

Organizácia: SBA (Slovenská banková asociácia)

1. Návrh novely zákona považujeme za nesúladný s ústavnoprávnymi princípmi a navrhujeme ho v celom rozsahu neprijatť.

Vidíme zásadný konflikt navrhovanej novely s Ústavou SR, predovšetkým:

a) porušenie princípu rovnosti

pretože každý má právo vlastníť majetok a vlastnícke právo všetkých účastníkov má mať rovnaký obsah a ochranu. Novelou zákona by došlo k porušeniu uvedeného.

b) porušenie princípu právnej istoty

novelou prestane existovať právna istota, či subjekt právo má alebo nemá a v akom rozsahu. Zároveň sa poruší zásadným spôsobom reforma záložných práv z r. 2003, kedy sa po ústavnoprávných urgenciách zaviedla rovnosť a materiálna publicita a s ňou spojená predvídateľnosť a istota.

c) porušenie princípu proporcionality

novelou sa poruší tento princíp, pretože bez racionálneho a hodnotového zdôvodnenia sa novelou ide zvýhodňovať postavenie a práva len jednej skupiny subjektov a poškodzovať práva a postavenie subjektov iných (bez adekvátnej ochrany ich práv), pričom na takýto legislatívny prístup zvýhodnenia zákonných záložných práv nie je požiadavka ani vhodnosti, ani nevyhnutnosti a ani primeranosti.

Poslanec pán Pamula predložil v dôvodovej správe nepravdivé tvrdenia, jednak z hľadiska súčasného právneho stavu, judikatúry ako aj dopadov novely na Ústavu SR, právne prostredie, podnikateľské prostredie, finančný trh, dopady na regulácie vyplývajúce z EÚ a pod. Chýba korektná dopadová štúdia či analýza ústavnoprávných kritérií a práva EÚ a povinností Slovenskej republiky ako členského štátu napĺňať ideu a pravidlá funkčného jednotného vnútorného trhu.

Zároveň (nižšie) uvádzame právnu analýzu súčasného právneho stavu zákonných záložných práv vlastníkov bytov a nebytových priestorov, predpoklady ich vzniku, evidencie, poradia, a popis negatívnych dopadov navrhovanej novely zákona poslancom pánom Pamulom.

Analýza súčasného právneho stavu a dopady navrhovanej novely

Navrhovateľ novely zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov zdôvodnil potrebu legislatívnej zmeny nasledovne:

„Cieľom zákonného záložného práva podľa § 15 ods. 1 predmetného zákona je zvýraznenie postavenia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pri realizácii ich vlastníckeho práva voči dlžníkom spomedzi ich radov. Tento cieľ však nebol splnený najmä s prihliadnutím na nejednoznačnosť aplikačnej praxe, napriek skutočnosti, že záložné právo existuje zo zákona, a teda ide len o jeho deklaráciu v katastri nehnuteľností.

Najčastejším dôvodom odmietnutia vykonania zápisu záložného práva je výklad, že o zápis je možné požiadať len pri pohľadávkach vzniknutých, teda len tých, ktoré vznikli. Ide o absolútne nelogické zdôvodnenie nezapísania záložného práva v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov, keďže aplikačná prax, ako aj právna veda u daného slovoťvaru predpokladá aj smerovanie do budúcnosti, teda nielen tých pohľadávok, ktoré vznikli, ale aj tých, ktoré ešte len vzniknú. Tento výklad plne korešponduje s logickým zameraním záložného práva, ktoré vzniklo zo zákona o vlastníctve bytov a ktoré predpokladá možnosť vzniku pohľadávok voči ostatným vlastníkom bytov a nebytových priestorov zo strany dlžníkov a neplatičov do budúcnosti.

Predkladaná novela zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov má za cieľ chrániť prevažnú časť obyvateľov bytových domov pred ich dlžníkmi a neplatičmi tým, že odstraňuje problémy, ktoré vzišli z aplikačnej praxe. Precizuje pojmy dotknutého ustanovenia tak, aby nemohlo dochádzať k rôznym výkladom, ktoré môžu spôsobiť, že pohľadávky zostávajú neuspokojené alebo uspokojené len sčasti, pričom schodky na plneniach spojených s užívaním bytu neplatiča a preddavkových platbách do fondu prevádzky, údržby a opráv hradia zo svojho vrecka.

Návrh zákona nebude mať vplyv na rozpočet verejnej správy, sociálne vplyvy, vplyvy na životné prostredie, vplyvy na podnikateľské prostredie, vplyvy na informatizáciu spoločnosti, ani vplyvy na služby verejnej správy pre občana.

Návrh zákona je v súlade s Ústavou Slovenskej republiky a zákonmi Slovenskej republiky, ako aj s medzinárodnými zmluvami, ktorými je Slovenská republika viazaná. Navrhovaná právna úprava je porovnateľná s právnou úpravou štátov Európskej únie.“

Uvedené dôvody navrhovateľa – a to jednotlivo ako aj celok – je potrebné odmietnuť, pretože

vychádzajú z výkladu a tvrdení, ktoré nemajú oporu v platnom právnom poriadku ani judikatúre, a návrh novely je zjavne protiústavný, nesystematický a poškodzujúci ústavou chránené práva ostatných účastníkov súkromnoprávných vzťahov.

