

ZLSBD (Združenie pre lepšiu správu bytových domov)

Združenie pre lepšiu správu bytových domov, ako subjekt združujúci 293 správcov bytových domov a spoločenstiev vlastníkov bytov a nebytových priestorov, víta legislatívnu iniciatívu sledovanú týmto návrhom a v plnej miere ju podporuje. Plnú podporu tejto iniciatívy odôvodňujeme nasledovnými argumentami.

Z historického hľadiska bol § 15 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (ďalej ako „BytZ“) novelizovaný len zriedka. Významnou zmenou prešiel v období 2007 a 2010. Našťastie stav od roku 2007 nemal dlhé trvanie a veta likvidujúca podstatu zákonného záložného práva „vznik a zápis záložného práva sa zapíše do katastra nehnuteľnosti na základe rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome“ bola z ust. § 15 BytZ odstránená ďalšou novelou BytZ č. 70/2010 Z. z. Práve dôvodová správa k tejto novele BytZ obsahuje z nášho pohľadu kľúčovú nižšie cit. vetu, ktorá potvrdzuje zámer zákonodarcu priorizovať zákonné záložné právo k bytu a nebytovému priestoru podľa ust. § 15 BytZ a to bez ohľadu na to, či je v katastri nehnuteľností zapísané na liste vlastníctva v časti „C“ Ťarchy. V dôvodovej správe k zákonu č. 70/2010 Z. z. sa k zmene ust. § 15 BytZ uvádza: „Na základe tohto ustanovenia, správy katastra budú mať povinnosť znova ex offio zapisovať zákonné záložné právo v prospech ostatných vlastníkov v dome a neponechávať zápis záložného práva na osobitné rozhodnutie vlastníkov. Ak by sa uvedené znenie dôvodovej správy už v roku 2010 pretavilo priamo do vtedajšieho znenia § 15 BytZ, výrazným spôsobom by sa tým odstránili aplikačné problémy a nevrátil by sa stav účinný pred novelou č. 268/2007 Z. z. Tie však ako je uvedené nižšie boli odstrániteľné aj správnu interpretáciou zákona. Zatiaľ čo do roku 2010 katastrálne orgány listinu o existencii dlhu nevyžadovali, v súvislosti s judikatúrou Najvyššieho súdu SR (ďalej aj „NS SR“) začali správne orgány pri zápise záložného práva vyžadovať aj listinu preukazujúcu existenciu pohľadávky. V prvom rade treba uviesť, že takáto zmena v prístupe správnych orgánov bola v rozpore s cit. nepriamym príkazom zákonodarcu zapisovať zákonné záložné právo k bytom a nebytovým priestorom ex offio, tam kde doposiaľ nie je zapísané v tzv. nultom poradí vyplývajúcom z cit. dôvodovej správy k novele BytZ č. 70/2010 Z. z. Ďalším podstatným faktom je, že rozhodnutie NS SR sp. zn. 6 MCdo 8/2010 z 27.07.2011 nemožno považovať za „judikaturu“. Napriek tomu, že úlohou judikatury NS SR je prispievať k jednotnému výkladu zákonov nižšími súdmi a ostatnými orgánmi aplikujúcimi právo, máme za to, že v prípade rozhodnutia sp. zn. 6 MCdo 8/2010 sa stal v právnej praxi presný opak. Bez akejkoľvek snahy o znižovanie autority NS SR sa domnievame, že je na škodu veci, že toto rozhodnutie bolo v právnej praxi natoľko vyzdvihované a „preceňované“. Zrejme to bolo dané aj tým, že na niekoľko rokov sa toto rozhodnutie stalo jediným rozhodnutím NS SR, ktoré sa priamo vyjadrilo k otázke akcesority zákonného záložného práva podľa ust. § 15 BytZ vo vzťahu k zabezpečovanej pohľadávke. NS SR v predmetom rozhodnutí vyslovil, že „Toto záložné právo nemá povahu zábezpeky pohľadávok vznikajúcich v budúcnosti, čo možno vyvodíť predovšetkým gramatickým výkladom citovaného zákonného ustanovenia. Vznik záložného práva nemôže nastať pred vznikom zabezpečovanej pohľadávky.“ Tejto formulácií právnych viet na prvý pohľad nie je čo vytknúť. Obsahujú však v sebe skryté problematické momenty, ktoré sa dajú odhaliť len dôslednými interpretačnými pravidlami, ktoré sú ale spôsobilé minimálne oslabiť, ak nie úplne znegovať vážnosť uvedeného rozhodnutia NS SR. Všeobecnú aplikovateľnosť tohto rozhodnutia však podľa nášho názoru vylučuje viacero faktorov. Prvým je fakt, že zo skutkového stavu prípadu riešeného NS SR v

