

Zriadenie a vznik záložného práva k zálohu na zabezpečenie (nielen) budúcej pohľadávky

1. časť

JUDr. Marek Valachovič

Od komplexnej reformy záložného práva v Slovenskej republike, ktorá nadobudla účinnosť dňa 1. 1. 2003 uplynulo vyše 9 rokov. Za uvedené obdobie všeobecná právna úprava záložného práva obsiahnutá v ustanoveniach § 151a až 151me zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v platnom znení (ďalej len „OZ“) zaznamenala len niekoľko parciálnych legislatívnych zmien, ktoré nemali zásadný charakter. Samotnej reforme záložného práva sa najmä krátko po jej prijatí venovalo viacero autorov¹ a v ďalších rokoch bolo v odborných právnických periodikách publikovaných niekoľko článkov, ktoré sa však týkali určitých špecifických problémov tohto právneho inštitútu. Žiadny z nich ale komplexne nerieši problematiku vzniku záložného práva k veci, bytu, nebytovému priestoru alebo inej majetkovej hodnote, ak pohľadávka, ktorú má záložné právo zabezpečovať má vzniknúť až v budúcnosti, na ktorú poukazujeme v príspevku.

I. Základný právny rámec a teoretické východiská

Na účely ďalšieho výkladu treba uviesť zásadné odlišnosti medzi právnymi pojmami „zriadenie“ a „vznik“ záložného práva podľa právneho stavu *de lege lata*. Právna úprava záložného práva účinná od 1. 1. 2003 už síce na rozdiel od predchádzajúcej, ktorá v tomto smere nebola dôsledná, rozlišuje medzi zriadením záložného práva a jeho vznikom. Zriadením záložného práva sa rozumie na základe zákonom stanovenej právnej skutočnosti vytvorenie takého právneho stavu, ktorý umožňuje vznik záložného práva, ale zriadenie samo nevyvoláva tie právne účinky, ktoré zákon spája s jeho vznikom. Napriek tomu sa zákonodarca dopustil pri prijímaní reformy záložného práva niekoľkých nepresností, ktoré neprispievajú k jednotnému výkladu príslušných právnych noriem inštitútu záložného práva. Dovoľujeme si citovať z príspevku profesora Lazara, podľa ktorého: „Podľa ust. § 151b OZ sa záložné právo zriaďuje písomnou zmluvou, schválenou dohodou dedičov o vysporiadaní dedičstva, rozhodnutím súdu a správneho orgánu alebo zákonom. Pri formulovaní tohto ustanovenia sa zákonodarca dopustil nepresnosti vyúsťujúcej v konečnom dôsledku do vecne nesprávnych záverov. Tým, že pre všetky uvedené prípady zákon používa slovo „zriaďuje sa“, predznačil, že právne skutočnosti tu uvedené samy o sebe nespôsobujú vznik záložného práva, ale musí k nim pristúpiť ďalšia práv-

¹ Snáď najpodrobnejšie sa reformou záložného práva zaoberal profesor Lazar v publikácii 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. 34 a nasl.

Na stránkach Bulletinu slovenskej advokácie sa tejto téme venoval VOJČÍK, P.: **Nová právna úprava záložného práva v Slovenskej republike**. Bulletin slovenskej advokácie, 2003, č. 1 s. 5 – 37 a v časopise Ars notaria o nej písala aj ŽITŇANSKÁ, L.: **Nová právna úprava záložného práva**. Ars notaria, č. 3, 2002, s. 11 – 21.



JUDr. Marek Valachovič

Absolvent Právnickej fakulty Trnavskej univerzity z roku 2004. Na tej istej univerzite v roku 2007 úspešne vykonal rigoróznú skúšku

v rámci ktorej obhájil svoju rigoróznú prácu na tému **Výkon záložného práva**.

Od roku 2004 pôsobí v advokácii, pričom advokátom so sídlom v Bratislave je od roku 2008. Popri výkone advokátskej praxe príležitostne prednáša a publikuje na rôzne témy z oblasti občianskeho a obchodného práva. Je členom skúšobného senátu pre advokátske skúšky a od júla 2012 je aj členom Komisie pre rekodifikáciu Občianskeho zákonníka zriadenej Ministerstvom spravodlivosti SR. V súčasnosti je tiež externým doktorandom na Fakulte práva Paneurópskej vysokej školy v študijnom programe občianske právo.

