

K exekúcii vedenej na nehnuteľnosť zat'áženú záložným právom

Števček, M.*

Löwy, A.**

ŠTEVČEK, M., LÖWY, A.: K exekúcii vedenej na nehnuteľnosť zat'áženú záložným právom. *Právny obzor*, 108, 2025, č. 3, s. 255 – 271. <https://doi.org/10.31577/pravnyobzor.2025.3.03>

On the conduct of an enforcement of a lien. Life may model certain situations that the legal norm does not foresee and does not precisely address. Therefore, it is necessary to address the legal issue raised by the basic methods of interpretation so that the provisions relating to the execution lien do not become mere letters on the pages of the execution title but can also be correctly applied. In the present paper, the authors interpret the relevant provisions of the Enforcement Code as well as the Civil Code, in correlation with answering the preliminary questions determining the conclusions of the primary judgment. The authors seek an answer to the question whether an enforcement officer is entitled to conduct a enforcement by sale of real estate, provided that the contractual mortgagee on the immovable property is not the same person as the beneficiary in the foreclosure. They analyze and interpret the question by means of basic methods of interpretation and consider the possibility of using analogy. In this context, they also consider the impact of the amendments to the Execution Code on the issue under examination.

Key words: enforcement lien, consent of the pledgee, enforcement by sale of real estate

Úvod

Hľadanie odpovede na otázku, či je súdny exekútor oprávnený viesť (vykonávať) exekúciu predajom nehnuteľnosti zapísanej v katastri nehnuteľnosti za stavu, keď:

- na nehnuteľnosti viazne zmluvné záložné právo záložného veriteľa,
- tento zmluvný záložný veriteľ je osobou odlišnou od osoby oprávneného v exekúcii,
- tento zmluvný záložný veriteľ nedal súhlas s exekúciou predajom nehnuteľnosti,
- oprávnený v exekúcii nie je zmluvným záložným veriteľom, a
- súdny exekútor zriadil exekučné záložné právo k rovnakej nehnuteľnosti,

predstavuje v momentálnom právnom poriadku priam lúštenie rébusu.

V právnom poriadku v Slovenskej republike sa dilemma vedenia exekúcie na záloh dotýka len nehnuteľností zapísaných v katastri nehnuteľnosti, pretože podľa stavu *de lege lata* je možné zriadiť exekučné záložné právo len na nehnuteľnosti zapísané v katastri nehnuteľností.

Pokiaľ sa preto v ďalšom venujeme problematike exekučného záložného práva, zuzujeme náš výklad výlučne na situácie, keď je zálohom nehnuteľnosť, ktorá je zapísaná v katastri nehnuteľností. Nehnuteľnosti nezapísané v katastri nehnuteľnosti alebo hnu-

* Prof. JUDr. Marek Števček, DrSc., Právnická fakulta Univerzity Komenského v Bratislave.

** Prof. JUDr. Alexandra Löwy, PhD., LL.M., Právnická fakulta Univerzity Komenského v Bratislave.

teľné veci sú vyňaté z daného režimu, a riešenie týchto otázok by mohlo byť predmetom samostatného príspevku.

Cieľom predkladaného príspevku je analýza aspektov exekučného záložného práva viaznuceho na nehnuteľnosti zapísanej v katastri nehnuteľnosti, ako aj partiálnych otázok úzko súvisiacich.

Sedes materiae alebo vymedzenie kľúčových otázok

Zodpovedanie nastolenej otázky predstavuje vyhodnotenie interpretácie ustanovenia § 61q ods. 2 zákona č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti v znení neskorších predpisov (ďalej aj EP), ako aj § 151h ods. 6 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej aj OZ) a § 167 ods. 2 EP.

Pre zodpovedanie formulovaných otázok je potrebné primárne vyriešiť niekoľko partiálnych otázok, logicky determinujúcich záver úsudku. Formulujeme teda samostatné premisy, z ktorých možno logickou abdukciou vyvodit' záver, ktorý v sebe inherentne zahŕňa odpovede na tieto otázky.

Premisy postulujeme (*largo sensu*) ako odpovede na nasledujúce hypotézy:

P1: Exekučné záložné právo je možné zriadiť bez súhlasu záložného veriteľa (zmluvného, zákonného, exekučného).

P2: Zriadením exekučného záložného práva získava oprávnený postavenie záložného veriteľa v zmysle § 61q ods. 2 EP, pričom z hľadiska titulu, na ktorého základe bolo záložné právo zriadené, platí princíp rovnosti záložných práv.

P3: Výkon exekučného záložného práva predajom zálohu na dražbe (predaj nehnuteľností) nie je podmienený súhlasom prednostného záložného veriteľa (veriteľov).

P4: V prípade možnosti výkonu exekučného záložného práva predajom zálohu (exekúcia predajom nehnuteľností) nedochádza k ohrozeniu právneho postavenia prednostného záložného veriteľa (veriteľov).

P1: možnosť zriadenia exekučného záložného práva bez súhlasu záložného veriteľa

Inštitút záložného práva upravuje primárne OZ. V súlade s platnou právnou úpravou diferencujeme medzi zriadením záložného práva (§ 151b OZ), a vznikom záložného práva (§ 151e OZ). Titulom na zriadenie záložného práva môžu byť:

- a) záložná zmluva (zmluvné záložné právo),
- b) dohoda dedičov (mimozmluvné záložné právo),
- c) rozhodnutie súdu alebo správneho orgánu (ak to vyplýva z osobitného predpisu) (exekučné záložné právo),
- d) zákon (mimozmluvné záložné právo).

Odborná literatúra¹ poukazuje na to, že exekučné záložné právo nespadá ani pod jeden z právnych dôvodov na zriadenie záložného práva, keďže striktné gramaticky exe-

¹ TOMAŠOVIČ, M. In ŠTEVČEK, M. et al. *Občiansky zákonník I. § 1 – 450. Komentár*. 2. vyd. Praha : C. H. Beck, 2019, s. 1262.

kučné záložné právo sa nezriaďuje na základe rozhodnutia súdu a ani správneho orgánu, ale na základe procesného úkonu súdneho exekútora [vydaním exekučného príkazu podľa § 168 ods. 1 písm. b) EP]. Domnievame sa však, že exekučné záložné právo možno jednoznačne subsumovať pod kategóriu ad c), a v tomto prípade možno pojem „rozhodnutie“ vykladať v širšom zmysle, t. j. pod tento pojem možno subsumovať aj procesný úkon súdneho exekútora, ktorým sa zriaďuje exekučné záložné právo na nehnuteľnosti.

