

OKRESNÝ ÚRAD BRATISLAVA

KATASTRÁLNY ODBOR

Ružová dolina 27, 821 09 Bratislava



ROZHODNUTIE

č. V-5827/2024

V Bratislave dňa 26.03.2024

Okresný úrad Bratislava, katastrálny odbor príslušný na konanie na základe ustanovenia § 18 ods. 1 zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov, vo veci účastníkov konania:

1. **PhDr. Jiří Šiler, Trojická 14, 120 00 Praha 2, Česká republika** (záložný veriteľ)
2. **JUDr. Ing. Jozef Spišiak, Ohradní 1346, 140 00 Praha 4, Česká republika** (záložca)

o návrhu na vklad do katastra nehnuteľností podľa ustanovenia § 31a písm. c) zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov takto rozhodol:

Katastrálne konanie o návrhu na vklad záložného práva do katastra nehnuteľností zo zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti pod č. **V-5827/2024**, týkajúceho sa nehnuteľností vedených na liste vlastníctva č. 1916, k. ú. Záhorská Bystrica

preruší

a zároveň na odstránenie nedostatkov určuje účastníkom konania lehotu **30 dní** odo dňa doručenia tohto rozhodnutia v zmysle § 29 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov.

O d ô v o d n e n i e :

Okresnému úradu Bratislava, katastrálnemu odboru bol dňa 15.03.2024 doručený návrh na vklad záložného práva do katastra nehnuteľností evidovaný pod číslom konania V-5827/2024. Prílohu tohto návrhu tvorila listina – Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti (ďalej len „zmluva“) uzatvorená medzi vyššie uvedenými účastníkmi dňa 22.02.2024.

Podľa § 1 ods. 1 katastrálneho zákona kataster nehnuteľností je geometrické určenie, súpis a popis nehnuteľností, ktorého súčasťou sú údaje o zákonom vymedzených právach k nehnuteľnostiam, a to aj údaje o záložnom práve k nehnuteľnosti.

Podľa § 31a písm. c) katastrálneho zákona konanie o návrhu na vklad sa preruší, ak bol účastník konania vyzvaný, aby v určenej lehote predložil verejnú listinu alebo inú listinu, ktorá potvrdzuje právo k nehnuteľnosti, alebo aby odstránil nedostatky návrhu, prípadne jeho príloh.

Deň vyvesenia: 27.03.2024

Deň zvesenia: 10.04.2024

Vykonala: Ivana Hiränderová

Podľa § 31 ods. 1 katastrálneho zákona okresný úrad preskúma zmluvu z hľadiska, či obsahuje podstatné náležitosti zmluvy, či je úkon urobený v predpísanej forme, či je prevodca oprávnený nakladať s nehnuteľnosťou, či sú prejavy vôle dostatočne určité a zrozumiteľné, či zmluvná voľnosť alebo právo nakladať s nehnuteľnosťou nie sú obmedzené, či zmluva neodporuje zákonu, či zákon neobchádza a či sa neprieči dobrým mravom. Pri rozhodovaní o vklade prihliada okresný úrad aj na skutkové a právne skutočnosti, ktoré by mohli mať vplyv na povolenie vkladu.

Podľa § 151a Občianskeho zákonníka záložné právo slúži na zabezpečenie pohľadávky a jej príslušenstva tým, že záložného veriteľa oprávňuje uspokojiť sa alebo domáhať sa uspokojenia pohľadávky z predmetu záložného práva (ďalej len „záloh“), ak pohľadávka nie je riadne a včas uspokojená.

Podľa § 151b ods. 1 veta prvá Občianskeho zákonníka záložné právo sa zriaďuje písomnou zmluvou, schválenou dohodou dedičov o vyporiadaní dedičstva, rozhodnutím súdu alebo správneho orgánu, alebo zákonom.

Podľa § 151b ods. 2 Občianskeho zákonníka v zmluve o zriadení záložného práva sa určí pohľadávka, ktorá sa záložným právom zabezpečuje, a záloh.

Podľa § 151b ods. 3 Občianskeho zákonníka v zmluve o zriadení záložného práva sa určí najvyššia hodnota istiny, do ktorej sa pohľadávka zabezpečuje, ak zmluva o zriadení záložného práva neurčuje hodnotu zabezpečenej pohľadávky.

Podľa § 151c ods. 2 Občianskeho zákonníka záložným právom možno zabezpečiť aj pohľadávku, ktorá vznikne v budúcnosti alebo ktorej vznik závisí od splnenia podmienky.