Pohľadávka zabezpečovaná záložným právom v zmysle ustanovenia § 15 ZVB.

1. V zmysle ustanovenia § 15 ods. 1 ZVB cit. „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 zapíše do katastra nehnuteľností.“

2. Uvedené ustanovenie je gramaticky formulované úplne jednoznačne – v právnej norme sa uvádza, že záložné právo vzniká na zabezpečenie pohľadávok:

- vzniknutých z právnych úkonov týkajúcich sa domu, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva, resp.

- vzniknutých z právnych úkonov týkajúcich sa bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktoré urobil vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome.

3. Jedná sa tak úplne zjavne o pohľadávky, ktoré už vznikli (§ 151c ods. 1 OZ - záložným právom možno zabezpečiť peňažnú pohľadávku, ako aj nepeňažnú pohľadávku, ktorej hodnota je určitá alebo kedykoľvek počas trvania záložného práva určiteľná) a nie pohľadávky, ktoré ešte len môžu vzniknúť (§ 151c ods. 2 OZ - záložným právom možno zabezpečiť aj pohľadávku, ktorá vznikne v budúcnosti alebo ktorej vznik závisí od splnenia podmienky).

Zákonodarca použil v predmetnej právnej norme minulý čas, keď označil za zabezpečované pohľadávky už vzniknuté z (špecifikovaných) právnych úkonov, t.j. pohľadávky, ktoré v čase vzniku záložného práva už existujú, zákonodarca nepoužil termín pohľadávky, ktoré vzniknú alebo termín pohľadávky, ktoré môžu vzniknúť.

Vznik pohľadávky zabezpečovanej záložným právom v zmysle ustanovenia § 15 ZVB.

4. Pripomienkovateľ sa nebude vyjadrovať ku všetkým právnym skutočnostiam podmieňujúcim platný vznik záložného práva, sústredí sa len na akcesorický charakter tohto záložného práva a nemožnosť jeho vzniku bez vzniku zabezpečovanej pohľadávky.

5. Ak je zabezpečovanou pohľadávkou pohľadávka budúca (§ 151c ods. 2 OZ), záložné právo vznikne v čase, kedy sú splnené všetky ostatné podmienky na jeho vznik, t.j. i v čase pred vznikom samotnej pohľadávky.

Ak je však zabezpečovanou pohľadávkou pohľadávka existujúca (§ 151c ods. 1 OZ), je podmienkou ako vzniku, tak aj trvania záložného práva, existencia samotnej zabezpečovanej pohľadávky (akcesorita záložného práva vo vzťahu k existujúcej pohľadávke).

6. Záložné právo v zmysle ustanovenia § 15 ZVB - ako už pripomienkovateľ uviedol – vzniká na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých z právnych úkonov týkajúcich sa domu, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva, resp. vzniknutých z právnych úkonov týkajúcich sa bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktoré urobil vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome, t.j. jedná sa o pohľadávky existujúce, pohľadávky, ktoré už vznikli (§ 151c ods. 1 OZ) a nie pohľadávky, ktoré ešte len môžu vzniknúť (§ 151c ods. 2 OZ).

7. Uvedené stanovisko je prijímané i v rozhodovacej praxi Najvyššieho súdu SR, pripomienkovateľ príkladmo poukazuje na Uznesenie z 27. júla 2011, sp. zn. 6 M Cdo 8/2010, v odôvodnení ktorého sa uvádza:

„Účelom citovaného zákonného ustanovenia (§ 15 ods. 1 ZVB – poznámka pripomienkovateľa) je zaistiť zabezpečenie pohľadávok vzniknutých z právnych úkonov týkajúcich sa domu, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva a z právnych úkonov týkajúcich sa bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktoré urobil vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome, ak pohľadávka nie je riadne a včas splnená tým, že záložného veriteľa oprávňuje uspokojiť sa alebo domáhať sa uspokojenia pohľadávky z predmetu záložného práva. K vzniku (aj k zániku) záložného práva zákon vyžaduje zápis do katastra nehnuteľností a to na základe rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, pričom návrh na zápis je oprávnený podať predseda spoločenstva alebo správca. Generálny prokurátor správne v mimoriadnom dovolaní uvádza, že zákonné záložné právo k bytu podľa § 15 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. musí existovať v čase výkonu exekúcie vo

vzťahu k osobe (vlastníkovi, spoluvlastníkovi bytu), ktorej sa exekúcia týka. Dovolací súd sa stotožňuje s generálnym prokurátorom aj v tom, že vznik tohto zákonného záložného práva nemôže nastať pred vznikom zabezpečovanej pohľadávky (nemá povahu zábezpeky do budúcnosti). Existencia zákonného záložného práva podľa citovaného zákonného ustanovenia je teda podmienená vznikom pohľadávky uvedenej v tomto ustanovení.“.