rozhodnutí 6 MCdo 8/2010 z 27.07.2011 vyplýva, že súdy aplikovali znenie ust. § 15 ods. 1 BytZ v znení od 01.07.2007 do 31.03.2010, t.j. vrátane vety, ktorá bola odstránená novelou BytZ č. 70/2010 Z. z. („vznik a zápis záložného práva sa zapíše do katastra nehnuteľnosti na základe rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome“). Inak povedané, ak by NS SR mal v posudzovanom prípade aplikovať súčasné znenie BytZ (t.j. v znení od 01.04.2010) s prihliadnutím na teleologický výklad zákona (k tomu vid' aj bod 1.3 tohto príspevku), nemohol by NS SR prísť k záveru, že zákonné záložné právo podľa ust. § 15 BytZ nevzniklo, nakoľko nebolo zapísané do katastra nehnuteľností na základe návrhu spoločenstva a teda nemá povahu zábezpeky do budúcnosti. Druhým faktorom je skutočnosť, že pri súčasnej interpretácii právnych noriem nemožno vychádzať v zmysle judikatúry Ústavného súdu SR len z gramatického znenia zákona ako to urobil v danom prípade NS SR. Všeobecný súd sa pri interpretácii právnych noriem podľa Ústavného súdu SR „musí od neho (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). V prípade nejasnosti alebo nezrozumiteľnosti 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 výklad e ratione legis pred doslovným gramatickým (jazykovým) výkladom.“ Ustanovenie čl. 2 ods. 2 Ústavy SR obsahujúce princíp legality nepredstavuje iba viazanosť štátnych orgánov textom zákona, ale aj zmyslom a účelom zákona. Napriek cit. názoru Ústavného súdu SR je stále zaužívanou praxou aplikovať gramatický a logický výklad právnych noriem, hoci je základným poznatkom právnej teórie, že text a znenie právnych predpisov slúžia len na priblíženie ich zmyslu a obsahu. Navyše striktnou aplikáciou napr. pravidiel logiky na právne normy dostávame závery ad absurdum, čo by spôsobilo absolútnu neaplikovateľnosť drvivej väčšiny právnych noriem. Je teda nevyhnutné siahnuť po riešeníach nachádzajúcich sa za okrajom len právnej vedy a problematika zákonného záložného práva je toho príkladom. Úmyslom zákonodarcu pri zakotvení inštitútu zákonného záložného práva v roku 1993 nikdy nebolo (a ani nemohlo byť) to, aby každý mesiac vznikalo v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov nové záložné právo ku každému jednému bytu a nebytovému priestoru v bytovom dome na zabezpečenie pohľadávok z titulu platieb do fondu prevádzky údržby a opráv (ďalej aj „fond opráv“) a úhrad za plnenia. Rovnako nemohlo byť úmyslom zákonodarcu, aby sa toto právo každý mesiac zapisovalo do katastra nehnuteľností záznamom prostredníctvom správcu alebo predsedu spoločenstva. Tieto správckovské subjekty by potom väčšinu svojej agendy strávili len zápisom nových záložných práv zabezpečujúcich nové, t.z. každý mesiac vznikajúce pohľadávky vlastníkov ku všetkým spravovaným bytom a nebytovým priestorom. To by bolo nepochybne v rozpore s účelom BytZ i inštitútu správy bytových domov. Ustanovenie § 15 BytZ totiž predstavuje výnimku zo zásady akcesority záložného práva, ktorú pripúšťa aj právna úprava (ust. § 151c ods. 2 OZ). Na otázku akcesority však existujú rôzne doktrínálne závery (a to v rámci slovenskej i českej odbornej literatúry). Stotožňujeme sa s názorom M. Tomašoviča, resp. autorov tzv. veľkého komentára k OZ, že zákonné záložné právo podľa ust. § 15 BytZ je výnimkou zo zásady akcesority záložného práva. Inak povedané, zmyslom a účelom tejto zákonnej