na skutočnosť, ktorou sa proces vzniku uzaviera. To je aj zmysel toho, že sa v zákone robí rozdiel medzi „zriadením“ (pozri ust. § 151b ods. 1) a „vznikom“ (pozri § 151e a 151f) záložného práva.² Ďalším príkladom terminologickej nedôslednosti zákonodarcu je aj ust. § 151g ods. 1 druhá veta OZ,³ v ktorom sa v tej istej vete uvádza, že záložné právo rozhodnutím súdu alebo správneho orgánu „vzniká“ a následne, že príslušný súd alebo správny orgán záložné právo „zriadi“. Podľa Lazara totiž konštrukcia, podľa ktorej sa záložné právo zo zákona alebo rozhodnutím súdu, resp. správneho orgánu zriaďuje je nesprávna a máťúca. V týchto prípadoch je podľa neho totiž tradične a typicky vznik záložného práva spojený len s jednou konštitutívnou právnou skutočnosťou, pričom sa argumentuje aj ust. § 132 ods. 2 OZ, podľa ktorého vlastnícke právo (ktoré je podobne ako záložné právo vecným právom) k veci sa nadobúda priamo nadobudnutím právoplatnosti rozhodnutia príslušného orgánu. Podľa tejto koncepcie sa na vznik záložného práva v podobe registrácie záložného práva v príslušnom registri vyžaduje ešte existencia inej právnej skutočnosti len pri dvoch tituloch – záložnej zmluve a dohode dedičov o vyporiadaní dedičstva schválenej súdom. Nerešpektovanie uvedeného princípu by viedlo podľa Lazara 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. Pre úplnosť však považujeme za potrebné uviesť, že konštrukcia, podľa ktorej záložné právo vzniká až momentom právoplatnosti príslušného rozhodnutia štátneho orgánu o jeho zriadení neplatí paušálne, ale osobitná právna úprava môže obsahovať aj určité výnimky z tejto zásady. Jednou z nich bolo donedávna napr. ust. § 71 ods. 1 a 3 zákona č. 511/1992 Zb. o správe daní a poplatkov, ktorý platil do 31. 12. 2011 (k tomu pozri aj časť III. tohto článku). Podľa nášho názoru však dohoda o vyporiadaní dedičov, v rámci ktorej sa zriaďuje záložné právo na základe zmluvného prejavu vôle sama osebe na vznik záložného práva nestačí. V tomto prípade je predpokladom vzniku práv a povinností zmluvných strán vyplývajúcej z tejto dohody aj rozhodnutie súdu, ktorým sa dohoda schvaľuje v zmysle ust. § 175q ods. 1 písm. c) zákona č. 99/1963 Zb. Občianskeho súdneho poriadku v platnom znení (ďalej len „OSP“). Právoplatné rozhodnutie súdu, resp. osvedčenie notára o schválení dohody dedičov o vyporiadaní dedičstva, ktoré má účinky uznesenia súdu o dedičstve (ust. § 175zca OSP), predstavuje spolu so zmluvným prejavom vôle právny titul na vznik záložného práva. Zápis tejto dohody do príslušného verejného registra (napr. katastra nehnuteľností) má už len deklaratórny charakter. Tento názor zastávajú aj autori českého komentára k Občianskemu zákonníku, podľa ktorých tento spôsob vzniku záložného práva v sebe kombinuje zmluvu a rozhodovací akt, kde prevažuje rozhodovací princíp.⁴ Sama dohoda by teda nemohla spôsobiť právne účinky záložnej zmluvy, pretože tieto sú podmienené rozhodnutím súdu, ktorý prejednáva dedičské konanie, v ktorom sa dohoda schvaľuje, ak neodporuje zákonu alebo dobrým mravom. Ďalší právny úkon, ktorým by sa mali dovŕšiť hmotnoprávne účinky pre vznik záložného práva tu neprichádza do úvahy.

S vyššie uvedenou Lazarovou tézou o striktnnej diferenciacii medzi zriadením a vznikom záložného práva pri jednotlivých právnych tituloch bez ohľadu na moment vzniku samotnej zabezpečovanej pohľadávky však nesúhlasí napr. notár Opatovský, ktorý vo svojom príspevku⁵ poukazuje na samotnú akcesorickú povahu záložného práva. Tá v podstate znamená, že **existencia záložného práva nie je možná bez existencie zabezpečovanej pohľadávky** (či už peňažnej alebo nepeňažnej). Záložné právo preto môže podľa tohto autora platne vzniknúť len vtedy, ak vznikne pohľadávka v hlavnom záväzkovom vzťahu medzi záložným veriteľom a dlžníkom, ktorý spravidla je (ale nemusí byť) aj záložcom poskytujúcim zabezpečenie vo forme záložného práva k určitému zálohu. So zánikom pohľadávky zabezpečenej záložným právom zanikne vždy aj záložné právo bez ohľadu na právny dôvod zániku pohľadávky v súlade s ust. § 151md ods. 1 písm. a) OZ.

V zmysle platnej právnej úpravy (ust. § 151e ods. 1 OZ) totiž **záložné právo vzniká jeho registráciou v Notárskom centrálnom registri záložných práv (ďalej len „NCRzp“), či v osobitnom registri ak OZ alebo osobitný zákon neustanovuje inak**. Práve niektorým prípadom, kedy osobitný zákon o vzniku záložného práva ustanovuje inak, je venovaná druhá časť tohto príspevku. V nej budeme skúmať vplyv odlišnej právnej úpravy tzv. daňového záložného práva zriadeného podľa zákona č. 563/2009 Z. z. o správe daní a poplatkov v platnom znení a ako aj vznik zákonného záložného práva k pohládkam vlastníkov bytov a nebytových priestorov vyplývajúcich z právneho režimu zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení.

2 Bližšie pozri dielo profesora Lazara cit. v pozn. č. 1, s. 36 a nasl..

3 Toto ustanovenie znie: „Ak záložné právo vzniká rozhodnutím súdu alebo správneho orgánu, registrácia sa vykoná na základe rozhodnutia príslušného súdu alebo správneho orgánu, ktorý záložné právo zriadil.“

4 ŠVESTKA, J. – SPÁČIL, J. – ŠKÁROVÁ, M. – HULMÁK, M. a kol.: **Občianský zákonník. Komentár. 2. vydání**, C. H. Beck, Praha : 2009, s. 1101 – 1102.

5 OPATOVSKÝ, P.: **Vznik záložného práva vo svetle rekonštrukcie Občianskeho zákonníka**. Ars notaria, č. 1, 2010, s. 7 – 10.

6 Pozri s. 75 Legislatívneho zámeru Občianskeho zákonníka schváleného vládou SR 14. 1. 2009, ktorý je dostupný napr. na webstránke <http://wwwold.justice.sk/kop/pi/2009/legzamObZ.pdf>.

7 Pozri napr. Nálezy Ústavného súdu SR spis. zn. II. ÚS 148/06, III. ÚS 348/06, IV. ÚS 209/07, I. ÚS 252/07 dostupné na www.concourt.sk.