8. Uvedené stanovisko je i pravidelne aplikované, pripomienkovateľ z posledného obdobia poukazuje na právoplatný rozsudok Krajského súdu v Košiciach z 29.9.2017, vydaný v konaní vedenom pod sp.zn. 8S/68/2016.

9. V tejto súvislosti je tiež potrebné upriamiť pozornosť na poslednú vetu ustanovenia § 15 ods. 1 ZVB, ktorá stanovuje: „Vznik a zánik záložného práva sa zapisuje do katastra nehnuteľností.“

10. V zmysle ustanovenia § 28 ods. 2 zákona č. 162/1995 Z.z. (Katastrálny zákon, KZ) práva k nehnuteľnostiam uvedené v § 1 ods. 1 vznikajú, menia sa alebo zanikajú vkladom do katastra, ak tento zákon neustanovuje inak.

11. V zmysle ustanovenia § 34 ods. 1 veta prvá KZ práva k nehnuteľnostiam uvedené v § 1 ods. 1, ktoré vznikli, zmenili sa alebo zanikli zo zákona, rozhodnutím štátneho orgánu, príklepom 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.

12. Je nepochybné, že záložné právo, ktoré vzniká (resp. presnejšie môže vzniknúť) v zmysle ustanovenia § 15 ZVB, je zákonným záložným právom, právnym dôvodom (právnou skutočnosťou, resp. skutočnosťami), ktorá je dôvodom jeho vzniku nie je konštitutívne rozhodnutie orgánu verejnej správy vykonávajúcim verejnú moc na uvedenom úseku (v súčasnosti Okresný úrad – katastrálny odbor), ale existencia kumulatívnych podmienok podmieňujúcich vznik takehoto vecného práva, pričom momentom existencie týchto kumulatívnych podmienok podmieňujúcich vznik záložného práva toto vzniká ex lege.

13. Dôsledkom uvedeného je vznik vecného práva k nehnuteľnosti priamo na základe zákona, z uvedeného vyplýva, že takéto vecné právo sa zapisuje do osobitného registra (katastra nehnuteľností) záznamom (§ 15 ods. 1 ZVB v spojitosti s ustanovením § 1 ods. 1 KZ a ustanovením § 34 ods. 1 KZ).

14. Z ustanovenia § 34 ods. 1 KZ (práva k nehnuteľnostiam uvedené v § 1 ods. 1, ktoré vznikli, zmenili sa alebo zanikli zo zákona...) je zrejmé, že zápis práva k nehnuteľnosti formou záznamu je možný výlučne len ex post, pretože zákon rovnako používa minulý čas (práva ... ktoré vznikli, zmenili sa alebo zanikli...) a záznamom tak nemôžu byť lege artis zapísané (zákon uvedené vôbec neumožňuje) práva k nehnuteľnostiam, vrátane záložného práva, ktoré by ešte len mali vzniknúť.

15. Z hľadiska materiálnej publicity katastra nehnuteľností je úplne irelevantné, či vecné právo (záložné právo) vzniklo na základe rozhodnutia o povolení vkladu alebo na základe zákona (odlišná je len forma zápis práva – vklad / záznam, nie jeho obsah).

16. Výklad opačný by bol úplne zjavne v rozpore s obsahom uvedených právnych noriem, diskriminačný a jeho dôsledkom by bolo zásadné narušenie rovnosti subjektov právneho styku (o.i. čl. 12 Ústavy SR, v občianskoprávných vzťahoch konkretizovaný napr. ustanovením § 2 ods. 2 OZ).

Poradie záložných práv rozhodujúce pre uspokojenie v prípade speňaženia zálohu a plurality záložných práv.

17. V zmysle ustanovenia § 151k ods. 1 OZ 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 osobitnom registri.

18. Uvedeným osobitným registrom je kataster nehnuteľností, ustanovenie § 151k ods. 1 OZ ako diferenčné kritérium (vo vzťahu k postaveniu prednostného / neprednostného záložného veriteľa v prípade uspokojovania zo speňaženia zálohu) stanovuje prioritu registrácie (zápisu) v príslušnom registri.

19. Zakotvenie uvedeného (zvýšenej publicity a priznanie poradia len registrovaným záložným právam) bolo zmyslom reformy úpravy záložného práva (zák. č. 526/2002 Z.z.), pričom podstatou bolo zabezpečenie právnej istoty jednotlivým záložným veriteľom vo vzťahu k obsahu ich zabezpečenia.

20. Z uvedeného hľadiska je úplne irelevantné, či vecné právo (záložné právo) vzniklo na základe rozhodnutia o povolení vkladu alebo na základe zákona – registrovať (ak chcem ako záložný veriteľ požadovať uspokojenie v prípade plurality) sa musí každé záložné právo (nehľadiac na to, že v

prípade záložného práva podľa § 15 ZVB túto povinnosť explicitne stanovuje i zákon v ustanovení § 15 ods. 1 ZVB).