Okresný úrad Bratislava, katastrálny odbor po preskúmaní návrhu na vklad a jeho príloh podľa ustanovení § 30, § 31 a § 42 katastrálneho zákona zistil nasledovné nedostatky:

V návrhu na vklad a jeho prílohách boli zistené nedostatky, ktoré je potrebné odstrániť, aby bolo možné povoliť vklad práva do katastra nehnuteľností, a to:

- v zmysle článku II, odsek 2 zmluvy zmluvné strany uzavreli zmluvu o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti, ktorej predmetom je zriadenie záložného práva za účelom zabezpečenia budúcej pohľadávky záložného veriteľa zo zmluvy o pôžičke, ktorú zmluvné strany majú zámer uzavrieť. Zabezpečovanou pohľadávkou záložného veriteľa sa v zmysle záložnej zmluvy rozumie pohľadávka záložného veriteľa vzniknutá z právneho titulu Zmluvy o pôžičke vo výške istiny a jej príslušenstva, pohľadávka, vrátane je príslušenstva a súčastí, ktorá vznikne v dôsledku odstúpenia od Zmluvy o pôžičke a ktorá vznikne v dôsledku úplného alebo čiastočného zániku Zmluvy o pôžičke z dôvodu jej úplnej alebo čiastočnej neplatnosti, tzn. pohľadávky na vydanie bezdôvodného obohatenia, ktoré dlžník/záložca získal plnením záložného veriteľa bez právneho dôvodu, alebo z právneho dôvodu, ktorý odpadol, plnením z neplatnej Zmluvy o pôžičke, alebo čiastočne neplatnej Zmluvy o pôžičke.

V zmysle ust. § 151a Občianskeho zákonníka záložné právo slúži na zabezpečenie pohľadávky a jej príslušenstva tým, že záložného veriteľa oprávňuje uspokojiť sa alebo domáhať sa uspokojenia pohľadávky z predmetu záložného práva (záloh), ak pohľadávka nie je riadne a včas splnená. Záložné právo sa síce zriaďuje zmluvou, ale vzniká spolu s pohľadávkou. Hoci tieto situácie môžu nastať oddelene, vždy platí, že bez vzniku pohľadávky nemôže záložné právo existovať. Záložné právo môže existovať len v nerozlúčnej spätosti s pohľadávkou, ktorá je súčasťou hlavného primárneho záväzkového vzťahu medzi veriteľom a dlžníkom. Samotná existencia záložného práva, t. j. existencia bez ním zabezpečovanej pohľadávky, je pojmovo vylúčená. Akcesorická povaha záložného práva znamená, že záložné právo vzniká vždy najskôr spolu so zabezpečovanou pohľadávkou. Z uvedeného vyplýva, že nie je možné povoliť vklad záložného práva k nehnuteľnostiam, ktoré by zabezpečovalo pohľadávku, ktorá by v čase povoľovania vkladu záložného práva neexistovala. (Tento právny názor vyjadril aj Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej

Deň vyvesenia: 27.03.2024

Deň zvesenia: 10.04.2024

Vykonala: Ivana Hirdänderová

republiky v odôvodnení rozhodnutia vydanom pod č. VoÚ 63/2020/Ja zo dňa 01.02.2021.) Na to, aby okresný úrad mohol povoliť vklad záložného práva k nehnuteľnostiam na základe predloženej záložnej zmluvy, je potrebné preukázať vznik pohľadávky, t. j. že v čase od uzavretia záložnej zmluvy došlo zároveň aj k vzniku pohľadávky, na ktorú sa odvoláva záložná zmluva. V preskúvanom prípade je potrebné preukázať skutočnosť, že záložnému veriteľovi už vznikla pohľadávka voči záložcovi, v prípade zmluvy o pôžičke ide o reálny kontrakt a okrem uzatvorenia zmluvy o pôžičke je potrebné preukázať aj skutočnosť, že už došlo k reálnemu poskytnutiu pôžičky, nakoľko bez poskytnutia pôžičky nemôže dôjsť k vzniku zmluvy o pôžičke ako hlavného záväzku, ktorý má byť zabezpečený záložným právom.