Na vyššie uvedenú nezrovnalosť v platnej právnej úprave záložného práva poukazuje aj legislatívny zámer rekonštrukcie Občianskeho zákonníka, podľa ktorého je potrebné tento nedostatok v novej právnej úprave odstrániť.⁶ Dovtedy by sme mali pri vnútornej rozpornosti právnych noriem upravujúcich inštitút záložného práva vychádzať z ústavnokonformného výkladu, ktorý vo svojej rozhodovacej činnosti už niekoľko rokov preferuje Ústavný súd SR. Pri výklade a aplikácii ustanovení právnych predpisov je totiž nepochybne potrebné vychádzať prvotne z ich doslovného znenia. To však neplatí absolútne. Nielen všeobecný súd, ale aj každý adresát právnej normy sa môže, resp. dokonca sa musí od doslovného znenia právneho textu odchýliť v prípade, keď to zo závažných dôvodov vyžaduje účel zákona, systematická súvislosť alebo požiadavka ústavne súladného výkladu zákonov a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov (čl. 152 ods. 4 Ústavy SR). Samozrejme, že sa v takýchto prípadoch musí zároveň vyvarovať svojvôle (arbitrárnosti) a svoju interpretáciu právnej normy musí založiť na racionálnej argumentácii. V prípadoch nejasnosti alebo nezrozumiteľnosti znenia ustanovenia právneho predpisu (umožňujúceho napr. viac verzií interpretácie) alebo v prípade rozporu tohto znenia so zmyslom a účelom príslušného ustanovenia, o ktorého jednoznačnosti niet pochybnosti, možno uprednostniť výklade *ratione legis* pred doslovným gramatickým (jazykovým) výkladom (nález Ústavného súdu SR spis. zn. III. ÚS 341/07 a *mutatis mutandis* aj nález I. ÚS 243/07). Podľa tejto doktríny platí, že „ak pri uplatnení štandardných metód výkladu prichádzajú do úvahy rôzne výklady súvisiacich právnych noriem, **bol uprednostnený ten, ktorý zabezpečí plnohodnotnú, resp. plnohodnotnejšiu realizáciu ústavou garantovaných práv fyzických osôb alebo právnických osôb.** Všetky orgány verejnej moci sú preto povinné v pochybnostiach vykladať právne normy v prospech realizácie ústavou (a tiež medzinárodnými zmluvami) garantovaných základných práv a slobod“.⁷ Z ústavne konformnej interpretácie príslušných právnych noriem teda budeme vychádzať aj pri formulovaní záverov uvedených v ďalších častiach tohto príspevku.

II. Všeobecne k vzniku záložného práva k budúcej pohľadávke a konkurencii viacerých záložných práv

V nasledovných riadkoch sa pokúsime analyzovať, či nevyhnutným predpokladom vzniku záložného práva k budúcej pohľadávke je vždy aj existencia zabezpečovanej budúcej pohľadávky, t. j. či sa aj tu uplatní všeobecný princíp akcesority záložného práva vo vzťahu k zabezpečovanej pohľadávke bez ohľadu na právny titul, na základe ktorého záložné právo vzniká alebo, naopak, platí pri jednotlivých tituloch osobitný právny režim. Najtypickejším právnym titulom vzniku záložného práva v praxi je zmluva o zriadení záložného práva (ďalej len „záložná zmluva“) ako pomenovaný právny úkon (ust. § 151b a § 552 OZ) slúžiaci na zabezpečenie akejkoľvek pohľadávky záložného veriteľa voči svojmu obligačnému dlžníkovi. V zmysle ust. § 151c ods. 2 OZ **možno záložným právom zabezpečiť aj pohľadávku, ktorá vznikne v budúcnosti alebo ktorej vznik závisí od splnenia podmienky.**

V záložnej zmluve si teda zmluvné strany môžu dohodnúť zriadenie záložného práva k určitej veci vo vlastníctve záložcu napr. na zabezpečenie budúcej pôžičky, ktorú sa záložný veriteľ zaväzuje záložcovi prípadne tretej osobe ešte len poskytnúť. Zmluvné strany sa už pri uzavretí záložnej zmluvy dohodnú nielen na tejto podstatnej náležitosti (identifikácia budúcej pohľadávky), ale zároveň v nej určia aj samotný predmet zabezpečenia, t. j. záloh. Ak bude týmto zálohom napr. nehnuteľnosť, ktorá je predmetom evidencie katastra nehnuteľností, vznikne logicky otázka, či je možné takto zriadené záložné právo zaregistrovať do katastra nehnuteľností už hneď po uzavretí záložnej zmluvy. Inak povedané, môže sa javiť spornou skutočnosť, či je takáto záložná zmluva spôsobilým právnym titulom na zápis vzniku záložného práva do katastra nehnuteľností podľa ust. § 151e ods. 2 OZ ešte pred samotným vznikom pohľadávky, ktorú má záložné právo zabezpečovať. Analogicky platí táto situácia aj pre zápis záložného práva do príslušného registra, ak je predmetom záložného práva iná vec, právo alebo iná majetková hodnota, ktorá sa registruje v inom registri záložných práv (napr. NCRzp, obchodný či námorný register alebo register lietadiel). V právnej praxi nie je na túto otázku jednotný názor, v dôsledku čoho nie je rovnaký napríklad ani postup jednotlivých správ katastra pri zápise vkladu.

du záložného práva z takýchto záložných zmlúv do katastra nehnuteľností. V rámci katastrálnej praxe sa možno napríklad stretnúť s názorom, že aj keď takto uzavretú zmluvu na zabezpečenie budúcej pohľadávky môžeme považovať z hľadiska záväzkového práva za platnú a aj účinnú, záložné právo v takomto prípade môže vzniknúť len vtedy, ak vznikne samotná zabezpečená pohľadávka. Ak je na správu katastra predložená takáto zmluva, správa katastra by mala konanie buď prerušiť a čakať na vznik pohľadávky, alebo vklad zamietnuť. V tejto súvislosti sa poukazuje na ust. § 1 ods. 1 zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností v platnom znení (ďalej len „KatZ“), podľa ktorého sa v katastri evidujú len existujúce záložné práva a nie práva, ktorých vznik závisí od splnenia podmienky. V prípade opačného pohľadu by potom bolo možné zapísať napr. aj vklad vlastníckeho práva k nehnuteľnosti z kúpnej zmluvy s odkladacou podmienkou, čo sa javí byť absurdné. Druhý názor z katastrálnej praxe hovorí, že ust. § 151c ods. 2 OZ môžeme chápať ako ustanovenie o možnosti zabezpečiť aj budúcu pohľadávku, v dôsledku čoho záložné právo vznikne aj pred vznikom samotnej pohľadávky. To by však znamenalo prelomenie zásady akcesority záložného práva vo vzťahu k zabezpečovanej pohľadávke.⁸

