo ten, kdo veřejný seznam nebo rejstřík zástav vede, na návrh osoby, která má na výmazu právní zájem.“<sup>23</sup> Ani táto právna úprava teda s premlčaním záložného práva nespája jeho zánik a zánik záložného práva nespája ani s jeho výmazom z verejného zoznamu (t. z. katastra nehnuteľností).<sup>23</sup> S premlčaním práva je tak spojená len možnosť jeho výmazu z verejného zoznamu, nie však zániku tohto práva.

#### 2.4 Absencia právnej úpravy o zániku záložného práva premlčaním jeho výkonu

Skutočnosť, že záložné právo bude z katastra nehnuteľností vymazané ešte neznamená, že toto vecné právo zaniklo.<sup>24</sup> Aj vymazané záložné právo môže naďalej existovať, hoci jeho výkon je premlčaný.

Rovnako podľa platnej právnej úpravy v OZ záložné právo môže zaniknúť niektorým zo spôsobov zániku upravených v § 151md ods. 1 OZ alebo v osobitných predpisoch (napr. § 672 ods. 2 OZ), avšak napriek tomu môže byť evidované v katastri nehnuteľností.

V tejto súvislosti je potrebné zdôrazniť, že právna úprava vecných práv, vrátane záložného práva, sa riadi zásadou obmedzeného počtu (*numerus clausus*), čo znamená, že táto úprava má **kogentný charakter**. Zákon teda kogentne ustanovuje druhy vecných práv, ich obsah, spôsob nadobudnutia, resp. vzniku a zániku.<sup>25</sup> Z toho vyplýva, že ani dôvody zániku záložného práva

17 Od 1. 1. 2014 bola úprava súdneho predaja zálohu „prenesená“ z Občanského súdneho řádu do 353a až § 358 zákona č. 292/2013 Sb. zákona o zvláštních řízeních soudních.

18 VYMAZAL, L. Několik úvah k promlčení zástavního práva. Právní rozhledy, č. 3, 2009, s. 94.

19 K tomu vid' rozhodnutie NS ČR sp. zn. 21 Cdo 3892/2010 z 28. 11. 2012

20 Napr. rozhodnutie Krajského soudu v Žiline sp. zn. 14Cob/246/2012 z 26. 9. 2013.

21 TINTĚRA, T.: Otazníky nad promlčením zástavního práva. Právní fórum, č. 8, 2012, s. 338.

22 BAUDYŠ, P.: Promlčení – oslabení nebo zánik práva? Právní rozhledy, č. 7, 2002, s. 329.

23 Porovnaj ust. § 1376 až § 1379 NČOZ.

24 Pozri napr. rozhodnutie NS ČR sp. zn. 21Cdo 2069/2008 z 15. 6. 2010.

25 Dielo cit. v poznámke č. 3, s. 781.

nemožno nad rámec zákona rozširovať či dopĺňať, najmä ak ide o tak zásadnú otázku, akou je premlčanie výkonu záložného práva.

Ak by sme vychádzali z rozsudku NS ČR sp. zn. 21Cdo 2185/2009 z 21. 12. 2010, v našich podmienkach by to znamenalo, že záložca by podal žalobu na určenie, že záložné právo tu neexistuje z dôvodu premlčania práva záložného veriteľa na výkon záložného práva. Kogentná právna úprava však neumožňuje vyhovieť takémuto petitu z dôvodu, že premlčanie záložného práva neznamená jeho zánik v zmysle § 151md ods. 1 OZ.

Na jednej strane sa javí byť nespravodlivé, aby v dôsledku nedostatku právnej úpravy (absencia osobitného konania o súdnom predaji zálohu ako v ČR) bolo záložcovi odňaté právo môcť dôvodne namietať premlčanie výkonu záložného práva. Aplikujúc tento záver na inštitút zákonného záložného práva by to znamenalo, že vlastník bytu ako dlžník, ktorý je zároveň aj záložcom zo zákonného záložného práva podľa § 15 BytZ by nemal ako účinne namietať premlčanie práva ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov na výkon zákonného záložného práva vo vzťahu ku konkrétnym zabezpečeným pohľadávkam. Tie sa premlčujú vo všeobecnej trojročnej premlčacej lehote podľa § 101 OZ, pričom ale výkon záložného práva môžu vlastníci realizovať až pri dosiahnutí hodnoty zabezpečených pohľadávok bez príslušenstva vo výške 2 000 eur (§ 3 ods. 6 ZoDD). Z toho jasne vyplýva, že začiatok plynutia premlčacej lehoty samotnej zabezpečenej pohľadávky sa nekryje s momentom začatia plynutia premlčania práva záložného veriteľa na výkon zákonného záložného práva.