Primárnou úlohou záložného práva je zabezpečovacia funkcia, z ktorej vyplýva charakter akcesority a subsidiarity. Exekučné záložné právo sa spája výlučne a len s exekučným konaním, keďže je možné ho zriadiť len v riadne začatom exekučnom konaní. Jeho trvanie je podmienené a ohraničené existenciou exekučného konania. V prípade skončenia exekúcie niektorým zo zákonných spôsobov, exekučné záložné právo zaniká.² Exekučné záložné právo nemožno považovať za samostatný spôsob vykonania exekúcie v zmysle § 63 ods. 1 EP. Služi primárne na zabezpečenie pohľadávky.

Pre zodpovedanie položenej otázky je kľúčová analýza ustanovenia § 61q ods. 2 EP (predtým § 61a ods. 2 EP), a následne ustanovenia § 167 ods. 2 EP, ako aj posúdenie rozhodujúceho časového momentu na zriadenie exekučného záložného práva. Dôvodom je skutočnosť, že s účinnosťou od 1. 4. 2023 prišlo v dôsledku novely EP vykonanej zákonom č. 48/2023 Z. z. k doplneniu § 167 ods. 2 EP tak, že veta za bodkočiarkou znie „*súhlas záložného veriteľa so zriadením exekučného záložného práva nie je potrebný.*“ Význam predmetného ustanovenia je relevantný v dvoch rovinách:

prvou je zodpovedanie otázky,

a) či sa súhlas záložného veriteľa (zmluvného, zákonného) vyžadoval aj pred prijatím novely vykonanej zákonom č. 48/2023 Z. z., a to v kontexte interpretácie § 61q ods. 2 EP (predtým § 61a ods. 2 EP) alebo nie;

a druhou

b) či z časového hľadiska možno § 167 ods. 2 EP v znení účinnom od 1. 4. 2023 použiť aj na exekučné záložné práva, zriadené pred nadobudnutím jej účinnosti.

Z hľadiska podmienenia zriadenia exekučného záložného práva predchádzajúcich súhlasom záložného veriteľa (zmluvného, zákonného, exekučného) budeme rozlišovať dve alternatívy:

1. K zriadeniu exekučného záložného práva došlo **pred** nadobudnutím účinnosti novely EP vykonanej zákonom č. 48/2023 Z. z.

2. K zriadeniu exekučného záložného práva došlo **po** nadobudnutí účinnosti novely EP vykonanej zákonom č. 48/2023 Z. z.

*1. K zriadeniu exekučného záložného práva došlo **pred** nadobudnutím účinnosti novely EP vykonanej zákonom č. 48/2023 Z. z.*

² K tomu porovnaj rozhodnutie Najvyššieho súdu SR, sp. zn. 50bdo/22/2012, s ktorým v súlade: „*Zriadené exekučné záložné právo na majetok patriaci do konkurzu nevytvára veriteľovi v konkurznom konaní postavenie zabezpečeného (oddeleného) veriteľa. Vyhlásením konkurzu sa zo zákona č. 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení zmien a doplnkov exekučné konanie zastavuje a tým sa zrušuje exekučné záložné právo zriadené podľa ust. § 167 ods. 1 zákona č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok) a o zmene a doplnení ďalších zákonov v znení zmien a doplnkov.*“

Podľa § 61q ods. 2 EP exekúciu na záloh možno viesť iba vtedy, ak oprávneným je záložný veriteľ alebo ak záložný veriteľ s exekúciou súhlasí.

Podľa § 61a ods. 2 EP znení účinnom do 31.3.2023 exekučné konanie na záloh možno viesť iba vtedy, ak oprávneným je záložný veriteľ alebo ak záložný veriteľ s exekúciou súhlasí.

Podľa § 151h ods. 6 OZ možno viesť konanie o výkon rozhodnutia alebo exekučné konanie na záloh iba vtedy, ak oprávneným je záložný veriteľ alebo ak záložný veriteľ s výkonom rozhodnutia alebo s exekúciou súhlasí.

Primárnym zmyslom citovaných ustanovení bolo výslovne upraviť procesný postup súdneho exekútora, konkrétne za akých podmienok je možné viesť exekúciu na záloh (nehnutelnosť skôr zaťaženú iným záložným právom). K uvedenej otázke bolo publikovaných viacero odborných článkov, kde sa skloňovala podmienka potreby súhlasu so zriadením exekučného záložného práva predchádzajúcim (skorším) záložným veriteľom.

Molnár³ sa vyslovil za taký výklad ustanovenia § 61a ods. 2 EP (teraz § 61q ods. 2 EP), ako aj § 151h ods. 6 OZ, keď sa takýto súhlas nevyžaduje, a – naopak – Demčák⁴ akcentoval potrebu udelenia súhlasu so zriadením exekučného záložného práva. Predmetné diskusie boli determinované aj rozdielnou judikatúrou, keď zásadnými boli tri rozhodnutia.

Ústavný súd SR (ďalej aj ÚS SR) vo veci, sp. zn. III. ÚS 20/08, uviedol, že „*ak záložný veriteľ nikdy neudelil súhlas na predaj nehnuteľnosti (zálohu) v exekučnom konaní, exekútor nemohol ani zriadiť exekučné záložné právo na záloh. Ak tak exekútor urobil, porušil zásadným spôsobom procesný predpis – Exekučný poriadok, ale aj hmotnoprávny predpis – Občiansky zákonník, čo pri svojom rozhodovaní mal okresný súd vziať do úvahy. Takýto postup je nielen v rozpore s uvedenými právnymi predpismi, ale ide aj o neprípustné obchádzanie zákona, v rozpore so zásadou vyjadrenou v čl. 2 ods. 2 ústavy, podľa ktorej štátne orgány môžu konať iba na základe ústavy, v jej medziach a v rozsahu a spôsobom, ktorý ustanoví zákon...*“

V súlade s citovaným § 61q od. 2 EP (predtým § 61a ods. 2 EP) exekúciu na záloh možno viesť iba vtedy, ak oprávneným je záložný veriteľ alebo ak záložný veriteľ s exekúciou súhlasí. Exekúciu na záloh, t. j. na nehnuteľnosť, na ktorej je už zriadené záložné právo, možno viesť len so súhlasom prednostných záložných veriteľov, či ak je oprávnený sám záložným veriteľom.

K čiastočne odlišným záverom došiel ÚS SR v rozhodnutí, sp. zn. I. ÚS 324/2010. V uvedenom rozhodnutí Ústavný súd SR vyslovil, že: „*Výklad dotknutých ustanovení Občianskeho zákonníka a Exekučného poriadku, ktorý okresný súd aplikoval pri posúdení uvedeného skutkového stavu, podľa ktorého prednostný záložný veriteľ nemôže byť neobmedzene zvýhodnený pri rozhodovaní o predmete zálohu aj v neprospech II zostá-*

³ MOLNÁR, P. Ad Exekúcia predajom nehnuteľnosti bez súhlasu záložného veriteľa. In *Bulletin Slovenskej advokácie*. 2011, č. 7 – 8, s. 6 – 10.