Jednou z možností výkladu tohto problému je teda striktné trvanie na zásade akcesority, t. j. nerozlučnej spätosti záložného práva so zabezpečovanou pohľadávkou a orgán spravujúci príslušný register záložných práv by mohol vyžadovať preukázanie existencie zabezpečovanej pohľadávky, resp. takýto návrh na registráciu záložného práva by mohol odmietnuť ako predčasne podaný. Na takýto postup však v platnej právnej úprave nie je daný opodstatnený dôvod, pretože na platnosť záložnej zmluvy sa nevyžaduje, aby ňou zabezpečená pohľadávka v dobe jej uzavretia skutočne existovala.⁹ Preukázanie skutočného vzniku zabezpečovanej pohľadávky sa totiž pri žiadnom registri záložných práv nevyžaduje (t. j. aj v rámci vkladového konania podľa ust. § 28 KatZ nie je náležitou súčasťou návrhu na vklad záložného práva aj preukázanie právneho dôvodu vzniku pohľadávky). Z tohto hľadiska teda príslušný orgán registrujúci záložné právo (napr. správa katastra) túto hmotnoprávnu náležitosť vzniku záložného práva v praxi neskúma.

Druhou alternatívou interpretácie by bol podmienený zápis záložného práva do príslušného verejného registra záložných práv, avšak tento postup by spôsobil značnú neistotu v právnych vzťahoch najmä medzi ostatnými záložnými veriteľmi, ktorí by mali zapísané svoje záložné práva k tomu istému zálohu. V tejto súvislosti totiž netreba zabúdať na právny režim viacerých záložných práv viazujúcich na tom istom zálohu a povinnosťami, ktoré sú s tým spojené najmä pri výkone záložného práva niektorého zo záložných veriteľov, ktorý nemá prednostné postavenie (viď výklad ďalej).

Podporne možno poukázať aj na právnu vetu vyplývajúcu z rozhodnutia Najvyššieho súdu ČR spis. zn. 29 Odo 1014/2003 z 3. 11. 2005, ktoré riešilo moment vzniku záložného práva k nehnuteľnosti, ktorým sa zabezpečuje budúca pohľadávka.¹⁰ NS ČR v uvedenom konaní judikoval, že pri určení zabezpečovanej pohľadávky v záložnej zmluve nie je potrebné rozlišovať, či ide o pohľadávku už existujúcu alebo budúcu. **Ak je budúca pohľadávka zabezpečená záložným právom k nehnuteľnosti, vzniká záložné právo už dňom vkladu do katastra nehnuteľnosti. Realizačná funkcia záložného práva sa však prejaví, až keď vznikne budúca v záložnej zmluve zabezpečovaná pohľadávka.**

Len čo vznikne v záložnej zmluve identifikovaná zabezpečená pohľadávka, uplatní sa podľa uvedeného judikátu aj záložné právo, ktoré bolo už skôr vložené do katastra nehnuteľností a to čo do poradia vzniku záložného práva s účinnosťou ku dňu vkladu tohto záložného práva do katastra nehnuteľností.

Ak však pohľadávka, pre ktorú bolo zriadené záložné právo, v skutočnosti platne nevznikla, napr. preto, že nedošlo k uzavretiu zmluvy, podľa ktorej mala vzniknúť pohľadávka alebo preto, že je takáto zmluva neplatná a pod., nie je tu záložné právo, aj keby bola samotná záložná zmluva bezvadná (rozhodnutie NS ČR spis. zn. 21 Cdo 1387/2006 z 3. 4. 2007). Závery z vyššie uvedených rozhodnutí by sa teda mohli primerane vzťahovať nielen na vznik záložného práva zriadeného na zmluvnom základe, ale aj záložného práva, ktoré *ex lege* zabezpečuje budúce pohľadávky (napr. vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktoré sa zapisuje do katastra nehnuteľností záznamom v zmysle časti IV. tohto článku). Rešpektujúc platnú právnu úpravu vzniku záložného práva k nehnuteľnostiam, i princíp akcesority záložného práva ako vedľajšieho záväzku k hlavnému obligačnému vzťahu medzi veriteľom a dlžníkom možno uviesť, že uvedená interpretácia príslušných právnych noriem je celkom logická. Avšak pre tretie osoby

8 Oba vyššie uvedené názory vychádzajú z informácií o riešení právnych problémov Správ katastra v rámci Trnavského kraja, ktoré sú publikované na http://web.skgeodesy.sk/index.php?www=sp_file&id_item=1012.

9 FEKETE, I.: **Veľký komentár k Občianskemu zákoníku. I. zväzok**, EURO-KODEX, 2011, s. 925.

K tomu pozri aj rozhodnutia Najvyššieho súdu ČR spis. zn. 21 Cdo 957/2001 zo 4. 4. 2002 a spis. zn. 21 Cdo 2217/2003 zo 14. 5. 2004, ktoré sú dostupné na webstránke www.nsoud.cz.

10 K tomu pozri aj rozhodnutia Najvyššieho súdu ČR spis. zn. 29 Odo 577/2004 z 30. 3. 2006 a spis. zn. 29 Odo 1424/2005 z 21. 9. 2006.

(najmä ďalších záložných veriteľov) predstavuje určitú neistotu v právnych vzťahoch pokiaľ ide o zabezpečenie a uspokojenie ich splatných pohľadávok.