úpravy bolo zabezpečenie budúcich pohľadávok a že toto záložné právo vzniká už momentom vzniku bytu a nebytového priestoru. Právny režim vzniku záložného práva pred vznikom zabezpečenej pohľadávky poznal už Všeobecný rakúsky občiansky zákonník (ABGB) a v súčasnosti odráža potreby ekonomickej reality (teda najmä fungovania realitného trhu). Najmä pre úverové bankové vzťahy je typické, že úverová inštitúcia vyžaduje zabezpečenie ešte pred poskytnutím úveru dlžníkovi. Záložné právo tu vzniká pred vznikom zabezpečenej pohľadávky. Registráciou tohto záložného práva získa veriteľ právo prednostného poradia pre uspokojenie a nie je zároveň ohrozený vyhlásením konkurzu na

majetok dlžníka alebo záložcu v čase od registrácie záložného práva do momentu vzniku pohľadávky. Z vyššie uvedených dôvodov možno považovať názor vyplývajúci z rozhodnutia NS SR sp. zn. 6 MCdo 8/2010 z 27.07.2011 za prekonaný. Potvrdzuje to novela katastrálneho zákona č. 212/2018 Z. z., ktorá mení ust. § 35 ods. 2 tohto predpisu, v zmysle ktorého sa pri zápise zákonného záložného práva podľa ust. § 15 BytZ nebude vyžadovať predloženie listiny preukazujúcej vznik pohľadávky. To znamená, že touto novelou sú definitívne odstránené pochybnosti súvisiace so zápisom záložného práva podľa ust. § 15 BytZ po procesnej stránke. Riešenie otázky zápisu je však len polovičným riešením problému. Nepodáva odpovede na otázky v súvislosti s výkonom zákonného záložného práva. Pokiaľ novela katastrálneho zákona účinná od 01.10.2018 vyriešila otázku zápisov zákonných záložných práv, otázku jeho výkonu nemôžeme nechať bokom, najmä vzhľadom na to, že pre speňažovanie zabezpečených pohľadávok je podstatnejšia otázka poradia pri samotnom výkone zákonného záložného práva, než pri jeho zápise. Bolo by rozporom, ak sa pri riešení existencie záložných práv systematicky otvárala skupina právnych predpisov (napr. OZ a BytZ), zatiaľ čo pri ich uspokojovaní by sa argumenty opierali len o ustanovenie jedného predpisu (§ 151k OZ). Najväčším paradoxom je skutočnosť, že zatiaľ čo v mimoriadnom dovolaní Generálneho prokurátora SR, na základe ktorého bolo vydané sporné rozhodnutie NS SR sp. zn. 6 MCdo 8/2010, GP SR argumentovala tým že zákonné záložné právo nezabezpečuje budúce pohľadávky vlastníkov bytov a nebytových priestorov, v rámci pripomienkového konania k vyššie uvedenej novele katastrálneho zákona už GP SR argumentovala opačne. Uvedené súvisí s prirodzenou tendenciou prehodnocovania právnych záverov aj v rámci jedného a toho istého orgánu, súdu, či autora. V tejto súvislosti stojí za zmienku spomenúť aj stanovisko Ministerstva financií SR k predmetnej novele BytZ. V ňom sa uvádza: „O vzniku zákonného záložného práva nerozhodujú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome, ani súd alebo správny orgán. Jeho vznik nie je podmienený existenciou konkrétnej pohľadávky veriteľov voči dlžníkovi ani nie je viazaný na inú právnu skutočnosť. Záložné právo sa vzťahuje na konkrétny byt, resp. nebytový priestor v bytovom dome. Cieľom inštitútu zákonného záložného práva je ochrana práv vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome voči tým vlastníkom, ktorí si svoje povinnosti včas a riadne neplnia. V tomto prípade sú ostatní vlastníci v postavení záložných veriteľov a môžu sa domáhať uspokojenia svojej pohľadávky zo zálohu. Osobitné postavenie zákonného záložného práva podľa § 15 zákona o vlastníctve bytov, ako záložné právo sui generis, má iné zákonné predpoklady svojho vzniku a spôsobu uplatňovania, než bežné záložné právo, preto jeho vznik nemôže byť viazaný na inú právnu skutočnosť. Realizačná funkcia takto zapísaného záložného práva sa prejaví až vznikom budúcej pohľadávky, ktorá je zabezpečená záložným právom.