⁴ DEMČÁK, S. Exekúcia založenej nehnuteľnosti bez súhlasu záložného veriteľa. In *Bulletin Slovenskej advokácie*. 2011, č. 6, 2011, s. 11 – 17.

vajúcich záložných veriteľov, nemožno považovať za ústavne nekonformný. Tento záver je taktiež v súlade s judikatúrou ústavného súdu, v rámci ktorej už ústavný súd vyslovil, že záložný veriteľ ako prednostný záložný veriteľ má mať najsilnejšie postavenie pri uspokojovaní svojich pohľadávok zo zálohu a toto právo by nemalo byť obmedzované ani záložnými veriteľmi so záložnými právami, ktoré vzniknú neskôr. Tento legitímny cieľ ale na druhej strane neznesiteľne a nemôže úplne znemožniť uplatňovanie práv ostatných veriteľov voči dlžníkovi (PL. ÚS 20/05). Z uvedeného vyplýva, že postavenie prednostného záložného veriteľa je pri výkone záložného práva jednoznačne posilnené, ale súčasne nemôže mať absolútnu povahu. Občiansky zákonník preto v súlade s čl. 46 ods. 1 ústavy upravuje postup, ktorým jeho základné právo obmedzuje.“

Vzhľadom na rozdielnosť existujúcich názorov ÚS SR pristúpil k riešeniu danej otázky v snahe zosúladiť rozhodovaciu činnosť a odstrániť existujúce rozdiely.

Výsledkom tejto snahy bolo prijatie rozhodnutia Ústavného súdu SR, sp. zn. III. ÚS 51/2014, „v ktorom ústavný súd určil, že súhlas záložného veriteľa na exekúciu zálohu je bezvýnimčný a aplikácia ustanovení OZ o realizácii záložného práva, ktorá je normovaná v § 151ma a nasl. OZ, musí byť podriadená tejto základnej paradigme a musí byť v jej súlade.“

V kontexte analyzovanej otázky je však zásadnejší iný záver ÚS SR formulovaný v náleze, sp. zn. III. ÚS 51/2014, a to, že: „okresný súd ako súd exekučný je v konaní o návrhu na zastavenie exekúcie založenom na tvrdenom porušení § 151h ods. 6 Občianskeho zákonníka a § 61a ods. 2 Exekučného poriadku súdnym exekútorom povinný skúmať, či súhlas vyžadovaný oboma uvedenými zákonnými ustanoveniami bol záložným veriteľom daný. Nedostatok tohto súhlasu nemožno ospravedlniť argumentáciou, podľa ktorej zriadenie exekučného záložného práva nie je spôsobom vykonania exekúcie. Aj § 151h ods. 6 Občianskeho zákonníka, ba i § 61a ods. 2 Exekučného poriadku bez akýchkoľvek pochybností hovoria o vedení exekúcie na záloh, teda o celom procese smerujúcom k nútenému vymoženiu judikovanej pohľadávky, nielen o konkrétnom procesnom úkone ako súčasť tohto procesu. Preto formalistický argument okresného súdu, že zriadenie exekučného záložného práva nie je spôsobom vykonania exekúcie, nemožno akceptovať.“

Z uvedeného tak možno konštatovať, že vzhľadom na zjednocujúci plenárny záver formulovaný v tomto rozhodnutí ÚS SR je podmienkou zriadenia exekučného záložného práva na nehnuteľnosť skôr zaťaženie záložným právom udelenie súhlasu prednostného záložného veriteľa.

Tieto závery potvrdzuje aj rozhodovacia prax Najvyššieho súdu SR, kde Najvyšší súd Slovenskej republiky, sp. zn. 6Cdo/150/2019, dospel k rovnakým právnym záverom, ako je uvedené v predošlom texte. Obdobne potom aj Krajský súd v Bratislave v rozhodnutí zo dňa 17. 1. 2018, sp. zn. 4Sp/124/2015, keď konštatoval, že: „nie je možné zriadiť exekučné záložné právo, ak exekútor nedisponuje súhlasom prednostného záložného veriteľa“.

Potrebu súhlasu prednostného záložného veriteľa so zriadením exekučného záložného práva napokon potvrdila aj novela EP vykonaná zákonom č. 48/2023 Z. z., ktorá od-

stránila potrebu súhlasu so zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť zapísanú v katastri nehnuteľnosti. Hoci samotnú dôvodovú správu k novele zákona nepovažujeme za relevantný zdroj, podporne poukazujeme na konštatácie v nej uvedené, s ktorými v súlade: „*Zdôrazňuje sa zabezpečovacia funkcia zriadenia exekučného záložného práva na nehnuteľnosti a práve v súvislosti s uvedeným sa explicitne uvádza, že súhlas záložného veriteľa so zriadením exekučného záložného práva nie je potrebný (ide o zabezpečovací inštitút).*“

K uvedenému sa následne priklonila aj rozhodovacia prax všeobecných súdov v exekučných veciach, ktorá existenciu udelenia súhlasu so zriadením exekučného práva skúmala *ex offo* pri schvaľovaní príklepu na dražbe, a pokiaľ zistila, že takýto súhlas udelený nebol, súd takto udelený príklep na dražbe neschválil, a to práve s ohľadom na dikciu ustanovenia § 61q ods. 2 EP.⁵

Iným následkom absencie súhlasu prednostného záložného veriteľa bola tiež jeho možnosť, v prípade, ak súdny exekútor pristúpil k vydaniu upovedomenia o začatí exekúcie predajom nehnuteľnosti (pristúpil k speňažovaniu zálohu), domáhať sa postupom podľa § 44 EP vylúčenia veci z exekúcie.⁶

Z uvedeného preto možno vyvodit' prvý parciálny záver, znejúci, že podmienkou vedenia exekúcie na záloh (vydanie upovedomenia o začatí exekúcie predajom nehnuteľností) je existencia exekučného záložného práva zriadeného so súhlasom prednostného záložného veriteľa; alebo ak súhlas so zriadením exekučného záložného práva daný nebol, udelenie súhlasu s predajom nehnuteľností prednostným záložným veriteľom, a to ešte pred vydaním upovedomenia o začatí exekúcie predajom nehnuteľností.

2. K zriadeniu exekučného záložného práva prišlo po nadobudnutí účinnosti novely EP vykonanej zákonom č. 48/2023 Z. z.

Vzhľadom na dikciu ustanovenia § 167 ods. 2 EP na exekučné záložné práva k nehnuteľnostiam zapísaným v katastri nehnuteľností, ktoré boli za splnenia ostatných podmienok zriadené po účinnosti EP, t. j. po 1. 4. 2023, na ich zriadenie nie je potrebný súhlas prednostného záložného veriteľa.