Konkurencia viacerých záložných práv

Záložný veriteľ, ktorý má svoje záložné právo zaregistrované až ako druhé alebo ďalšie v poradí po záložnom práve skôr zaregistrovanom, po zápise svojho záložného práva do príslušného registra záložných práv nevie z príslušného výpisu z tejto evidencie (napr. z listu vlastníctva alebo obchodného registra) spravidla určiť, či záložné práva iných záložných veriteľov zabezpečujú ich budúce alebo už existujúce pohľadávky. Takýto v poradí druhý záložný veriteľ by mal mať teoreticky postavenie prednostného záložného veriteľa v zmysle ust. § 151ma ods. 3 OZ, ak záložnému veriteľovi v poradí registrovanom pred ním nevznikla budúca zabezpečovaná pohľadávka alebo ak sa nespĺnili podmienky na vznik podmienenej pohľadávky. Takémuto záložnému veriteľovi totiž nevznikol nárok na výkon realizačnej funkcie jeho záložného práva v zmysle vyššie prezentovanej teórie opierajúcej sa o spomínanú judikatúru Najvyššieho súdu ČR. V praxi sa niekedy stáva, že vo výpise z listu vlastníctva je k určitej nehnuteľnosti uvedené aj záložné právo, ktoré už z nejakého dôvodu zaniklo, avšak dotknuté osoby nepodali návrh na jeho výmaz.

V zmysle zákona by mal byť štandardný postup asi taký, že v poradí druhý záložný veriteľ, ktorý si chce realizovať svoje záložné právo k svojej existujúcej a splatnej pohľadávke pošle oznámenie o začatí výkonu záložného práva v zmysle ust. § 151ma ods. 1 OZ prednostnému záložnému veriteľovi, o ktorom sa domnieva, že ten má splnené všetky podmienky na vznik jeho záložného práva. Tento záložný veriteľ by mal logicky po doručení tohto oznámenia záložnému veriteľovi začínajúcemu výkon záložného práva oznámiť, že pokiaľ jemu samotnému stále zabezpečovaná pohľadávka nevznikla, nemôže inému záložnému veriteľovi v poradí za ním brániť vo výkone záložného práva. Ak však takéto oznámenie v poradí rozhodujúcim na uspokojenie domnelý prednostný záložný veriteľ neodôjde, druhý záložný veriteľ bude svoje záložné právo realizovať postupom podľa OZ. Otázne však bude, či sa takýto záloh v rámci výkonu záložného práva druhého záložného veriteľa prevedie v zmysle ust. § 151ma ods. 6 OZ na tretiu osobu zaťaženú aj záložným právom domnelého prvého záložného veriteľa, ktorý má síce zapísané svoje záložné právo v príslušnom registri ako prvé v poradí, avšak jeho pohľadávka ani po výkone záložného práva druhým záložným veriteľom platne nevznikla. Buď teda pripustíme, že v príslušnom registri zapísané záložné právo prednostného záložného veriteľa (hoci k neexistujúcej pohľadávke) už existuje a nemôže zaniknúť inak ako podľa ust. § 151md OZ alebo budeme považovať výkon záložného práva v poradí druhým záložným veriteľom za výkon záložného práva skutočným prednostným záložným veriteľom v zmysle ust. § 151ma ods. 3 OZ z dôvodu, že „prvému“ záložnému veriteľovi zapísanému v poradí rozhodujúcim na uspokojenie záložných práv podľa výpisu z katastra nehnuteľností ešte zabezpečená pohľadávka nevznikla a tým nemohlo vzniknúť ani jeho záložné právo.

Jednoznačné zodpovedanie tejto otázky nie je jednoduché, pretože dikcia príslušných zákonných ustanovení týkajúcich sa zriadenia a vzniku záložného práva nám v kontexte s ust. § 151c ods. 2 OZ neposkytuje jednoznačnú odpoveď. Preto je potrebné pristúpiť k teleologickému výkladu týchto právnych noriem vychádzajúceho z predpokladu tzv. racionálneho zákonodarcu. Základná otázka teda znie, či chcel zákonodarca pri formulácii ust. § 151c ods. 2 OZ dať najavo, že záložné právo k budúcej pohľadávke môže vzniknúť napriek jeho registrácii podľa ust. § 151e OZ ešte pred vznikom samotnej pohľadávky. Ako sme už uviedli vyššie, formálnemu procesu zápisu záložného práva zriadeného záložnou zmluvou na zabezpečenie budúcej pohľadávky platná právna úprava v zásade nebráni. Preto je potrebné skúmať, či sa napriek registrácii takto zriadeného záložného práva uplatní princíp akcesority záložného práva alebo v tomto prípade ide o zákonom odôvodnenú výnimku z tejto všeobecne platnej zásady s pôvodom už v rímskom práve. V tejto súvislosti treba poukázať predovšetkým na dôvodovú správu k zákonu č. 526/2002 Z. z., ktorým sa realizovala reforma záložného práva, avšak paradoxne nie v časti vzťahujúcej sa k spornému ust. § 151c ods. 2 OZ, ktoré ako všeobecné ustanovenie pripúšťa existenciu záložného práva aj k budúcej pohľadávke, ale k ust. § 151b ods. 2 OZ. V nej sa uvádza, že „záložným právom môže byť tak ako tomu bolo aj dodnes (pozn. autora do 31. 12. 2002) zabezpečená pohľadávka, ktorá existuje v čase vzniku záložného práva, ale aj pohľadávka, ktorá vznikne v budúcnosti, alebo ktorej vznik závisí od splnenia podmienky.

V prípade, že pohľadávka nevznikne, alebo podmienka nebola splnená, vzhľadom na akcesorickú povahu záložného práva nedochádza k jeho vzniku.