Na druhej strane je v rozpore s procesnou doktrínou, aby námietka premlčania záložcu mohla byť účinne uplatnená v konaní o určovacej žalobe podľa § 137 písm. c) CSP, ktorá slúži na určenie, či tu právo je alebo nie je, ak je na tom naliehavý právny záujem. Z doktríny preventívneho charakteru určovacej žaloby vyplýva, že podanie určovacej žaloby nespôsobuje, že premlčacia lehota prestáva plynúť, nakoľko nie je uplatnením práva v zmysle § 112 OZ. Tieto účinky nastanú až podaním žaloby na plnenie, avšak z tohto pravidla existujú určité výnimky (napr. § 402 Obchodného zákonníka).<sup>26</sup> Ako je uvedené vyššie, námietka premlčania predstavuje obranu dlžníka voči uplatnenému nároku veriteľa v žalobe na plnenie. Obligačný dlžník môže vzniesť námietku premlčania voči zabezpečenej pohľadávke len vtedy, ak ju veriteľ uplatní súdnou cestou. To sa však v podmienkach mimosúdneho výkonu záložného práva SR často nerealizuje.

Súd určovacím rozsudkom ku dňu vyhlásenia rozhodnutia deklaruje, či požadované právo existuje alebo neexistuje. Keďže záložné právo, ktorého výkon je premlčaný naďalej ako vecné právo existuje, **petit žaloby na určenie neexistencie záložného práva nemá hmotnoprávnu oporu v zákone**. Záložca sa podľa nášho názoru môže s výhľadom na úspech domáhať **len určenia, že výkon záložného práva je vo vzťahu ku konkrétnym pohľadávkam premlčaný**. Pri zákonom záložnom práve podľa § 15 BytZ nemožno určiť, že to je premlčané ako celok. Z tohto dôvodu je vyššie uvedená špecifikácia pohľadávok, pre ktoré z dôvodu premlčania nie je možné viesť účinne výkon záložného práva mimoriadne dôležitá najmä pri zákonom záložnom práve k bytu a nebytového priestoru. To býva v katastri nehnuteľností v časti „C“ listu vlastníctva často zapísané len vo všeobecnej rovine s odkazom na § 15 BytZ, čo zodpovedá jeho povahe a prioritnému postaveniu medzi záložnými právami.<sup>27</sup> Táto konkretizácia pohľadávok v petite uvedenej žaloby má však význam aj pri iných tituloch zriadenia záložného práva, napr. pri záložnej zmluve zabezpečujúcej viacero pohľadávok záložného veriteľa, ktorých splatnosť môže byť rôzna.

V súlade s ústavno-konformným výkladom právnych noriem je možné vzhľadom na platnú právnu úpravu pripustiť, aby aj v konaní o určenie premlčania výkonu záložného práva záložca voči záložnému veriteľovi mohol účinne uplatniť (napr. aj priamo v žalobe) námietku premlčania voči výkonu záložného práva záložného veriteľa, ktorý už začal alebo len hrozí. Táto žaloba bude predstavovať výnimku z vyššie uvedeného doktrínálneho záveru o nespočítaní premlčania pri podaní určovacej žaloby. Aj iní autori<sup>28</sup> zastávajú názor, že záložca má naliehavý právny záujem na určení, že premlčané záložné právo nie je vykonateľné vzhľadom na dovolanie sa premlčania záložcom. Podľa nich je prijateľná interpretácia, že takýto určovací rozsudok je podkladom na výmaz záložného práva z príslušného registra záložných práv, a to napriek tomu, že záložné právo vo svojej naturálnej podobe de iure trvá.