“ Napokon fakt, že rozhodnutie NS SR sp. zn. 6 MCdo 8/2010 z 17.07.2011 nebolo slepo a bezvýhradne akceptované podporuje aj judikatúra nižších súdov. Nie zriedka sa v súdnych rozhodnutiach vyskytol názor, že „každý záložný veriteľ musí byť uzrozumený s tým, že aj keď jeho záložné právo je v katastri nehnuteľnosti zapísané ako prvé, vzhľadom na záložné právo vzniknuté priamo zo zákona podľa § 15 ods. 1 BytZ by práve toto zákonné záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, malo mať prednosť. Rozhodujúce však je, či v čase realizácie zákonného záložného práva existuje voči dlžníkovi reálne splatná pohľadávka v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov“. So znením rozhodnutia NS SR sa niekedy výslovne a priamo nestotožňujú aj niektoré okresné sudy. Ani v prípade zabezpečenia budúcej daňovej pohľadávky na základe rozhodnutia správcu dane o zriadení daňového záložného práva, či pri zabezpečení budúcej pohľadávky zmluvným záložným právom okresný úrad po zápise záložného práva neskúma, či pohľadávka skutočne vznikla alebo nie. Uvedené len potvrdzuje, že výnimku zo zásady akcesority záložného práva je potrebné prijať a nie ju spochybňovať, nakoľko podľa právnej úpravy je možný vznik záložného práva aj k budúcej alebo podmienenej pohľadávke. Realizačná funkcia záložného

práva sa však pochopiteľne nemôže naplniť až do momentu vzniku zabezpečenej pohľadávky a jej splatnosti. Ustanovenie § 15 BytZ upravujúce zákonné záložné právo a s tým súvisiaci pojem pohľadávky (zabezpečené týmto záložným právom) je potrebné interpretovať v nadväznosti na relevantné ustanovenia BytZ a OZ. Rozsah zabezpečených pohľadávok tvoria: úhrady preddavkov (správne príspevkov) na prevádzku, opravy a údržbu spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva domu a pozemku do fondu prevádzky, údržby a opráv (ust. § 10 ods. 1 BytZ); úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu a nebytového priestoru v dome (t.j. dodávky za tzv. služby podľa ust. § 10 ods. 6 BytZ); náhrady škôd, ktoré spôsobil vlastník bytu alebo nebytového priestoru alebo osoby užívajúce byt alebo nebytový priestor na spoločných častiach, zariadeniach a príslušenstve domu alebo pozemku. Z dikcie ust. § 10 ods. 1 a 6 BytZ vyplýva, že vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sú povinní v súlade so zmluvou o spoločenstve alebo so zmluvou o výkone správy poukazovať preddavky do fondu prevádzky údržby a opráv a úhrady za plnenia mesačne vopred na účet domu v banke. V tejto súvislosti je potrebné rozlišovať jednak medzi pohľadávkou a dlhom a rovnako medzi vznikom a splatnosťou pohľadávky. Podľa ust. § 488 OZ „Záväzkovým vzťahom je právny vzťah, z ktorého veriteľovi vzniká právo na plnenie (pohľadávka) od dlžníka a dlžníkovi vzniká povinnosť splniť záväzok.“ Zatiaľ čo pohľadávka je nárokom veriteľa na finančné, prípadne iné vecné plnenie zo strany dlžníka, pod pojmom dlh je treba rozumieť už omeškané plnenie, na ktoré vznikol veriteľovi nárok. Z príslušných ustanovení BytZ pritom jednoznačne vyplýva skutočnosť, že obsahom vzájomného záväzkového vzťahu medzi vlastními bytov a nebytových priestorov v každom bytovom dome je práve pohľadávka na úhradu preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu a platieb za služby spojených s užívaním bytu alebo nebytového priestoru. Táto pohľadávka, ktorá je zabezpečená zákonným záložným právom, predstavuje nárok na pravidelne sa opakujúce mesačné plnenia. Záväzkovo–právny vzťah medzi