Zo slovného spojenia „možno zabezpečiť“ použitého zákonodarcom v ust. § 151c ods. 2 OZ vyplýva len to, že už v procese zriadenia záložného práva niektorým zo zákonom dovolených spôsobov uvedených v ust. § 151b ods. 1 OZ je možné zmluvne dohodnúť alebo príslušným rozhodnutím súdu (štátneho orgánu) nariadiť, či zákonom určiť zabezpečenie pohľadávky, ktorá v čase vzniku právneho titulu potrebného na vznik záložného práva ešte neexistuje, nakoľko sa len predpokladá jej vznik v budúcnosti. Táto okolnosť je napr. pri uzatváraní záložnej zmluvy zabezpečujúcej budúcu pôžičku neistá, čo však nie je na ujmu platnosti takejto záložnej zmluvy, ktorá je spôsobilým právnym titulom na zápis záložného práva od príslušného registra za predpokladu, že zabezpečovaná pohľadávka je dostatočne identifikovaná. V staršom komentári k Občianskemu zákonníku možno nájsť k ust. § 151c ods. 2 OZ názor, podľa ktorého „v súvislosti so zabezpečovaním pohľadávok, ktoré vzniknú v budúcnosti, by bolo správnejšie hovoriť o zriadení záložného práva a ich vznik podmieniť vznikom pohľadávky, resp. vznik záložného práva podmieniť vznikom pohľadávky. Platne totiž nemôže vzniknúť záložné právo k neexistujúcej pohľadávke.“¹¹

V tejto súvislosti treba dať do pozornosti aj ust. § 151k OZ, ktoré upravuje poradie viacerých záložných práv viazaných na tom istom zálohu. V tomto zákonom ustanovení je obsiahnutá ďalšia významná rímska zásada inštitútu záložného práva – *prior tempore potior iure* (kto prvý v čase, ten prvý v práve), ktorá znamená, že pri konkurencii viacerých záložných práv vzniknutých na zálohu je rozhodujúce poradie ich registrácie v príslušnom registri záložných práv (NCRzp alebo iný osobitný register).¹² Z dikcie ust. § 151k ods. 1 a 2 OZ možno bez problémov vyvodiť, že podmienkou uplatnenia zásady *prior tempore potior iure* je, aby na určitom zálohu vzniklo viacero záložných práv. V kontexte s vyššie citovaným *ratio legis* zákonodarcu to znamená, že pod vznikom záložného práva sa tu rozumie nielen úspešné zavŕšenie procesu registrácie záložného práva v NCRzp alebo osobitnom registri, ale tento vznik je podmienený ešte samotnou existenciou zabezpečovanej pohľadávky, od ktorej vzniku je záložné právo nevyhnutne závislé. Až keď sú tieto dve podmienky splnené, je možné podľa nášho názoru hovoriť o prednostnom postavení niektorého z nich.

Vzhľadom na vyššie uvedenú teleologickú argumentáciu sa teda prikláňame skôr k druhému vyššie prezentovanému názoru, t. j., že postavenie záložných práv zapísaných v NCRzp alebo v osobitnom registri je pri uplatňovaní práv a povinností záložcu a záložného veriteľa vždy nevyhnutné posudzovať prioritne z hľadiska splnenia základného predpokladu, ktorý okrem intabulácie záložného práva v príslušnom registri determinuje jeho vznik. Tým je práve existencia zabezpečovanej pohľadávky, bez ktorej vznik zmluvného záložného práva, ale aj záložného práva vznikajúceho z iného právneho dôvodu nie je možný.

Čiastočne by sa potenciálne problémy, ktoré s načrtnutou situáciou vznikajú dali v praxi eliminovať tým, že príslušná správa katastra (resp. iný orgán registrujúci záložné práva v osobitnom registri) by pri zápise každého záložného práva zriadeného k zálohu na zabezpečenie budúcej alebo podmienenej pohľadávky zapísala do príslušného registra aj údaj o tom, že ide o záložné právo zabezpečujúce budúcu alebo podmienenú pohľadávku. Pochopiteľne by sa tým neeliminovali všetky nečestné a účelové postupy záložných veriteľov, ktorí by mali takto zabezpečené ešte svoje neisté pohľadávky s cieľom posilniť alebo presadiť si svoje prednostné záložné právo za každú cenu. Ostatným záložným veriteľom, ktorí by za načrtnutých okolností mali mať pri výkone svojho záložného práva prioritné postavenie, by sa však poskytol účinný nástroj pri ochrane ich právneho postavenia práve z dôvodu úplnej aplikácie zásady akcesority záložného práva k zabezpečovanej pohľadávke. Ak by sme však vychádzali z premisy, že s prevodom zálohu pri výkone záložného práva nezanikajú aj skôr zaregistrované záložné práva, ktoré zabezpečujú budúcu alebo podmienenú pohľadávku, obava týchto záložných veriteľov o stratu svojho právneho postavenia tu nemusí existovať. *Vice versa* aj nový nadobúdateľ zálohu by mal mať prehľad o tom, s akými farchami záloh nadobudne, to znamená, že aj on by mal možnosť dozvedieť sa z výpisu z príslušného registra, či sú v ňom zapísané záložné práva podmienené alebo nie. V prípade zápisu týchto vznikom pohľadávky podmienených záložných práv v príslušnom registri záložných práv by záložného veriteľa zároveň zaťažovala v zmysle ust. § 151g ods. 2 OZ povinnosť vykonať zmenu údajov týkajúcich sa záložného práva. To by v načrtnutom kontexte znamenalo podať čím skôr návrh na zmenu zápisu záložného práva

11 PLANK, K. a kol.: **Občianske právo s vysvetlivkami, 1. zväzok**, IURA Edition 1997, Zmena 4/2003, s. 266 h.

12 Tu však treba zdôrazniť skutočnosť, že pri zápise záložných práv do NCRzp na rozdiel od ostatných osobitných registrov neuplatňuje zásada materiálnej publicity (ust. § 73d ods. 3 v spojení s ust. § 73a ods. 2 zákona č. 323/1992 Zb. o notárskej činnosti v platnom znení, ale len zásada formálnej publicity, čo v praxi znamená, že na údaje zapísané v NCRzp sa nie je možné s úplnou dôverou spoliehať. Tieto údaje teda nie sú pre tretie osoby hodnotné, ale len informatívne, čo považujeme za jeden z najväčších nedostatkov súčasnej právnej úpravy záložného práva. Podrobná analýza tohto problému by si však vyžiadala minimálne publikovanie samostatného článku na túto tému.

k budúcej pohľadávke na zápis záložného práva k existujúcej pohľadávke. Pri nehnuteľnostiach vyplýva táto povinnosť aj z ust. § 19 KatZ. Týmto úkonom by sa vo vzťahu k tretím osobám deklarovalo postavenie záložného veriteľa v dôsledku transformácie podmieneného záložného práva na už existujúce záložné právo so všetkými právami a povinnosťami s tým spojenými.