21. Je len na záložnom veriteľovi, či si nechá v prípade záložného práva zákonného jeho vznik registrovať alebo nie – ak však registráciu nevykoná (čím o.i. poruší i zmieňovanú povinnosť v ustanovení § 15 ods. 1 ZVB), premietne sa to do jeho právneho postavenia tak, že v prípade speňaženia zálohu a plurality záložných práva si nebude môcť uplatňovať oprávnenia patriace registrovaným záložným veriteľom (vrátane práva vyplývajúcich z postavenia prednostného záložného veriteľa uplatňovať si právo na úhradu zabezpečenej pohľadávky z dražobného výťažku).

22. To, čo považuje navrhovateľ novely zákona za irelevantné, zápis a výmaz záložných práv do katastra nehnuteľností, je práve naopak jednou z určujúcich zásad týkajúcich sa tohto typu vecných práv, bez uvedeného mechanizmu by nemohla byť zabezpečená funkčnosť verejného registra – katastra nehnuteľností na základe princípu materiálnej publicity (bez ktorej by sa nedalo hovoriť o právnej istote) a práve na túto skutočnosť (zápis / výmaz) je naviazaný i mechanizmus uspokojovania v prípade plurality záložných práv týkajúcich sa jedného zálohu (§ 151k ods. 1 OZ).

23. Je potrebné úplne odmietnuť tvrdenia o akejkolvek prioritě pohľadávok vlastníkov bytov pred pohľadávkami inými, za situácie, keď neexistuje zákonná úprava, v ktorej by bol akcentovaný legitímny právny dôvod podmieňujúci existenciu takéhoto právneho usporiadania.

Rovnosť subjektov súkromného práva a ústavne chránené práva.

24. Takýto (v podstate ničím relevantným neodôvodnený) výklad či aj legislatívna zmena – podľa ktorých by malo mať zákonné záložné právo vlastníkov bytov a nebytových priestorov prioritné či výhodnejšie postavenie – by boli v zásadnom rozpore s ustanovením čl. 20 veta prvá a veta druhá Ústavy SR, podľa ktorého:

„Každý má právo vlastníť majetok. Vlastnícke právo všetkých vlastníkov má rovnaký zákonný obsah a ochranu.“,

takýto výklad (či legislatívna zmena) by poskytoval (porušujúc základnú požiadavku i základné právo rovnosti a nediskriminácie) inú, ničím nezdôvodnenú a absolútne zvýhodnenú ochranu majetkovým právam (vlastníckemu právu) vlastníkov bytov, resp. Spoločenstvu vlastníkov bytov a zároveň neposkytol rovnocennú ochranu majetkovým právam (majetku, resp. vlastníckemu právu) subjektom

ostatným.

Uvedený výklad by plne popieral výkladové pravidlo zakotvené v čl. 152 ods. 4 Ústavy (podľa ktorého výklad a uplatňovanie ústavných zákonov, zákonov a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov musí byť v súlade s touto ústavou).

Nie je zrejmé, prečo by pohľadávka vlastníkov iných bytov v bytovom dome mala mať inú, špecifickú ochranu vo vzťahu k pohľadávkam iných subjektov – osobitne za situácie, kedy je ich právna istota výrazne zvýšená práve existenciou zákonného záložného práva (a je len na nich, ako oprávnenia z neho vyplývajúce využiť).

25. Uvedené právne zvýhodnenie by bolo v podstate unikátne, bez akéhokoľvek racionálneho i hodnotového zdôvodnenia nemajúce obdobu.

Je potrebné poukázať na to, že v úplne obdobnom prípade iných podielových spoluvlastníkov (spoluvlastníkov inej nehnuteľnosti ako bytového domu) je tiež často krát jeden podielový spoluvlastník povinný plniť vo vzťahu k dodávateľovi plnení i za ostatných podielových spoluvlastníkov, nad rozsah svojho podielu a i keď má nárok voči ostatným podielovým spoluvlastníkom na úhradu toho, čo nad mieru svojho podielu plnil, nie je tento nárok (pohľadávka) resp. jeho splnenie zabezpečené žiadnym záložným právom.

26. Vo vzťahu k uvedenému – zohľadniac uvedené argumenty – tiež vyvstáva otázka súladnosti právnej normy v ustanovení § 15 ZVB s Ústavou SR, resp. Dohovorom.

Vývoj právnej úpravy.

27. Je tiež potrebné poukázať na vývoj právnej úpravy, ktorý úplne vyvracia akékoľvek tvrdenia o údajnej nejakej prioritě pohľadávok vlastníkov bytov a nebytových priestorov v minulosti:

§ 15 ods. 3 ZVB v znení do 10.10.1999:

„(3) Pohľadávky vlastníkov bytov a nebytových priestorov vzniknuté z neplnenia povinností uvedených v § 10 ods. 1 a § 11 ods. 2 sa pri rozvrhovaní pojednávaní uspokojia z podstaty podľa

osobitného predpisu po uspokojení pohľadávok daní a poplatkov pred ostatnými pohľadávkami.“

§ 15 ods. 3 ZVB v znení od 11.10.1999 do 30.6.2007:

(3) Pohľadávky vlastníkov bytov a nebytových priestorov vzniknuté z neplnenia povinností uvedených v § 10 ods. 1 a § 11 ods. 2 sa pri rozvrhovom pojednávaní uspokoja z podstaty podľa osobitného predpisu.