Zodpovedanie parciálnej otázky by však nebolo komplexné, ak by sme sa nevyrovnali so situáciou, či dotknutá novela, a to s poukazom na ustanovenie § 243p ods. 1 EP, môže zhojiť nedostatok súhlasu so zriadením exekučného záložného práva pred nadobudnutím jej účinnosti, a to vzhľadom na princíp priamej aplikability, ktorý sa spája s procesnými predpismi, ktorým EP bez akýchkoľvek pochybností je.

Podľa § 234p ods. 1 EP: „*Na exekučné konanie začaté a právoplatne neskončené do 31. marca 2023, okrem exekučného konania podľa § 243h, sa použije tento zákon v znení účinnom od 1. apríla 2023; právne účinky úkonov, ktoré v konaní nastali do 31. marca 2023, zostávajú zachované.*“

⁵ K tomu porovnaj uznesenie Okresného súdu Banská Bystrica, sp. zn. 9Ek/879/2018.

⁶ Tamže.

S poukazom na dotknuté prechodné ustanovenie EP možno konštatovať, že novoprijaté znenie § 167 ods. 2 EP nemôže zhojiť absenciou súhlasu prednostného záložného veriteľa so zriadením exekučného záložného práva. Dôvodom je veta v § 234p ods. 1 EP, a to, že „*právne účinky úkonov, ktoré v konaní nastali do 31. marca 2023, zostávajú zachované*“.

Použitie § 167 ods. 2 EP v znení účinnom od 1. 4. 2023 v konaniach, ktoré sa začali do 31. 3. 2023, by preto prichádzalo do úvahy v prípade, ak by procesné úkony vedúce k zriadeniu exekučného záložného práva boli súdnym exekútorom realizované až po tomto dátume, t. j. po 1. 4. 2023. Zhojenie nedostatku súhlasu prednostného záložného veriteľa so zriadením exekučného záložného práva by bolo možné len tak, že súdny exekútor by skôr zriadené exekučné záložné právo viaznuce na nehnuteľnosť zrušil, a vydal by nový exekučný príkaz, ktorým by prišlo k zriadeniu exekučného záložného práva, a to už (vzhľadom na dikciu § 167 ods. 2 EP) bez potreby súhlasu prednostného záložného veriteľa.

Pokiaľ by preto súdny exekútor nepostupoval spôsobom popísaným v predošlom texte, platí aj v exekučných konaniach, začatých do 31. 3. 2023 a v ktorých boli realizované procesné úkony smerujúce k zriadeniu exekučného záložného práva, že podmienkou vedenia exekúcie na záloh (vydanie upovedomenia o začatí exekúcie predajom nehnuteľností) je existencia exekučného záložného práva zriadeného so súhlasom prednostného záložného veriteľa; alebo ak takýto súhlas absentoval, udelenie súhlasu s predajom nehnuteľností prednostným záložným veriteľom, a to ešte pred vydaním upovedomenia o začatí exekúcie predajom nehnuteľností.

Vychádzajúc z uvedeného je zřejmé, že:

a) v exekučných konaniach, v ktorých bolo exekučné záložné právo zriadené do 31. 3. 2023, je súhlas so zriadením exekučného záložného práva potrebný. Ak má byť vedená exekúcia na záloh, t. j. má sa realizovať exekúcia predajom nehnuteľností, bude súdny exekútor povinný preukázať existenciu súhlasu prednostného záložného veriteľa (veriteľov) so zriadením exekučného záložného práva alebo existenciu súhlasu prednostného záložného veriteľa s vedením exekúcie na záloh, keďže absencia tohto súhlasu môže viesť k situácii, že príklep udelený na dražbe nebude exekučným súdom schválený.

b) v exekučných konaniach, v ktorých bolo exekučné záložné právo zriadené po 1. 4. 2023, sa súhlas so zriadením exekučného záložného práva nevyžaduje. Uvedené deklaruje výslovne platná právna úprava, ktorá jednoznačne potrebu takéhoto súhlasu so zriadením exekučného záložného práva nevyžaduje, čím aj zdôrazňuje, že zriadenie exekučného záložného práva nie je spôsobom vedenia exekúcie a má zabezpečovaciu funkciu.

P2: postavenie oprávneného ako záložného veriteľa

Ako sme už poukázali, v súlade s platnou právnou úpravou diferencujeme medzi zriadením záložného práva (§ 151b OZ) a vznikom záložného práva (§ 151e OZ).

Z uvedeného vymedzenia je zřejmé, že všetky záložné práva bez ohľadu na titul ich zriadenia majú rovnakú právnu silu a rovnaké postavenie. Takto možno vyvodiť, že zria-

dením exekučného záložného práva na záloh (lege artis, t. j. v súlade so zákonnými predpokladmi) nadobúda oprávnený postavenie záložného veriteľa.

Uvedený záver potvrdzuje aj ÚS SR, ktorý v rozhodnutí, sp. zn. I. ÚS 457/2023, uviedol, že: „*Ústavný súd sa nemôže stotožniť s argumentáciou sťažovateľa, že ak § 61q ods. 2 EP explicitne nevyžaduje súhlas exekučného záložného veriteľa, ale len záložného veriteľa, má tým na mysli vyžadovanie súhlasu udeleného zmluvným záložným veriteľom. Vychádzajúc z vnútornej konzistentnosti právneho poriadku nie je možné dospieť k záveru, aký predostiera sťažovateľ, že zákonodarca v § 61q ods. 2 EP neguje rovné postavenie záložných veriteľov. Úprava obsiahnutá v EP je totiž zdôraznením významu obmedzenia súdneho exekútora pri vedení exekúcie na záloh, rovnako ako je to v § 151h ods. 6 OZ.*“

Zo žiadneho ustanovenia EP a ani OZ nevyplýva, že by v dôsledku spôsobu zriadenia alebo z iného dôvodu malo exekučné záložné právo odlišné postavenie vo vzťahu k iným záložným právam. Keďže platí princíp rovnosti z hľadiska titulu na zriadenie záložného práva, možno jednoznačne konštatovať, že oprávnený, v ktorého prospech bolo zriadené exekučné záložné právo v exekučnom konaní na záloh, získava postavenie záložného veriteľa.

Parciálny záver z uvedeného znie, že zriadením exekučného záložného práva získava oprávnený postavenie záložného veriteľa v zmysle § 61q ods. 2 EP, pričom z hľadiska titulu, na ktorého základe bolo záložné právo zriadené, platí princíp rovnosti záložných práv.

P3: k súhlasu prednostného veriteľa s vedením exekúcie na záloh

V rozsahu formulovaných postulátov sme spolu so zdôraznením rovnosti záložných práv dospeli k záveru o dvoch alternatívnych situáciách: keď súhlas prednostného záložného veriteľa s vedením exekúcie na záloh bude vždy potrebný, a takých, keď súhlas potrebný nie je.

V prípade, ak je majetok povinného zaťažený záložným právom, exekúciu na tento majetok možno viesť, len ak sú alternatívne splnené podmienky formulované v ustanovení § 61q ods. 2 EP, a to že:

- a) oprávnený je záložný veriteľ, alebo
- b) prednostný záložný veriteľ s vedením exekúcie na záloh súhlasí.