Naopak, v zmysle nami zastávaného názoru by v načrtnutej situácii pri výkone záložného práva domnelým druhým záložným veriteľom išlo vlastne o výkon prednostného záložného práva, nakoľko na skôr zapísané záložné právo by sa nemalo vôbec prihliadať, ak v čase výkonu záložného práva v poradí druhým záložným veriteľom neexistovala budúca pohľadávka zabezpečená skôr zaregistrovaným záložným právom prvého záložného veriteľa. Materiálna publicita príslušného registra by tu záložnému veriteľovi poskytla dostatok dobrej viery v tom, že tento by mohol oprávnené vykonať svoje záložné právo aj bez splnenia informačnej povinnosti o výkone svojho záložného práva vo vzťahu k záložnému veriteľovi, ktorý by mal v tom čase zapísané záložné právo k budúcej pohľadávke. Ustanovenie § 151ma ods. 1 OZ upravujúce postup pri výkone záložného práva pri existencii viacerých záložných práv na tom istom zálohu totiž podobne ako ust. § 151k OZ vychádza z hypotézy „**ak vzniklo na zálohu viacero záložných práv**“. Prijatie nami prezentovaného výkladu by potom *prima facie* poprelo postavenie prednostného záložného veriteľa, ktorý by mal v príslušnom registri zapísané svoje záložné právo ako prvé v zmysle dikcie ust. § 151ma ods. 3 OZ, avšak na účely tohto ustanovenia by nebolo možné považovať jeho záložné právo za existujúce práve pre absenciu, resp. podmienený vznik jeho zabezpečovanej pohľadávky. V týchto prípadoch by teda išlo o podmienené záložné právo, ktorého podmienenosť by pre tretie osoby vyplývala z poznámky uvedenej pri zápise záložného práva v príslušnom registri záložných práv (napr. v časti „C“ výpisu z listu vlastníctva pri nehnuteľnostiach alebo v časti výšky vkladu spoločníka vo výpise z obchodného registra pri záložnom práve k obchodnému podielu). Ak by záložný veriteľ s takto zapísaným podmieneným záložným právom príslušnému registru záložných práv včas neoznámil vznik jeho podmienenej pohľadávky, nemohol by sa späťne domáhať svojich nárokov vyplývajúcich zo svojho postavenia napr. náhrady škody spôsobenej výkonom záložného práva zapísaného v poradí rozhodujúcom na uspokojenie záložných práv až ďalším záložným veriteľom. Tento záložný veriteľ by totiž konal v dobrej viere, že je prednostným záložným veriteľom, pričom v tomto prípade by sa naplno uplatnila zásada *vigilantibus iura scripta sunt*.

Uvedený výklad však so sebou nevyhnutne prináša otázku, čo sa stane s takýmto záložným právom s podmieneným vznikom zapísaným v príslušnom registri po výkone záložného práva domnelým druhým záložným veriteľom, ktorý by mal v zmysle ust. § 151 ma ods. 3 OZ *de facto* postavenie prednostného záložného veriteľa. Oстане takéto podmienené záložné právo aj po prevode zálohu v rámci výkonu záložného práva naďalej zapísané v príslušnom registri záložných práv a môže sa aktivovať kedykoľvek v budúcnosti, keď vznikne pohľadávka tohto záložného veriteľa alebo naopak, toto právo už po výkone záložného práva domnelého druhého záložného veriteľa nemôže vzniknúť? Domnievame sa, že z dôvodu ochrany práv záložného veriteľa, ktorý platne so súhlasom záložcu zriadil na zálohu záložné právo a *de facto* len čaká na vznik jeho pohľadávky by nebolo správne vylúčiť jeho možnosť domáhať sa kedykoľvek v budúcnosti svojich práv vyplývajúcich zo záložného práva, aj keď sa do vzniku jeho zabezpečenej pohľadávky zmení osoba záložcu (hoci aj v dôsledku realizácie neskôr zapísaných záložných práv v prospech ďalších záložných veriteľov).

Z vyššie uvedeného vyplýva, že otázka vzniku záložného práva k budúcej pohľadávke podľa platnej právnej úpravy prináša v kontexte s existenciou viacerých záložných práv viaznucich na tom istom zálohu viacero praktických problémov. *De lege ferenda* by však zakotvenie zákonnej povinnosti pre príslušný orgán registrujúci záložné právo do príslušného registra záložných práv uviesť v rámci zápisu záložného práva zriadeného k budúcej pohľadávke aj skutočnosť, že ide o podmienený vznik záložného práva prispelo k odstráneniu právnej neistoty tretích osôb vrátane ďalších záložných veriteľov a potenciálnych nadobúdateľov zálohu. Táto povinnosť by platila pre všetky prípady vzniku záložného práva s výnimkou zákonného záložného práva, kde právna norma definuje predpoklady, po splnení ktorých záložné právo zo zákona automaticky vznikne (k tomu pozri výklad v časti IV tohto článku). Pre ďalších záložných veriteľov by tak odpadla povinnosť zisťovať pri skôr zapísaných záložných právach skutočnosť, či tieto majú skutočne prednostné postavenie alebo ide len o záložné práva s podmieneným vznikom. Rovnako by mal dotknutý záložný veriteľ s takto podmieneným záložným právom zákonom ulože-

nú povinnosť oznámiť príslušnému registru záložných práv vznik svojej pohľadávky bez zbytočného odkladu. Túto povinnosť je však možné vyvodiť už z platnej právnej úpravy, podľa ktorej má záložný veriteľ povinnosť oznámiť príslušnému registru akúkoľvek zmenu údajov týkajúcich sa záložného práva (ust. § 151g ods. 2 a 3 OZ) a rovnako tomu je aj pri zániku jeho záložného práva (ust. § 151md ods. 2 a 3 OZ). Určitým problémom však je nedostatok materiálnej publicity NCRzp ako registra, kde sa registruje zrejme najviac záložných práv (väčšina hnutelných vecí, pohľadávky, podniky a iné majetkové hodnoty, ktoré sa neregistrujú v osobitných registroch záložných práv).