§ 15 ods. 3 ZVB od 1.7.2007: zrušený

28. Novelou zákona o vlastníctve bytov (ZVB), zákonom č. 252/1999, tak bolo v čl. III zakotvené:

„Zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 151/1995 Z.z. a zákona č. 158/1998 Z.z. sa mení takto:

V § 15 ods. 3 sa vypúšťajú slová "po uspokojení pohľadávok daní a poplatkov pred ostatnými pohľadávkami".

29. Od účinnosti zákona č. 25/1999 Z.z. tak stratili pohľadávky zabezpečované záložným právom v zmysle § 15 ZVB akékoľvek prednostné, či prioritné postavenie (ktoré i do tej doby mali len vo vzťahu k rozvrhu v rámci núteného výkonu rozhodnutia), rovnako je z uvedeného zrejmé, že ak tu má existovať vo vzťahu k špecifickým typom pohľadávok ich priorita vo vzťahu k ich prednostnému uspokojeniu, musí na to existovať explicitná právna úprava.

Jediná pohľadávka alebo niekoľko pohľadávok.

30. Tvrdenie – s ktorým sa možno niekde stretnúť a podľa ktorého sa tvrdí – že „zo zákona expressis verbis nevyplýva, kedy tieto (zabezpečované pohľadávky – poznámka pripomienkovateľa) pohľadávky vznikajú, že zo zákona vyplýva jedine periodicita plnení (mesačne, resp. mesačne vopred), že zo zákona nevyplýva ani to, že by jednotlivé mesačné úhrady predstavovali samostatné pohľadávky, že zo zákona vyplýva jedine to, že vlastníky bytu alebo nebytového priestoru je povinný voči spoločenstvu, resp. voči ostatným vlastníkom bytov a nebytových priestorov plniť pravidelne,

opakovane, mesačne, že zo zákona možno len implicitne vyvodiť, že pohľadávka (pohľadávky) vzniká (vznikajú) v podstate spolu s nadobudnutím bytu alebo nebytového priestoru.“ resp., že obsahom záväzkového vzťahu medzi vlastníkmi bytov a nebytových priestorov je (okrem iného) pohľadávka na platenie preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv, ktorá predstavuje právo na opakujúce sa plnenia (dávky) mesačne vopred / pohľadávka na platenia úhrad za služby spojené s užívaním bytu, ktorá predstavuje právo na opakujúce sa mesačné plnenia (dávky)... a nejde o samostatné pohľadávky, pretože záväzkový právny vzťah, obsahom ktorého sú uvedené plnenia, je stále jeden a ten istý a rovnako aj právny dôvod“,

nedá sa takéto tvrdenie označiť inak ako tvrdenie v celom rozsahu nesprávne, absolútne nedôvodné a bez reálneho vecného odôvodnenia.

31. Ak niekto uvádza, že „zo zákona možno len implicitne vyvodiť, že pohľadávky (pohľadávky) vzniká (vznikajú) v podstate spolu s nadobudnutím bytu alebo nebytového priestoru.“, nie je zrejmé prečo používa množné číslo (plurál), ak tvrdí, že pohľadávka je len jedna, t.j. tvrdí, že sa jedná o jednu a tú istú, existujúcu pohľadávku (t.j. malo by sa jednať o pohľadávku v zmysle ustanovenia § 151c ods. 1 OZ).

32. Pohľadávka nemôže byť súčasná aj budúca (§ 151c ods. 1 OZ / § 151c ods. 2 OZ), ak sa jedná o pohľadávku, ktorá vznikla, táto môže mať maximálne budúcu splatnosť.

33. Ak sa má jednať o pohľadávku jednu, pohľadávku už existujúcu, nie je zrejmé, z čoho uvedené tvrdenie vychádza, ak je zákonom stanovené, že:

- Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sú povinní v súlade so zmluvou o spoločenstve alebo so zmluvou o výkone správy poukazovať preddavky mesačne vopred do fondu prevádzky, údržby a opráv, a to od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po vklade vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností (§ 10 ods. 1 veta prvá ZVB),

- Pri určení preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv sú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome povinní zohľadniť mieru využívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu vlastníkmi nebytových priestorov a garáží v dome (§ 10 ods. 1 veta posledná ZVB),

- Úhrady za plnenia sú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome povinní mesačne vopred uhrádzať na účet domu v banke. Pri rozúčtovaní úhrad za plnenia sa zohľadňuje miera využívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu vlastníkmi bytov alebo nebytových priestorov v

dome (§ 10 ods. 6 ZVB),

- Spoločenstvo je povinné najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcej sa domu, najmä o finančnom hospodárení domu, o stave spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, ako aj o iných významných skutočnostiach, ktoré súvisia so správou domu. Zároveň je povinné vykonať vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv, úhrad za plnenia rozúčtované na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome (§ 7b ods. 3 veta prvá a druhá ZVB),

- Záložným právom možno zabezpečiť peňažnú pohľadávku, ako aj nepeňažnú pohľadávku, ktorej hodnota je určitá alebo kedykoľvek počas trvania záložného práva určiteľná (§ 151c ods. 1 OZ).