Ak nie je splnená ani jedna z formulovaných podmienok, nie je možné viesť exekúciu na záloh.

Ak je oprávnený záložným veriteľom z titulu zriadeného exekučného záložného práva (do 31. 3. 2023 zriadeného so súhlasom prednostného záložného veriteľa a od 1. 4. 2023 aj bez súhlasu prednostného záložného veriteľa), ďalší súhlas s výkonom záložného práva (vedením exekúcie na záloh) už nie je potrebný. Ak takýto súhlas so zriadením exekučného záložného práva absentuje, vyžaduje sa na vedenie exekúcie na záloh súhlas prednostného záložného veriteľa.

V súvislosti s úplnou analýzou právnej normy obsiahnutej v § 61q ods. 2 EP, a to najmä po novele vykonanej zákonom č. 48/2023 Z. z., je potrebné pre úplnosť našich

záverov ešte vyhodnotiť, či pokiaľ sa nevyžaduje súhlas so zriadením exekučného záložného práva prednostným záložným veriteľom, prichádza do úvahy interpretácia, že napriek existencii záložného práva z titulu exekučného záložného práva je na vedenie exekúcie na záloh potrebný súhlas prednostného záložného veriteľa. Uvedené uvádzame aj z dôvodu, že v ostatnom období sa v rozhodovacej praxi exekučného súdu objavila požiadavka na splnenie tejto podmienky v kontexte rozhodovania o schválení príklepu na dražbe.⁷ Súd poukázal predovšetkým na uznesenie Ústavného súdu SR, sp. zn. I. ÚS 457/2023.

Z hľadiska overenia správnosti/nesprávnosti formulovaného záveru o požiadavke súhlasu s vedením exekúcie na záloh podrobíme ustanovenie § 61q ods. 2 EP a § 167 ods. 2 EP interpretácii za pomoci a použitia systematického, gramatického a teleologického výkladu.

Ustanovenie § 61q ods. 2 EP je systematicky zaradené do všeobecnej časti EP, ktorá upravuje spôsoby a možnosti postihu majetku v exekučnom konaní. Ide o ustanovenie, ktoré sa komplexne vzťahuje na situácie, ak má byť vedená exekúcia na záloh (hnuteľnú vec, nehnuteľnosť alebo iné majetkové právo). Paragraf 167 ods. 2 EP je upravený pri zabezpečovacom inštitúte exekučného záložného práva a upravuje predpoklady na zriadenie exekučného záložného práva s tým, že súhlas záložného veriteľa už nie je potrebný. Súvisí len s prípadmi, ak zálohom je nehnuteľnosť zapísaná v katastri nehnuteľností.

Ustanovenie § 61q ods. 2 EP normuje predpoklady vedenia exekúcie na záloh dvoma alternatívami, a to:

- a) oprávnený je zároveň záložným veriteľom,
- b) prednostný záložný veriteľ s exekúciou na záloh súhlasí.

Ako sme naznačili, postačuje existencia len jednej z alternatív, nie je daná požiadavka na kumulatívne splnenie oboch podmienok.

Za súčasného zohľadnenia pravidla o rovnosti záložných práv je potrebné podrobiť správnosť jazykového výkladu ustanovenia § 61q ods. 2 EP tak, že záložný veriteľ už ďalší súhlas prednostného záložného veriteľa s vedením exekúcie na záloh nepotrebuje, ešte overeniu prostredníctvom teleologického výkladu, t. j. účelu zákona – *e ratione legis*.

Účel uvedenej právnej normy je potrebné vyhodnotiť cez premisu, čo viedlo zákonodarcu k prijatiu takejto regulácie (§ 61q ods. 2 EP a § 167 ods. 2 EP v znení účinnom od 1. 4. 2023). Daný účel identifikujeme ako potrebu ochrany postavenia, práv a povinností prednostného záložného veriteľa. Je preto potrebné aj v týchto intenciách zodpovedať otázku, či sa právna pozícia prednostného záložného veriteľa vedením exekúcie na záloh a zmenou vlastníckej štruktúry môže zhoršiť.

Základom interpretácie a aplikácie každej právnej normy v materiálnom právnom štáte je určenie účelu právnej úpravy, vymedzenie jej rozsahu a identifikácia jej obsahu.⁸ Nevyhnutnou súčasťou rozhodovacej činnosti všeobecných súdov zahŕňajúcej aplikáciu abstraktných právnych noriem na konkrétne okolnosti individuálnych prípadov, je zisťovanie obsahu a zmyslu právnej normy uplatňovaním jednotlivých metód právneho vý-

⁷ K tomu pozri napríklad uznesenie Okresného súdu Banská Bystrica, sp. zn. 61Ek/2189/2023.

⁸ K tomu porovnaj rozhodnutie Ústavného súdu SR, sp. zn. II. ÚS 171/2005.

kladu. Ide vždy o metodologický postup, v ktorého rámci nemá žiadna z výkladových metód absolútnu prednosť, pričom jednotlivé uplatnené metódy by sa mali navzájom dopĺňať a viesť k zrozumiteľnému a racionálne zdôvodnenému vysvetleniu textu právneho predpisu. Všeobecný súd pri svojom rozhodovaní nie je doslovným znením zákonného ustanovenia viazaný absolútne. Môže, dokonca sa od neho musí odchyliť v prípade, ak to vyžadujú účel zákona, systematická súvislosť či požiadavka ústavou súladného výkladu zákonov a obdobných všeobecne záväzných právnych predpisov (čl. 152 ods. 4 Ústavy SR). Samozrejme, i v týchto prípadoch sa musí vyvarovať svojvôle (arbitrárnosti) a svoju interpretáciu právnej normy musí založiť na racionálnej argumentácii.⁹

Všeobecný súd by si pri aplikácii práva mal položiť otázku, či jeho interpretačný záver na základe jazykového (gramatického) výkladu nezakladá bezdôvodnú diferenciáciu, čo by bolo v rozpore s princípom bezrozpornosti právneho poriadku, ako aj s princípom rovnosti. Jazykové vyjadrenie právnej normy je vždy základom abduktívneho odvodzovania konkrétnych práv a povinností v konkrétnych prípadoch podľa konkrétnych skutkových okolností.