Domnievame sa, že takémuto následku chýba adekvátna hmotnoprávna, ale aj procesná úprava v § 34 zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností v platnom znení. Podľa tohto ustanovenia vymaže okresný úrad práva k nehnuteľnostiam len ak vznikli, zmenili sa alebo zanikli zo zákona, rozhodnutím štátneho orgánu a z iných právnych skutočností uvedených v tomto

26 ŠTEVČEK, M., FICOVÁ, S., BARICOVÁ, J., MESIARKI-NOVÁ, S., BAJÁNKOVÁ, J., TOMAŠOVIČ, M. a kol.: Civilný sporový poriadok. Komentár. Praha: C. H. Beck, 2016, s. 500 a 504.

27 K tomu bližšie pozri VALACHOVIČ, M.: Zákonné záložné právo podľa § 15 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (č. 182/1993 Z. z.). Bulletin slovenskej advokácie, č. 1-2, 2008, s. 13 – 18 alebo VALACHOVIČ, M.: Ešte raz k zákonnému záložnému právu vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Justičná revue, č. 11, 2018, s. 1253 – 1267.

28 Dielo cit. v poznámke č. 3, s. 1241.

ustanovení. Bez adekvátnej zmeny tejto právnej úpravy tak bude jedinou ústavne konformnou interpretáciou tohto stavu len tvrdenie, že na základe právoplatného rozsudku súdu, ktorým sa určí premlčanie výkonu záložného práva, resp. nevykonateľnosť záložného práva dôjde k **zмене tohto záložného práva**. To znamená, že na základe výroku takéhoto rozsudku by mal okresný úrad, katastrálny odbor do listu vlastníctva zapísať do časti „C“ k záložnému právu aj poznámku o tom, že výkon tohto práva je vo vzťahu ku konkrétnej zabezpečenej pohľadávke premlčaný. V tejto súvislosti logicky vzniká otázka, či by takýto zápis pri záložnom práve bol pre záložcu dostatočný z hľadiska ďalšieho nakladania so zálohom, na ktorom viazne záložné právo, ktoré nemožno v dôsledku premlčania vykonať. Nie sme však presvedčení o tom, že premlčanie výkonu záložného práva je zmenou záložného práva do takej miery, že odpadne zákonný dôvod pre jeho zápis v katastrí nehnuteľností, resp., že je to dôvod na jeho úplný výmaz. Dôvod zániku záložného práva v dôsledku premlčaného práva záložného veriteľa na jeho výkon zákon neupravuje.

Už pred desaťročím dvaja českí autori<sup>29</sup> poukázali na skúsenosti z realitnej praxe, podľa ktorých v tom čase v ČR nikto nemal záujem kúpiť nehnuteľnosť zafixovanú záložným právom, hoci aj premlčaným, pokiaľ nebude toto záložné právo z nehnuteľnosti odstránené a z katastra nehnuteľností vymazané. Vlastník sám tak podľa nich nemohol realizovať skutočnú hodnotu zálohu jeho prevodom na iného. V súčasnosti je pre realitný trh problematickým aj zápis zákonného záložného práva k bytu a nebytovému priestoru na liste vlastníctva. Napriek skutočnosti, že ide o záložné právo, ktoré vzniká zo zákona, a nie je nutné ho z toho dôvodu na liste vlastníctva evidovať, jeho možný zápis spôsobuje účastníkom právneho vzťahu v praxi problémy.

Domnievame sa, že tak v ČR, ako ani u nás tomu v súčasnosti nie je inak. Ide tu nielen o možný prevod nehnuteľnosti na tretiu osobu, ale aj o jej ďalšie zafixovanie v prospech iného záložného veriteľa (napr. banky) za účelom zabezpečenia pohľadávky vlastníka zálohu alebo tretej osoby. Aj keby banka súhlasila so zriadením záložného práva napr. na nehnuteľnosť, na ktorej viazne ako prvé v poradí nevykonateľné záložné právo v dôsledku jeho premlčania, stále by toto záložné právo na zálohu viazlo (aj po jeho prevode pri výkone záložného práva neprednostným záložným veriteľom) a teda by znižovalo trhovú hodnotu zálohu. Prednostný záložný veriteľ by síce výkonu záložného práva iným záložným veriteľom nemohol zabrániť podľa § 151m ods. 8 OZ tým, že začne vykonávať svoje záložného právo (lebo toto jeho výkon je premlčaný), avšak mohol by uplatňovať uspokojenie svojej pohľadávky z výťažku predaja zálohu. Až v prípade, ak by z tohto výťažku bola celá pohľadávka prednostného záložného veriteľa uspokojená, záložné právo by zaniklo podľa § 151 ods. 1 písm. a) OZ zánikom zabezpečenej pohľadávky.