34. Ak je teda pohľadávka jedna, a to už existujúca, z akého dôvodu zákon stanovuje, že sa platia preddavky (t.j. plnenia na budúcu pohľadávku) na túto údajnú pohľadávku a neuhrádza sa priamo pohľadávka, resp. jej časť vo forme čiastočného / čiastkového plnenia (typicky splátok)?

35. Ak je pohľadávka jedna, a to už existujúca, nie je zrejmé, z akého dôvodu sa vykonávajú úhrady za plnenia mesačne vopred, čo v spojitosti s povinnosťou ex post vyúčtovania (do 31.5. roku nasledujúceho po roku, v ktorom boli preddavky platené / plnenia dodané) jednoznačne odôvodňuje záver, že sa tiež jedná len o úhrady preddavkového charakteru na budúcu pohľadávku.

36. Zákon jednoznačne stanovuje, že vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sú povinní uhrádzať finančné prostriedky do fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrady za plnenia (§ 7b ods. 5 ZVB) – povinnosť vlastníka bytu je teda uhradiť úhrady za plnenia, nie budúce plnenia.

37. Ak je pohľadávka veriteľa oprávnením veriteľa požadovať od dlžníka určité plnenie a zákon stanovuje, že sa jedná o úhradu za plnenia (t.j. jedná sa o povinnosť následnú a zároveň synalagmatickú, naviazanú na splnenie povinnosti druhej strany – dodávateľa plnenia) ako môže takáto povinnosť dlžníka (a z nej vyplývajúce oprávnenie veriteľa, jeho pohľadávka, vzniknúť okamihom nadobudnutia bytu?

Alebo inými slovami – ak vlastník nadobudol byt napr. v r. 1995, podľa tejto logiky by v uvedenom roku mala vzniknúť pohľadávka (samozrejme v tej dobe neznámeho budúceho veriteľa, napr. dodávajúceho vodu v r. 2019), v neznámej výške (čo vylučuje – vo vzťahu k pohľadávke – splnenie

požiadavky určitosti a priamo vylučuje i nárokovateľnosť jej splnenia, keďže nie je kvantitatívne zrejmé, čo má byť plnené) za dodávku napr. vody, či elektrickej energie v r. 2019.

38. Pokračujúc v dôsledkoch uvedeného – ak má byť podľa ustanovenia § 151c ods. 1 OZ – upravujúceho zabezpečenie existujúcej pohľadávky – stanovené, že hodnota takto zabezpečovanej pohľadávky je určitá alebo kedykoľvek počas trvania záložného práva určiteľná, musí byť v roku nadobudnutia bytu (1995) zrejmé, aká je hodnota pohľadávky za plnenia dodané v r. 2019 (ak zástancovia opačného názoru tvrdia, že pohľadávka existuje – z čoho explicitne vyplýva, že je známa jej výška – a mení sa len jej splatnosť).

39. Aký zmysel by v takomto prípade mali ustanovenia upravujúce povinnosť vykonať skutočné vyúčtovanie za dodané plnenia do 31.5. roku nasledujúceho po tom, ako boli tieto dodané?

40. Uvedené bez akýchkoľvek pochybností preukazuje nesprávnosť tvrdení od počiatku (rozdelenia bytového domu na byty a nebytové priestory, resp. existencia bytového domu) existujúcej jednej pohľadávky.

41. Ak niekto tvrdí, že sa jedná o jednu pohľadávku na platenie preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv, ktorá predstavuje právo na opakujúce sa plnenia (dávky) mesačne vopred / pohľadávka na platenia úhrad za služby spojené s užívaním bytu, ktorá predstavuje právo na opakujúce sa mesačné plnenia (dávky),

uvedené tvrdenia sú vzájomne protichodné – ak sa jedná o opakujúce sa plnenia, jedná sa o pravidelné, samostatné povinnosti, z ktorých každá má povahu samostatnej pohľadávky (a po splatnosti i žalovateľného nároku), nejedná sa o úhradu časti existujúcej pohľadávky.

42. Ak by mala byť pohľadávka jedna – a malo by sa tak plniť na jedno plnenie – muselo by sa jednať o plnenie čiastkové, t.j. plnenie v splátkach, plnenie kde jedno plnenie je rozdelené na jednotlivé časti s rozdielnou splatnosťou.