Záložné právo môže byť zriadené nielen na zabezpečenie pohľadávky, ktorá už vznikla, ale tiež za účelom zabezpečenia pohľadávky, ktorá má vzniknúť až v budúcnosti alebo ktorej vznik je viazaný na splnenie podmienky. Pohľadávkou, ktorá vznikne v budúcnosti, sa rozumie pohľadávka, ktorá bude založená na základe zmluvy uzavretej na základe zmluvy o budúcej zmluve. V prípade, že budúca pohľadávka nevznikne, alebo ak sa podmienka nesplní, nedôjde ani k vzniku záložnoprávneho vzťahu. V prípade, že pohľadávka vznikne, alebo sa splní podmienka, vznikne s pohľadávkou aj záložné právo. Z uvedeného vyplýva, že existencia záložného práva nie je možná bez existencie zabezpečovanej pohľadávky (Imrich Fekete: Občiansky zákonník komentár, 2007).

Záložné právo je vecné právo akcesorickej a subsidiárnej povahy. Z akcesorickej povahy záložného práva vyplýva, že pokiaľ ide o vznik, existenciu a zánik, je podmienené danosťou pohľadávky veriteľa voči dlžníkovi ako hlavného vzťahu. Záložné právo ako vedľajší vzťah pristupuje k pohľadávke na jej hmotnoprávne a procesnoprávne posilnenie. Preto záložné právo môže existovať len v nerozlučnej spojitosti s pohľadávkou, ktorá je súčasťou hlavného primárneho záväzkového vzťahu medzi veriteľom a dlžníkom (Ján Lazar: Občianske právo hmotné, 2010).

Záložné právo môže platne vzniknúť len, ak vznikne pohľadávka v hlavnom záväzkovom vzťahu medzi záložným veriteľom a dlžníkom. V súlade s ust. § 151md ods. 1 písm. a) Občianskeho zákonníka so zánikom pohľadávky zabezpečenej záložným právom zanikne vždy aj záložné právo bez ohľadu na právny dôvod zániku pohľadávky (Peter Opatovský: Vznik záložného práva vo svetle rekodifikácie Občianskeho zákonníka, Ars notaria, č. 1, 2010, s. 7-10).

Z katastrálnej praxe vyplýva, že zmluvu na zabezpečenie budúcej pohľadávky možno považovať z hľadiska záväzkového práva za platnú a účinnú, avšak záložné právo v takomto prípade môže vzniknúť len vtedy, ak vznikne samostatná zabezpečená pohľadávka. V zmysle ustanovenia § 1 ods. 1 katastrálneho zákona sa v katastri nehnuteľností evidujú len existujúce záložné práva a nie práva, ktorých vznik závisí od splnenia podmienky.

Vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti je potrebné preukázať vznik pohľadávky záložného veriteľa, ktorá má byť zabezpečená predloženou záložnou zmluvou (v prípade zmluvy o pôžičke ide o reálny kontrakt a okrem uzatvorenia zmluvy je potrebné preukázať aj skutočnosť, že došlo k reálnemu poskytnutiu pôžičky).

Súčasne správny orgán uvádza, že v predloženej záložnej zmluve absentuje určenie najvyššej hodnoty istiny, do ktorej sa pohľadávka zabezpečuje, ak zmluva o zriadení záložného práva neurčuje hodnotu zabezpečenej pohľadávky v súlade s ustanovením § 151b ods. 3 Občianskeho zákonníka. Uvedený nedostatok možno odstrániť predložením dotatku č. 1 k zmluve v dvoch originálnych vyhotoveniach ku konaniu č. V-5827/2024.

V prípade, ak v stanovenej lehote neodstránite vytknuté nedostatky, Okresný úrad Bratislava, katastrálny odbor katastrálne konanie zastaví, prípadne rozhodne o zamietnutí návrhu na vklad.

Deň vyvesenia: 27.03. 2024

Deň zvesenia: 10.04. 2024

Vykonala: Ivana Hiršanderová

P o u č e n i e :

Proti tomuto rozhodnutiu sa podľa ustanovenia § 29 ods. 3 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) nemožno odvolať.

Toto rozhodnutie je podľa § 177 a nasl. zákona č. 162/2015 Z. z. Správny súdny poriadok preskúmateľné súdom po nadobudnutí právoplatnosti.




Mgr. Adela Majerčíková
oprávnená rozhodovať
o návrhu na vklad

Doručuje sa:

1. PhDr. Jiří Šiler, Trojická 14, 120 00 Praha 2, Česká republika – zverejnenie
2. JUDr. Ing. Jozef Spišiak, Štúrova 150/11, 976 66 Polomka

Deň vyvesenia: 27.03.2024

Deň zvesenia: 10.04.2024

Vykonala: Ivana Hirländerová