Českí kolegovia poukazujú na tamojšiu súdnu prax,<sup>30</sup> ktorá v súvislosti s premlčaným právom zodpovedajúcim vecnému bremenu dospela k záveru, že v takom prípade je možné sa domáhať zrušenia vecného bremena podľa § 151p ods. 3 OZ, t. z. na základe zmeny pomerov medzi oprávneným a povinným aj bez náhrady. Uvádza tiež, že „Ak je v rozpore s princípom právnej istoty existencia dlhotrvajúcich občianskych subjektívnych práv, musí s ním byť v rozpore (a maiori ad minus) i existencia zápisu, ktoré de facto zaniklo a stratilo svoj ekonomický zmysel, pričom zápis tohto práva má pre dlžníka stále nepriaznivé následky.“<sup>31</sup>

Podľa právnej vedy i judikatúry určovacia žaloba zakladá prekážku litispendencie pre inú žalobu s rovnakým obsahom medzi totožnými stranami. Okrem toho pozitívna určovacia žaloba vytvára prekážku litispendencie aj pre negatívnu určovaciu žalobu, ak je petitom oboch petítov rovnaké právo medzi tými istými stranami. Rovnako platí, že vyhovujúci rozsudok o určení (ne)existencie práva je prekážkou res iudicata pre určovaciu žalobu s rovnakým obsahom medzi totožnými stranami. A hoci rozsudok o určovacej žalobe nezakladá prekážku res iudicatae, jeho výrok záväzne určuje, akým súd v konaní o žalobe na plnenie vyrieši predbežnú otázku, či právo (ktorého porušenie žalobca tvrdí) existovalo alebo nie.<sup>32</sup>

## Záver

Ako sme sa snažili poukázať v tomto článku, aspekty premlčania záložného práva majú širšie súvislosti (procesné i hmotnoprávne) a z tohto dôvodu je potrebné danú tému rozobrať detailnejšie, než to urobili autori v príspevkoch, na ktoré sme reagovali. Do akej miery sa nám to tento iný uhol pohľadu do danej problematiky podarilo vniesť, ponechávame na čitateľovi. Možno

29 LASÁK, J., VYHNÁNEK, L.: Nesnesiteľná ťažkosť existencie promlčených zástavných práv aneb prví pokus o výkrik. Právní rozhledy, č. 1, 2008, s. 22 – 27.

30 Rozhodnutie NS ČR sp. zn. 22 Cdo 346/2006 z 27. 2. 2006.

31 Dielo cit. v poznámke č. 29 s. 26.

32 Dielo cit. v poznámke č. 26, s. 501 a rozhodnutie NS SR sp. zn. 5 Cdo 120/2009 z 13. 10. 2009.

uzavrieť, že rozsudok, ktorým súd určil premlčanie výkonu záložného práva, síce nie je de lege lata podkladom na výmaz premlčaného záložného práva z katastra nehnuteľností, avšak bude dostatočnou ochranou záložcu pred prípadným budúcim výkonom záložného práva k tej istej zabezpečenej pohľadávke.

Jedným z vhodných riešení tohto stavu sa de lege ferenda javí, aby sa v rámci rekodifikácie súkromného práva prijala právna úprava, ktorá sa v prípade záložných práv vráti ku koncepcii premlčania, ktorá na našom území historicky platila (viď vyššie) a podľa ktorej premlčaním právo zanikalo. Na druhej strane tento koncept premlčania už v súčasnosti nezodpovedá moderným právnym úpravám európskych krajín. Je však k dispozícii iné vhodné riešenie daného problému? Pripravovaná novela OZ, spomínaná v úvode tejto časti príspevku, ktorá má za cieľ rekodifikovať záväzkové právo vrátane úpravy premlčania je vhodnou príležitosťou, aby sa tento problémový aspekt výmazu premlčaných záložných práv z katastra nehnuteľností legislatívne upravil. Predložený návrh novely OZ tento problém upravuje v § 114h, v zmysle ktorého má platiť že „Ak je právo, z ktorého premlčaný nárok vyplýva, zapísané vo verejnom zozname alebo registri, **možno ho vymazať na základe rozhodnutia súdu o tom, že tu takéto právo nie je.**“