vlastními je však stále jeden a ten istý, a to čo do subjektov tohto vzťahu ako aj právneho dôvodu plnenia, pričom sám o sebe existuje dovtedy, pokiaľ existuje byt/nebytový priestor, resp. vlastnícke právo k nemu. To znamená, že aj keď je každé záložné právo tzv. akcesorickej povahy, t. j. vzniká až so vznikom samotnej pohľadávky, pohľadávka vlastníkov zabezpečená zákonným záložným právom ako obsah ich vzájomného záväzkovo–právneho vzťahu sama o sebe vzniká už pri nadobudnutí vlastníckeho práva k bytu a nebytovému priestoru prvým vlastníkom rovnako ako samotné zákonné záložné právo, ktoré túto pohľadávkou zabezpečuje. Dlhom je teda povinnosť osoby vykonávať určité plnenie, najmä v podobe výkonu úhrad, nevzniká v situácií, kedy táto osoba prestane plniť. S takýmto momentom sa len spája právo žiadať aj úrok z omeškania a pod. Na druhej strane tohto vzťahu je teda osoba, v prospech ktorej sa má povinnosť vykonávať. Táto osoba má pohľadávkou a práve táto je predmetom záložného práva podľa § 15 BytZ. Právo na plnenie, teda pohľadávka v tomto prípade vzniká už nadobudnutím vlastníckeho práva k bytu alebo nebytovému priestoru v dome. Veriteľom pohľadávky zabezpečenej zákonným záložným právom podľa § 15 BytZ je teda len vlastník bytu a nebytového priestoru (nie budúci vlastník v pozícii nadobúdateľa). Takýmto veriteľom ešte nie je napr. kupujúci bytu počas vkladového konania na katastri nehnuteľností, ani vlastník rozostavaného bytu či nebytového priestoru, ktorý síce je zapísaný ako rozostavaný v katastri nehnuteľností, ale ešte nie je dokončený a skolaudovaný. V skutočnosti tak nie je dôvodné hovoriť o tom, že ide o pohľadávky, ktoré vzniknú až v budúcnosti, pretože oni existujú už od momentu vzniku bytu a nebytového priestoru v bytovom dome, pričom zmluva o výkone správy a zmluva o spoločenstve by mali upresniť ich konkrétnu výšku, splatnosť i spôsob platby. Ak by splatnosť pohľadávok takto určená nebola, z dikcie ust. § 10 ods. 1 a 6 BytZ sa dá vyvodiť ich splatnosť najneskôr k poslednému dňu v príslušnom kalendárnom mesiaci. Správnejšie je tak v súvislosti s predmetnými pohľadávkami hovoriť skôr o vzniku budúceho dlhu na strane dlžníka (t.z. konkrétneho vlastníka bytu) ako o vzniku budúcej pohľadávky. Budúca pohľadávka je podľa právnej

teórie definovaná ako pohľadávka, ktorá vznikne v budúcnosti, t.z. v čase vzniku záložného práva ešte neexistuje. V tomto prípade je však vznik pohľadávky istý a preto ak je raz niekto vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome (bytovom i nebytovom) v režime BytZ, vzniká mu ex lege povinnosť uhrádzať povinné mesačné platby do fondu opráv ako aj úhrady za plnenia bez ohľadu na skutočnosť, či v byte takýto vlastník býva, resp. ho užíva (napr. aj formou prenájmu). Dlh však vlastníkovi bytu a nebytového priestoru vzniká prvým dňom jeho omeškania s realizáciou platby. Toto je kľúčovou otázkou vo vzťahu k okresným úradom, ktoré často nerozlišujú medzi pohľadávkou a dlhom. Pri požadovaní časového momentu vzniku pohľadávky dlžníka je žiadosť zo strany okresného úradu formulovaná spôsobom „kedy sa dostal vlastník do omeškania s vykonaním úhrady platby, ktoré je predmetom zabezpečenia zákonného záložného práva“. Z praktického hľadiska okresným úradom v konkurencii viacerých záložných práv vyhovuje určiť tento časový moment najmä z dôvodu komparácie s momentom nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o povolení vkladu, na ktorý sa viaže moment vzniku zmluvného záložného práva. Niektorí autori vo svojich článkoch konštatujú, že v procese dobrovoľnej dražby, ktorá je súkromnoprávnym