Rozdiel medzi „splátkami“ a „opakujúcim sa plnením“, je zrejmý - nárok na opakujúce sa plnenie vzniká v pravidelných časových intervaloch, avšak splátka je len jedna z viacerých častí, na ktoré je (bolo) jedno plnenie rozdelené.

Nemožno si zamieňať obsahovo úplne odlišné pojmy „pohľadávka“ a „záväzkový právny vzťah“. Účelovosť a právna nesprávnosť tohto odôvodnenia je zrejmá bez akejkoľvek podrobnejšej argumentácie.

43. Dôležité je, že zabezpečenou pohľadávkou / úkonom je len pohľadávka z vyúčtovania - preddavky sú len predbežné plnenia na budúcu pohľadávku !

Až pohľadávka, ktorá vznikne na základe vyúčtovania, je pohľadávkou (príslušné položky, ktoré predpokladá zákon, nie všetky), ktorá môže byť zabezpečená zákonným záložným právom, pretože až na základe vyúčtovania je možné určiť, aké plnenia boli účastníkovi právneho vzťahu poskytnuté a akú sumu po odrátaní zálohových platieb je povinný uhradiť.

Spoločenstvo (resp. správca) je povinné najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcej sa domu, najmä o finančnom hospodárení domu, o stave spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, ako aj o iných významných skutočnostiach, ktoré súvisia so správou domu. Zároveň je povinné vykonať vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv, úhrad za plnenia rozúčtované na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome (§ 7b ods. 3 veta prvá a druhá ZVB).

Až na základe vyúčtovania je možné určiť výšku skutočne dodaných plnení a na základe týchto plnení výšku záväzku vlastníka bytu alebo nebytového priestoru, ktorú je povinný zaplatiť.

Dopady navrhovanej novely zákona.

Zákonné záložné práva vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ak majú pretrvať z hľadiska právnej úpravy, je potrebné upraviť spôsobom, ktorý bude rešpektovať a vyvažovať ústavnoprávne kritéria a riešiť celý súhrn dotknutých vzťahov, tak hmotnoprávneho ako aj procesnoprávneho charakteru.

2. Predmetná novela spôsobí rozpor s regulatívnymi požiadavkami vnútroštátnymi a európskymi a

navrhujeme ju v celom rozsahu neprijatť.

Chýba tu analýza dopadov a riešení plnenia ukazovateľov finančného trhu a reportovania kľúčových ukazovateľov finančného trhu do NBS a do ECB.

Ak zákonné záložné právo bude – ak by prešla navrhovaná novela zákona – zo zákona prednostným záložným právom, ktoré bude kryť aj budúcu pohľadávku ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov/spoločenstva voči vlastníkovi bytu na zaplatenie platieb do fondu, spôsobí to, že banka nebude schopná objektívne a spoľahlivo stanoviť hodnotu zabezpečenia použiteľnú pre uspokojenie pohľadávky z úveru.

V súčasnosti banka vníma zákonné záložné právo ako prednostné záložné právo, ktoré reálne môže znížiť hodnotu zabezpečenia len v prípade, ak v čase zriadenia zmluvného záložného práva banky reálne existuje pohľadávka krytá zákonným záložným právom, a to pohľadávka z riadne vykonaného vyúčtovania, ktoré je podľa zákona povinnosť vykonať vždy k 31.5.

Hodnota kolaterálu sa stanovuje tak, že hodnota pohľadávky voči ostatným vlastníkom sa odráta.

Avšak v prípade, ak bude generálne stanovené, že zákonné záložné právo má prednostné poradie (vždy), a to vrátane budúcich pohľadávok, ktoré môžu vzniknúť voči ostatným vlastníkom aj v budúcnosti, znamená to, že banka nebude vedieť reálne určiť hodnotu kolaterálu, ktorá bude použiteľná v prípade realizácie záložného práva. Preto na uspokojenie pohľadávky z úveru už hodnota nehnuteľnosti v čase realizácie záložného práva nemusí vôbec postačovať (pričom existujú aj prípady, v ktorých pohľadávka krytá zákonným záložným právom môže v čase aj rásť). Banku teda takáto právna úprava dostáva do úplne inej právnej pozície.

Uvedené spôsobí, že banka v prípade záložného práva na byty nebude schopná naplniť povinnosti, ktoré jej pre určovanie a sledovanie hodnoty kolaterálov určujú všeobecne záväzné právne predpisy.

A. Banka nesplní podmienky určené podľa nariadenia č. 575/2013 o prudenciálnych požiadavkách na úverové inštitúcie a investičné spoločnosti (ďalej „CRR“), na základe ktorého:

- Podľa čl. 199 ods. 2 CRR inštitúcie môžu použiť ako prípustný kolaterál nehnuteľný majetok určený na bývanie, ak sú splnené tieto dve podmienky

- a) Hodnota nehnuteľnosti významne nezávisí od kreditnej kvality dlžníka
- b) Riziko dlžníka významne nezávisí od výkonnosti založenej nehnuteľnosti.