Samotný zákonodarca, ktorý napriek kontinuálnej rozhodovacej činnosti ÚS SR, na ktorú sme poukázali v predchádzajúcom texte, novelizoval ustanovenie § 167 ods. 2 EP tak, že súhlas prednostného záložného veriteľa so zriadením exekučného záložného práva sa už fakticky nevyžaduje, pretože si musel byť vedomý toho, že získanie takéhoto postavenia oprávneného ako záložného veriteľa ho fakticky a bez potreby ďalšieho súhlasu oprávňuje k vedeniu exekúcie na záloh. Pri zachovaní rovnosti záložných práv, a najmä pokiaľ sú práva a povinnosti prednostného záložného veriteľa dostatočne chránené právnou reguláciou, nie je možné uzavrieť, že inštitút záložného práva má slúžiť len prednostnému záložnému veriteľovi a že by malo byť potrebné chrániť jeho výsostné postavenie počas celej existencie záložného práva.¹⁰

Ako sme uviedli, prednostný záložný veriteľ (veritelia) je podľa stavu *de lege lata* dostatočne chránený, a to pri realizácii záložného práva (či už vlastného alebo pri jeho realizácii iným záložným veriteľom), taktiež pri uspokojovaní svojich nárokov zabezpečených záložným právom, ako aj v dôsledku zachovania záložných práv po jeho realizácii.

Dôležité je pochopiť platnú právnu úpravu tak, že realizácia akéhokoľvek záložného práva „neprednostným záložným veriteľom“ zasahuje do práv a povinností a spôsobuje zmenu vo vlastníckych vzťahoch k zálohu, ale súčasná právna úprava takéto zmeny vo vzťahu k iným záložným právam žiadnym spôsobom neobmedzuje, a dokonca predaj zálohu iným ako prednostným záložným veriteľom výslovne pripúšťa (§ 151ma EP). Nemožno tak interpretovať relevantné právne normy spôsobom, že práve v prípade realizácie exekučného záložného práva neprednostným záložným veriteľom by zákonodarca tento záujem na možnosti zmene vlastníckych vzťahov nemal, a to najmä pokiaľ exekúcia na záloh prebieha za prísne regulovaných podmienok orgánom verejnej moci a za dozornej činnosti súdu.

⁹ K tomu porovnaj rozhodnutie Ústavného súdu SR, sp. zn. m. III. ÚS 72/2010.

¹⁰ MOLNÁR, P. Procesné aspekty realizácie záložného práva v Slovenskej republike. In *Bulletin slovenskej advokácie*. 2008, č. 12, s. 23.

Z hľadiska vyhodnotenia právneho postavenia prednostného záložného veriteľa v dôsledku výkonu záložného práva si dovoľme sumarizovať:

a) pokiaľ pohľadávka prednostného záložného veriteľa nie je splatná, po výkone exekúcie na záloh (speňažení zálohu) zostáva zachované jeho právne postavenie pri prechode záložného práva na nadobúdateľa (§ 151h ods. 2 OZ),

b) k zániku záložného práva príde len v dôsledku uspokojenia pohľadávky prednostného záložného veriteľa po tom, ako je pohľadávka prednostného záložného veriteľa splatná, a riadne si uplatní právo na uspokojenie svojej pohľadávky z výtazku z realizácie neskoršieho záložného práva. V prípade, ak prednostný záložný veriteľ nebude uspokojený v celom rozsahu, nadobúdateľ preberá záloh zaťažovaný záložným právom na neuspokojenú pohľadávku skoršieho záložného veriteľa.

Uvedeným aspektom sa podrobnejšie venujeme ešte v premise 4, avšak parciálne uzatvárame, že na vyhodnotenie postavenia prednostného záložného veriteľa je rozhodujúci režim OZ, ktorý celkom jednoznačne garantuje ochranu prednostnému záložnému veriteľovi. V tomto spočíva podstata ochrany prednostného záložného veriteľa, ktorá určuje jasné pravidlá pre uspokojovanie záložným právom zabezpečených pohľadávok, ako aj jasných pravidiel ďalšieho právneho života záložného práva po prevode alebo prechode zálohu na nadobúdateľa.¹¹

Záverom tu uvádzame, že výkon exekučného záložného práva predajom zálohu na dražbe (predaj nehnuteľností) nie je podľa stavu *de lege lata* podmienený súhlasom prednostného záložného veriteľa (veriteľov). Súhlas prednostného záložného veriteľa s vedením exekúcie na záloh je potrebný v prípade, ak exekučné záložné právo bolo zriadené pred účinnosťou novely 48/2023 Z. z., t. j. do 31. 3. 2023, a zároveň takéto exekučné záložné právo bolo zriadené bez súhlasu záložného veriteľa.

P4: k možnému ohrozeniu právneho postavenia prednostného záložného veriteľa

Spoločným menovateľom rozhodnutí ÚS SR, na ktoré poukazujeme v obsahu príspěvku, je potreba poskytnutia zvýšenej ochrany pre prednostných záložných veriteľov, a preto za účelom finálneho vyvodenia záverov je potrebné analyzovať a overiť aj postavenie prednostného záložného veriteľa z hľadiska toho, aký dosah na neho bude mať prípadný výkon exekučného záložného práva.

V režime záložného práva (spravidla zmluvného) môže záložca (spravidla) voľne nakladať so zálohom, zaťažiť ho ďalším záložným právom, previesť záloh na tretiu osobu a podobne. Predmet zálohu môže tiež zaťažiť vecným bremenom a podobne. V prípade zmluvného záložného práva možno identifikovať obmedzenie zmluvnej voľnosti, pokiaľ ide o vylúčenie takéhoto disponovania napr. zmluvnou pokutou a podobne.

Na posúdenie postavenia prednostného záložného veriteľa je relevantné vyhodnotenie platnej právnej úpravy. Z hľadiska procesných predpisov je to predovšetkým § 137 ods. 2 EP, potvrdzujúci potrebu notifikácie subjektu, v ktorého prospech je nehnuteľnosť, ktorá je predmetom exekúcie, zaťažovaná záložným právom, a to na základe exekuč-

¹¹ Tamže.

ného príkazu, ktorý sa mu doručuje do vlastných rúk. Najzásadnejšie je potom ustanovenie § 153 ods. 4 EP priamo odkazujúce na primerané použitie ustanovenia § 151h, §151ma, § 151md OZ.

Avizovali sme, že za predpokladu, že exekučné záložné právo na návrh oprávneného v exekučnom konaní bude súdnym exekútorom zriadené po 1. 4. 2023 súhlas prednostného záložného veriteľa so zriadením exekučného záložného práva už podľa stavu *de lege lata* nie je potrebný, a po jeho zriadení sa exekúcia vykoná aj bez súhlasu prednostného záložného veriteľa.

Možno sa stotožniť s tým, ako účel právnej normy zakotvenej v § 151h ods. 6 OZ (a v § 61q ods. 2 EP) vymedzuje odborná literatúra, a to tak, aby záložný veriteľ mohol v čase, keď sám vykonáva záložné právo, relevantne zabrániť, aby záloh predala každá iná osoba.¹² Na druhej strane si dovoľíme tvrdiť, že ochrana prednostného záložného veriteľa nemôže spočívať v takej interpretácii, že by jeho postavenie malo byť také dominantné a priorizované, že by zabránil možnosti uspokojenia pohľadávky ďalších záložných veriteľov, pokiaľ vedením exekúcie na záloh jeho samotné postavenie nie je ohrozené alebo oslabené. Takáto interpretácia by totiž mohla rovnako viesť k zneužívaniu a účelovému zriaďovaniu záložných práv.