charakteru neexistuje žiadny verejný subjekt, ktorý by osvedčoval skutočnosti tvrdené navrhovateľom o tom, že predmet dražby je možné dražiť ako aj o tom, či výkon záložného práva realizuje skutočne prednostný záložný veriteľ. Je faktom, že spochybnenie poradia záložných práv niektorým záložným veriteľom alebo treťou osobou zasahuje do právnej istoty vydražiteľa ako aj vlastníka predmetu dražby. Máme za to, že precíznejšia právna úprava ohľadom priority zákonného záložného práva by nepochybne pomohla, avšak ako je uvedené v čl. I tohto článku, aj pred prijatím novely katastrálneho zákona č. 212/2018 Z. z. bolo možné prednostné postavenie zákonného záložného práva podľa ust. § 15 BytZ medzi záložnými právami vyvodit' výkladom právnych noriem. V tejto súvislosti je vhodné poukázať aj na problematiku prax speňažovania pohľadávok ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v Českej republike (ďalej aj „ČR“). Nálezom Ústavného súdu ČR uverejneným pod č. 181/2005 Sb. bolo v ČR zrušené ustanovenie zákona § 36 ods. 2 zákona č. 26/2000 Sb., o verejných dražbách a zaviedla sa povinnosť existencie exekučného titulu pri výkone nedobrovoľnej dražby. Pri neexistencii inštitútu zákonného záložného práva predstavuje vymáhanie dlhov ostatných vlastníkov viac než ťažko prekonateľný problém. Podobné tendencie však existovali aj na Slovensku. Najmä judikatúra Krajského súdu v Prešove spočívala pri určení neplatnosti dražby na argumentoch, že „dražobník nie je v pozícii mandátára záložného veriteľa, ktorý má sledovať iba jeho záujem na rýchlom výkone záložného práva za každých okolností“, a že „písomné vyhlásenie o pravosti, výške a splatnosti pohľadávky, pre ktorú sa navrhuje výkon záložného práva, a o tom, že predmet dražby je možné dražiť, plní na účely výkonu záložného práva funkciu „exekučného titulu“. Na rozdiel od ČR sa však Ústavný súd SR priklonil k inej argumentácii a vo svojom uznesení PL. ÚS 23/2014-18 zo dňa 24.09.2014 uviedol, že „dobrovoľná dražba sa odvíja od predchádzajúceho úkonu vlastníka, ktorý dáva súhlas na budúce speňaženie určitého svojho majetku určitým spôsobom regulovaným právom“. K možnosti jednostranného vyhlásenia navrhovateľa dražby ako náhrady exekučného titulu uvádza, že „vzhľadom na to, že ustanovenie § 7 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách neplní funkciu exekučného titulu, ale je iba jedným z predpokladov riadneho priebehu dobrovoľnej dražby, ani samotné vyhlásenie tohto ustanovenia za protiústavné by neviedlo k záveru, že záložný veriteľ nie je oprávnený navrhnúť výkon záložného práva prostredníctvom dobrovoľnej dražby bez exekučného titulu priznávajúceho mu zabezpečenú pohľadávku“. Ako čiastočnú nápravu nepriaznivého stavu vymáhania pohľadávok ostatných vlastníkov v ČR bol prijatý zákon č. 291/2017 Sb., ktorým sa zaviedlo prednostné uspokojovanie pohľadávok súvisiacich so správou domu a pozemku a to do výšky jednej desatiny výťažku z predaja predmetu zálohu. Nevidíme racionálny dôvod, pre ktorý by okresný úrad mal postupovať inak, ak je zrejmé, že ide o výkon záložného práva prednostným záložným veriteľom podľa

ust. § 15 BytZ, hoci táto skutočnosť nevyplýva ani zo zápisu na liste vlastníctva, z notárskej zápisnice ani z návrhu dražobníka na vykonanie záznamu. O existencii zákonného záložného práva podľa ust. § 15 BytZ musí mať okresný úrad vedomosť vždy, nakoľko jeho vznik vyplýva zo zákona bez ohľadu na zápis tohto práva v katastri nehnuteľností. Združenie pre lepšiu správu bytových domov z uvedených dôvodov v plnej miere podporuje navrhovanú zmenu.

JUDr. Mgr. Marek Perdík, predseda ZLSBD