Dôvodová správa k tomuto ustanoveniu uvádza, že „Vzhľadom na celkovú zmenu koncepcie inštitútu premlčania v súkromnom práve je nevyhnutné zaviesť osobitné pravidlo pre účinky premlčania vo vzťahu k nárokom, ktoré sa neuplatňujú na súde (napr. nároky zo záložného alebo zádržného práva). Primárnym účinkom je oprávnenie povinnej osoby mimosúdne namietnuť premlčanie, v dôsledku čoho nemôže veriteľ svoj nárok vykonať. Tohto práva sa povinná osoba nemôže vopred vzdať (porovnaj § 114g ods. 4).

Napriek tomu, že dôvodne vznesenou námietkou premlčania nedochádza k reálnemu zániku práva ani premlčaného nároku, **v záujme právnej istoty je povinná osoba oprávnená domáhať sa žalobou podľa § 137 písm. c) CSP určenia, na základe ktorého bude možný výmaz príslušného práva z verejného zoznamu alebo registra. Typickým príkladom je premlčaný nárok zo záložného práva, pri ktorom nie je daný legitímny dôvod časovo neobmedzeného trvania jeho zápisu** (aj keď samotné záložné právo nezaniklo) a záložca sa môže úspešne domáhať určenia, že záloh nie je záložným právom zatažený. K týmto záverom dospela súdna prax už za predchádzajúcej úpravy.“

Vyššie uvedená úprava by teda mala definitívne vyriešiť problém záložných práv, ktorých výkon je premlčaný. Ich zápis v katastri nehnuteľností nepochybne deformuje trh s nehnuteľnosťami. Ako je uvedené vyššie, vznesením námietky premlčania, resp. vydaním určovacího rozsudku súdu sa inštitút premlčania pri záložnom práve úplne nevyčerpáva. Je preto potrebné prijať takú právnu úpravu, ktorá skutočnosť premlčania premietne aj do príslušného registra záložných práv.

Vo vzťahu k navrhovanému § 114h OZ by sa však žiadalo spresniť text tohto ustanovenia tak, aby existovala možnosť výmazu práva z verejného registra na základe rozhodnutia súdu, že výkon tohto práva je vo vzťahu ku konkrétnej pohľadávke premlčaný, nakoľko súčasný návrh skôr evokuje, že súd bude v danom prípade určovať, že takéto vecné právo tu nie je. Premlčaním nárokov zo záložného práva toto vecné právo však nezaniká (na tom nič nemení ani navrhovaná novela OZ), a preto súd podľa nášho názoru nebude môcť ani po prijatí navrhovanej novely OZ určiť, že tu záložné právo, ktorého výkon je premlčaný neexistuje. Uvedená možnosť výmazu záložného práva z verejného registra záložných práv sa, samozrejme, nemôže týkať záložných práv, ktoré vznikajú zo zákona (napr. záložné právo podľa § 15 BytZ).

Záveru tohto článku sú teda primerane aplikovateľné aj na iné registre záložných práv než kataster nehnuteľností, ktoré sa riadia zásadou materiálnej publicity. ■

## RESUMÉ

### Niekoľko poznámok k výkonu záložného práva a jeho premlčaniu. 2. časť

Autori sa v článku zaoberajú problematikou výkonu záložného práva a jeho premlčaním vo vzťahu k nehnuteľnostiam. Reagujú pritom na články, ktoré boli k tejto téme publikované v Bulletin slovenskej advokácie v číslach 10/2016 a 6/2018. V prvej časti článku sa autori venujú predchádzajúcej právnej úprave záložného práva, ktorá platila na našom území do 31. 12. 2002 a porovnávajú ju s právnou úpravou platnou v Českej republike. Na podklade viacerých rozhod-



nutí najvyšších súdnych autorít autori prezentujú názor, že aj ochrana spotrebiteľov má svoje limity a návrat k výkonu záložného práva založenom na existencii exekučného titulu priznávajúceho zabezpečenú pohľadávku by nebola vhodná.