K ochrane prednostného záložného veriteľa podľa nášho názoru slúžia legitímne zákonné limity, ktoré sú normované napríklad v § 151h ods. 6 OZ (a zhodne § 61q ods. 2 EP), ako aj § 151ma ods. 9 OZ, a napokon aj § 151l ods. 2 OZ. Ochranu v EP ako procesnom predpise možno vnímať ako nadbytočnú, pretože táto je podľa nášho názoru dostatočným spôsobom normovaná v hmotnoprávnom predpise a plne zodpovedá účelu a povahe pertraktovaného inštitútu.

Najvýznamnejšiu ochranu však predstavuje ustanovenie § 151ma ods. 9 OZ, umožňujúce záložnému veriteľovi, ktorého záložné právo bolo zriadené skôr, zabrániť vo výkone záložného práva, ktoré má neskoršie poradie tým, že sám začne s výkonom záložného práva.

Kľúčová regulácia kumulácie záložných práv a následkov spojených s výkonom záložného práva v prípade, ak na zálohu viazne viacero záložných práv, je obsahom § 151ma OZ, pričom tento vzťah sa spravuje zásadou priority. Platí, že záložný veriteľ so skorším poradím má lepšie právne postavenie ako záložný veriteľ s neskorším poradím.

Výhodou prednostného záložného veriteľa v tomto vzťahu (t. j. vo vzťahu výkonu záložného práva) je, že prednostný záložný veriteľ má právo realizovať výkon záložného práva (za splnenia zákonných predpokladov) ako prvý a zároveň v prípade, ak výkon záložného práva začne záložný veriteľ s neskorším poradím, aby sám vstúpil do tohto výkonu a realizoval ho. Podľa stavu *de lege lata* totiž nie je možné a ani žiaduce, aby paralelne (súčasne) viedli výkon záložného práva viacerí veritelia. Výhoda postavenia prednostného záložného veriteľa je tiež v poradí uspokojovania jeho pohľadávky, keď skorší záložný veriteľ má právo na uspokojenie svojej pohľadávky pred záložným veri-

¹² TOMAŠOVIČ, M. In ŠTEVČEK, M. et al. *Občiansky zákonník I. § 1 – 450. Komentár*. 2. vyd. Praha : C. H. Beck, 2019, s. 1326 –1336.

teľom s neskorším poradím. Zásada priority jednoznačne chráni prednostného záložného veriteľa, aby sa jeho postavenie nezhoršilo v dôsledku zriadenia ďalších záložných práv, resp. aj skoršieho výkonu záložných práv, ktoré sú zaradené v poradí za záložným právom prednostného záložného veriteľa.

Toto je podľa nášho názoru kľúčová premisa, ktorou budú overované aj parciálne úvahy a ktorá bude viesť k vyhodnoteniu a zodpovedaniu nastolených otázok, a to aj v intenciách gramatického výkladu relevantných zákonných ustanovení.

Samotné vedenie exekúcie na záloh v intenciách ustanovenia § 61q ods. 2 EP vyjadruje speňaženie zálohu exekúciou predajom nehnuteľností.

Ak pripustíme výkon exekučného záložného práva prostredníctvom exekúcie predajom nehnuteľnosti, je potrebné sa vyrovnat' s otázkou, aký dosah bude mať tento výkon (vedenie exekúcie na záloh) na postavenie prednostných záložných veriteľov.

V zásade môžeme vychádzať z dvoch situácií:

- a) výkon záložného práva sa uskutoční prednostným záložným veriteľom,
- b) výkon záložného práva sa uskutoční neprednostným záložným veriteľom, ktorý má zriadené exekučné záložné právo (vedenie exekúcie na záloh).

Z § 151md ods. 1 písm. i) OZ vyplýva, že prevodom alebo prechodom zálohu na nadobúdateľa pri výkone záložného práva zaniká záložné právo toho záložného veriteľa, ktorý tento výkon uskutočnil. S poukazom na ustanovenie § 151ma ods. 3 OZ zároveň zanikajú aj všetky záložné práva zriadené z časového hľadiska neskôr (s neskorším poradím). Naopak, záložné práva so skorším poradím v intenciách § 151ma ods. 6 OZ prechádzajú na nadobúdateľa, a to za predpokladu, že neboli uspokojené z rozvrhu výťažku.

Z uvedeného pravidla platí zákonná výnimka, a to v intenciách § 151ma ods. 8 OZ, keď v dôsledku výkonu záložného práva zanikajú aj záložné práva záložného veriteľa so skorším poradím, ak je pohľadávka skoršieho záložného veriteľa splatná (1), a zároveň záložný veriteľ so skorším poradím uplatnil uspokojenie svojej pohľadávky z výťažku z predaja zálohu (2).

Ak za opísaných podmienok zanikne záložné právo tohto (uplatňujúceho) záložného veriteľa so skorším poradím, ako má vykonávajúci záložný veriteľ, potom zanikajú aj všetky záložné práva s neskorším poradím, ako má uplatňujúci záložný veriteľ. Inými slovami, vždy zaniká záložné právo vykonávajúceho záložného veriteľa a záložné práva po ňom nasledujúce, prípadne (ak skorší záložný veriteľ uplatňuje uspokojenie splatnej pohľadávky) zaniká záložné právo uplatňujúceho záložného veriteľa a záložné práva po ňom nasledujúce.

Občiansky zákonník neustanovuje *expressis verbis*, že záložné právo „uplatňujúceho“ záložného veriteľa zaniká. Ak má byť (uplatňujúci) záložný veriteľ uspokojený z výťažku po predaji zálohu, a to pred vykonávaním záložným veriteľom, znamená to, že jeho oprávnenie uspokojiť zabezpečenú pohľadávku „prešlo“ zo zálohu na výťažok. Uplatnením práva na uspokojenie pohľadávky z výťažku z predaja zálohu záložný veriteľ akoby pristúpil k uskutočneniu výkonu svojho záložného práva. Jeho záložné právo, aj záložné práva po ňom nasledujúce, zanikajú v zmysle pravidla vyjadreného v § 151ma

ods. 3 OZ. Použitý výklad je prípustnou právnou analógiou (§ 853 OZ), keď sa § 151ma ods. 3 OZ aplikuje na právne skutočnosti v ňom síce výslovne neuvedené, avšak podobné.¹³

Ak výkonom záložného práva nezanikajú všetky záložné práva, exekučný záložný veriteľ, ktorý prostredníctvom povereného exekútora vedie exekúciu na záloh, je povinný o tom vopred informovať, a to v dražobnej vyhláske.