Záložné právo zmluvne zriadené na zabezpečenie budúcej pohľadávky teda vzniká buď vkladom do katastra nehnuteľností, či inou registráciou v osobitnom registri záložných práv v zmysle vyššie uvedenej českej judikatúry alebo akceptujeme teóriu vychádzajúcu zo zásady akcesority záložného práva, podľa ktorej okamihom vzniku záložného práva je vždy až vznik pohľadávky, ktorú záložné právo zabezpečuje. Vzhľadom na vyššie uvedenú argumentáciu sa prikláňame skôr k druhému názoru s tým, že niektoré práva vyplývajúce z takto zapísaného podmieneného záložného práva možno záložnému veriteľovi priznať ešte pred vznikom zabezpečovanej pohľadávky (napr. právo na prednostný zápis do poradia záložných práv uvedených v NCRzp alebo v osobitnom registri záložných práv). ■

RESUMÉ

Zriadenie a vznik záložného práva k zálohu na zabezpečenie (nielen) budúcej pohľadávky

Autor sa v článku zaoberá rozdielom medzi zriadením a vznikom záložného práva, najmä ak sa záložným právom zabezpečuje budúca pohľadávka záložného veriteľa. V úvode príspevku prezentuje výklad príslušných právnych noriem podľa všeobecnej právnej úpravy záložného práva obsiahnutej v Občianskom zákonníku aj v kontexte s teoretickou koncepciou diferenciacie medzi zriadením a vznikom záložného práva. Ďalej sa autor venuje aj vzniku záložného práva k budúcej pohľadávke zriadeného na zmluvnom základe v kontexte s existenciou viacerých záložných práv viaznucich na zálohu. Poukazuje pritom na problémy, ktoré môžu vzniknúť pri výkone záložného práva z pohľadu záložného veriteľa, ktorý nemá pri konkurencii viacerých záložných práv zapísaných v príslušnom registri prednostné postavenie. V druhej časti príspevku autor následne na konkrétnych príkladoch záložného práva vznikajúceho podľa osobitných právnych predpisov (zákon č. 563/2009 Z. z. o správe daní a poplatkov a zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov) s ohľadom na princíp akcesority záložného práva vo vzťahu k zabezpečovanej pohľadávke poukazuje na určitý nesúlad pri výklade právnych noriem použitých v týchto zákonoch oproti všeobecnej právnej úprave záložného práva.

SUMMARY

Establishment and Perfection of the Pledge to Secure (Not Only) Future Claims

The author deals with the difference between the establishment and perfection of the pledge, mainly if the pledge is to secure the creditor's future claim. In the beginning, the author interprets relevant provisions of legal rules in the context of general regulation of a pledge as contained in the Civil Code as well as in the context of theoretical concept of differentiation between the establishment and perfection of the pledge. The author also deals with the perfection of the pledge to the future claim established under contractual arrangement in the context of the existence of several pledges attached to the pledged property. He points to problems which may arise in the course of exercising the pledge from the point of view of the creditor, who does not enjoy any preferential status with regard to several competing pledges registered in the appropriate register. In the second part of the article the author - referring to specific examples of pledges established under separate legal rules (Act No. 563/2009 Coll. on the Administration of

Taxes and Fees and Act No. 182/1993 Coll. on the Ownership of Residential and Non-Residential Premises) with regard to the principle of accessory of a pledge in relation to the secured claim – points to some incongruity in the interpretation of legal norms used in these Acts against general legislation governing and regulating pledges and charges.

ZUSAMENFASSUNG

Bestellung und Entstehung des Pfandrechtes am Pfand zur Sicherung einer (nicht nur) künftigen Forderung

Der Autor befasst sich im Artikel mit dem Unterschied zwischen der Bestellung und der Entstehung des Pfandrechtes, insbesondere dann, wenn durch das Pfandrecht eine künftige Forderung des Pfandgläubigers gesichert wird. In der Beitragseinleitung präsentiert er die Auslegung von einschlägigen Rechtsnormen gemäß der allgemeinen Rechtsregelung des Pfandrechtes im Bürgerlichen Gesetzbuch sowie im Kontext mit der theoretischen Konzeption der Differenzierung zwischen der Bestellung und der Entstehung des Pfandrechtes. Weiter widmet sich der Autor auch der Entstehung des Pfandrechtes an einer zukünftigen Forderung, errichtet auf vertraglicher Grundlage, im Kontext mit dem Vorliegen von mehreren Pfandrechten am Pfand. Er verweist dabei auf die Schwierigkeiten, die bei der Ausübung des Pfandrechtes vom Sichtpunkt des Pfandgläubigers entstehen können, der bei der Konkurrenz mehrerer, im betreffenden Register eingetragener Pfandrechte, keine Vorzugsstellung hat. Im zweiten Teil des Beitrages wird vom Autor folglich an konkreten Beispielen des gemäß den Sondervorschriften entstehenden Pfandrechtes (Gesetz Nr. 563/2009 der Gesetzsammlung über die Verwaltung von Steuern und Gebühren und das Gesetz Nr. 182/1993 der Gesetzsammlung über das Wohnungs- und Nichtwohnungseigentum) hinsichtlich des Grundsatzes der Akzessorität des Pfandrechtes in Bezug auf die zu sichernde Forderung auf eine bestimmte Unstimmigkeit bei der Auslegung der Rechtsnormen in diesen Gesetzen gegenüber der allgemeinen Regelung des Pfandrechtes verwiesen.