V druhej časti článku autori poukazujú na skutočnosť, že aplikovateľnosť českej judikatúry vo vzťahu k vzneseniu námietky premlčania pri mimosúdnom výkone záložného práva je problematická. Na rozbere príslušnej hmotnoprávnej i procesnej úpravy autori hľadajú riešenie súčasného legislatívneho vakuu pri riešení výmazu premlčaných záložných práv z katastra nehnuteľností. V závere článku navrhujú autori aj riešenie *de lege ferenda*, ktoré by sa mohlo v budúcnosti aplikovať na inštitút záložného práva v súvislosti s jeho premlčaným výkonom aj v kontexte s pripravovanou komplexnou novelizáciou inštitútu premlčania v Občianskom zákonníku.

## SUMMARY

### **Some Comments on the Pledge Enforcement and on the Limitation Period Applicable Thereto. Part 2**

The authors deal with the pledge enforcement and with the limitation period applicable thereto in relation to immovable property. Their article is a follow-up to articles published in Bulletin of Slovak Advocacy No. 10/2016 and 6/2018. In the first part, the authors deal with the legislation governing pledges, which was in force in the Slovak Republic until 31 December 2002, and they compare it with the legislation in force in the Czech Republic. The authors express the opinion that consumer protection also has its limits, and the return to the pledge enforcement based on the existence of an enforceable title awarding a secured claim would not be appropriate; the authors do so on the basis of several decisions made by the supreme judicial authorities.

The authors in the second part of their article point to the fact that the applicability of the Czech case law in relation to raising objection that the limitation period has passed in the case of out-of-court enforcement of a pledge is problematic. The authors on the basis of an analysis in terms of both substantive and procedural law focus on the existing gap in law when dealing with the de-registration of pledges subject to the limitation of actions principle from land registries. At the end of their article the authors propose a *de lege ferenda* solution, which could be applied in the future to the concept of pledges in connection with their non-enforcement once the limitation period has passed, also in the context of the upcoming reform of the limitation of actions concept in the Civil Code.

## ZUSAMMENFASSUNG

### **Einige Bemerkungen zur Verwertung des Pfandrechtes und zu seiner Verjährung. 2. Teil**

Die Autoren befassen sich im Artikel mit der Problematik der Verwertung und der Verjährung des Pfandrechtes in Bezug auf die Liegenschaften. Sie äußern sich dabei zu den Artikeln, die zu diesem Thema im Bulletin der Slowakischen Rechtsanwaltschaft in der Nr. 10/2016 und 6/2018 veröffentlicht worden sind. Im ersten Teil widmen sich die Autoren der früheren Rechtsregelung des Pfandrechtes, die auf unserem Gebiet bis 31. 12. 2002 gegolten hat und vergleichen sie mit der in der Tschechischen Republik geltenden Rechtsregelung. Auf Unterlage mehrerer Entscheidungen von höchsten gerichtlichen Autoritäten vertreten sie die Meinung, dass auch der Verbraucherschutz seine Limits hat und die Rückkehr zur Verwertung des Pfandrechtes, gegründet auf der Existenz des Exekutionstitels, durch den die gesicherte Forderung zuerkannt wird, als ungeeignet erscheint.

Im zweiten Teil des Artikels wird von den Autoren auf die Tatsache hingewiesen, dass die Anwendbarkeit der tschechischen Judikatur in Bezug auf die Verjährungseinrede bei einer außergerichtlichen Verwertung des Pfandes, problematisch ist. Aufgrund der Analyse der betreffenden materiell-rechtlichen und prozessualen Regelung suchen die Autoren nach einer Lösung im derzeitigen legislativen Vakuum bei der Löschung von verjährten Pfandrechten aus dem Liegenschaftskataster. Zum Schluss schlagen die Autoren eine *de lege ferenda* Lösung vor, die künftig auf das Instrument des Pfandrechtes in Zusammenhang mit seiner verjährten Verwertung auch im Kontext mit der vorbereiteten vollständigen Novellierung des Instrumentes der Verjährung im Bürgerlichen Gesetzbuch angewendet werden könnte.