V danom prípade bude totiž reálna hodnota kolaterálu, ktorá je použiteľná pre banku výrazne závisieť od kreditnej kvality dlžníka a od jeho schopnosti platiť si záväzky kryté prednostným záložným právom. Preto zostáva otáznosť, či bude takýto kolaterál vôbec pre banku použiteľný ako kolaterál znižujúci hodnotu kreditného rizika banky.

- Podľa čl. 208 je nehnuteľný majetok ako prípustný kolaterál iba ak:

- a) Je záložné právo vymožitelné
- b) Banka monitoruje hodnotu zabezpečenia.

V danom prípade, ak nie je hodnota pohľadávky krytá zákonným záložným právom dopredu známa, banka reálne nevie akú výšku prednostnej pohľadávky do hodnoty kolaterálu započítať. Resp. ak by hodnota tejto pohľadávky od posledného oceňovania kolaterálu výrazne vzrástla, nebude reálne záložné právo vymožitelné, pretože hodnota kolaterálu bude nedostatočná.

B. Banka nesplní podmienky určené podľa zákona č. 90/2016 Z.z. o úveroch na bývanie a súvisiaceho opatrenia NBS č. 10/2016.

Podľa ust. § 9 zákona:

- (1) Veriteľ je povinný na účely poskytnutia úveru na bývanie, ktorý je zabezpečený záložným právom k nehnuteľnosti, určiť, dodržiavať a pravidelne prehodnocovať limit pre ukazovateľ zabezpečenia úveru na bývanie.
- (2) Ukazovateľ zabezpečenia úveru na bývanie je podiel výšky úveru na bývanie k hodnote nehnuteľnosti, ktorou je založený tento úver na bývanie.

Opatrením NBS sa ustanovujú podrobnosti o posúdení schopnosti spotrebiteľa splácať úver na bývanie ako limity pre ukazovateľ zabezpečenia úveru na bývanie, na základe ktorého banka musí dodržať stanovený pomer výšky zadĺženia spotrebiteľa súvisiaceho s úverom na bývanie k hodnote zabezpečenia úveru na bývanie (tzv. LTV), pričom tento pomer nemôže prekročiť hodnotu 0,9, resp. 0,8.

Ak banka vzhľadom na neodhadnuteľnú hodnotu pohľadávku krytú prednostným záložným právom nebude vedieť stanoviť hodnotu kolaterálu, nebude možné určiť ani hodnotu LTV a teda dodržať opatrením požadovaný pomer.

Prijatie návrhu zákona v predloženom znení spôsobí, že banky nebudú schopné plniť zákonné a iné regulačné požiadavky, ktoré im stanovujú účinné právne predpisy.

Prijatím návrhu zákona dôjde k deformácii finančného trhu a nesplneniu základných predpokladov kladených na Slovenskú republiku aj z hľadiska vytvorenia a udržania funkčného jednotného vnútorného trhu, v ktorom sú garantované primerané a obdobné pravidlá pre uplatňovanie práv jednotlivých subjektov v rámci členských štátov EÚ.

3. Zároveň si dovoľujeme navrhnúť ako riešenie tejto komplexnej legislatívne nejasnej problematiky, riadnu diskusiu všetkých zainteresovaných inštitúcií a subjektov, napr. aj o nižšie uvedenom návrhu, v dostatočnom čase.

Navrhovaný model pre riešenie stretu zákonného záložného práva vlastníkov bytov a nebytových priestorov s inými záložnými právami:

a) zákonné záložné právo vlastníkov by zabezpečovalo iba pohľadávku, ktorá je vyčíslená vo vyúčtovaní, ktoré je potrebné vykonať vždy k 31.5. nasledujúceho kalendárneho roka,

b) výška tejto pohľadávky by sa povinne zverejňovala na verejnom portáli, napr. na stránke Ministerstva dopravy a výstavby SR,

c) zverejnenie by sa vykonalo bezprostredne po vykonaní vyúčtovania,

d) zverejňoval by sa dátum a čas zverejnenia, identifikačný údaj bytu (LV, k.ú. a číslo bytu) a pohľadávka (nie preplatky) a je možné uvažovať aj o určitej materiálnej hranici, pod ktorú by sa zverejnenie zverejníť pohľadávka nemusela, napr. 250,- EUR,

e) v prípade vzniku iného záložného práva, toto iné záložné právo by bolo v poradí za zákonným záložným právom vlastníkov ohľadom pohľadávky zverejnenej pred vznikom tohto iného záložného práva; zákonné záložné právo vlastníkov ohľadom pohľadávky zverejnenej po vzniku iného záložného práva by malo poradie až za týmto iným záložným právom,

f) v prechodných ustanoveniach by sa vyriešil aktuálny stav ohľadom zapísaných zákonných záložných práv vlastníkov.

Uvedený model by zabezpečil:

- jednotné a všestranne akceptované pravidlá,
- zjednotenie a upokojenie realitného a finančného trhu,
- právnu istotu a rovnosť,
- transparentnosť ohľadom pohľadávok z vyúčtovaní plnení na bytových domoch,
- zlepšenú platobnú disciplínu vlastníkov.