Skutočnosť, že po výkone záložného práva majú niektoré záložné práva (v poradi skoršie pred vykonávajúcim záložným veriteľom) pôsobiť voči nadobúdateľovi, môže podstatným spôsobom ovplyvniť úspešnosť speňazenia zálohu v konkrétnom prípade. Možno totiž vyhodnotiť, že o nehnuteľnosť zaťaženú záložným právom (po tom, ak pohľadávka prednostného záložného veriteľa nie je splatná), nebude taký záujem ako o nehnuteľnosť nezaťaženú.

Všeobecná hodnota zálohu nezohľadňuje záložné práva, ktoré má nadobúdateľ (vydražiteľ) prevziať. Takéto záložné práva neovplyvňujú výpočet najnižšieho podania (§ 153 ods. 7 EP).

Už sme poukázali na kľúčový princíp, ktorý sa uplatní z hľadiska výkonu záložného práva pri konkurencii viacerých záložných práv viaznucich na zálohu. Okrem poradia záložných je zásadnou splatnosť zabezpečenej pohľadávky, čo je vôbec predpokladom na výkon záložného práva (vzhľadom na zásadu akcesority a subsidiarity). V súlade s ustanovením § 151l ods. 1 OZ má záložný veriteľ povinnosť doručiť všetkým prednostným záložným veriteľom (záložným veriteľom so skorším poradím) oznámenie o začatí výkonu záložného práva. V prípade výkonu exekučného záložného práva je toto oznámenie obsiahnuté v upovedomení o spôsobe exekúcie predajom nehnuteľnosti.

Doručenie daného oznámenia je potom relevantné na začatie plynutia 30-dňovej lehoty. Pokiaľ je pohľadávka záložného veriteľa so skorším záložným právom splatná alebo sa stane splatnou pre uplynutím 30-dňovej lehoty alebo do speňazenia zálohu, môže prednostný záložný veriteľ zvoliť niekoľko možností:

1. Začať výkon záložného práva sám. Toto oprávnenie mu vznikne iba za predpokladu, že začatie výkonu oznámi pred uplynutím 30-dňovej lehoty (už vykonávajúcemu) záložnému veriteľovi. Záložný veriteľ s neskorším poradím potom stráca oprávnenie pokračovať vo výkone.
2. Môže si uplatniť uspokojenie svojej pohľadávky z výťažku z predaja zálohu. Predpokladom takéhoto postupu je však tiež splatnosť pohľadávky. V exekúcii sa uplatní prihláškou najneskôr ku dňu dražby.
3. Pokiaľ prednostný záložný veriteľ neurobí nič a zostane pasívny, záloh sa prevádza, resp. prechádza na nadobúdateľa zaťažený záložným právom tohto záložného veriteľa so skorším poradím.

Ak nastane splatnosť pohľadávky prednostného záložného veriteľa po uplynutí 30 dní, nemôže prednostný záložný veriteľ realizovať výkon záložného práva, ale má oprávnenie uspokojiť svoju pohľadávku z výťažku z predaja zálohu s poukazom na ustanovenia § 151ma ods. 8 OZ.

¹³ Tamže.

Ak sa pohľadávka záložného veriteľa so skorším poradím stane splatná až po uplynutí 30-dňovej lehoty, zostáva oprávnenie uskutočniť výkon záložného práva vykonávajúcemu (v poradí neskoršiemu) záložnému veriteľovi. Záložný veriteľ so skorším poradím nemôže pristúpiť k výkonu, nemôže ani záložného veriteľa s neskorším poradím pri výkone obmedziť.

Ak sa výkon záložného práva k nehnuteľnosti uskutočňuje formou exekúcie, súdny exekútor doručuje upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie predajom nehnuteľnosti všetkým záložným veriteľom aj so skorším, aj s neskorším poradím, ako má vykonávajúci záložný veriteľ, a to s poukazom na ustanovenie § 135 EP. Toto upovedomenie má funkciu samotného oznámenia tak, ako ho má na mysli § 151ma ods. 3 OZ.

Pre posúdenie nastolenej premisy ochrany prednostného záložného veriteľa, a to aj v kontexte možného uplatnenia jednotlivých alternatív, a za predpokladu, že si prihlási pohľadávku do rozvrhu, vyvstáva otázka, koľko (aký objem peňažných prostriedkov) má z výťažku získať (nadobudnúť).

Odpoveď na konštruovanú otázku možno nachádzať v ustanovení § 151ma ods. 2, 4 a 6 OZ.

Keďže sa v rozsahu príspevku zameriavame na speňaženie zálohu v exekučnom konaní, je relevantné, akým spôsobom s výťažkom z predaja zálohu naloží súdny exekútor. Jednotliví veritelia si prihlasujú svoje pohľadávky do rozvrhu výťažku prostredníctvom prihlášky. Pre poradie uspokojenia pohľadávky je kľúčové časové hľadisko (zásada priority), t. j. moment vzniku jednotlivých záložných práv.

Poradie uspokojovania zabezpečených pohľadávok sa riadi ustanovením § 151ma ods. 8 OZ. V súlade s danou zásadou sa tak bude uspokojovať pohľadávka záložného veriteľa z titulu exekučného záložného práva, t. j. záložného veriteľa vykonávajúceho exekučné záložné právo. Za predpokladu, že prednostný záložný veriteľ (v poradí s najskorším záložným právom) si do dražby prihlásil pohľadávku, t. j. uplatnil si právo na uspokojenie svojej pohľadávky z výťažku z predaja zálohu, uspokojí sa táto pohľadávka v poradí ako prvá. Pokiaľ zostane z výťažku prebytok, tento bude slúžiť na úhradu ďalších pohľadávok záložných veriteľov podľa poradia.

Záložné práva prechodom nehnuteľnosti na vydražiteľa zanikajú za predpokladu, že to vyplýva z hmotnoprávných ustanovení OZ o výkone záložného práva (§ 151m a § 151ma OZ). Ak oprávnený nie je prednostným záložným veriteľom, záložné práva prechodom nehnuteľnosti na vydražiteľa nezanikajú.

Ak je oprávnený záložným veriteľom, prechodom nehnuteľnosti na vydražiteľa zaniká záložné právo oprávneného a všetky záložné práva, ktoré sú v poradí rozhodujúcom na uspokojenie záložných práv po záložnom práve oprávneného. Tie záložné práva, v poradí rozhodujúcom na uspokojenie záložných práv pred záložným právom oprávneného, prechodom nehnuteľnosti na vydražiteľa nezanikajú (až na už v texte spomenuté výnimky).

Právo na uspokojenie pohľadávky z výťažku predaja zálohu musí tento skorší záložný veriteľ uplatniť (t. j. oznámiť, že požaduje uspokojenie) pred dražbou. Inak zostáva jeho záložné právo po prechode nehnuteľnosti na vydražiteľa zachované.

Môžeme preto sumarizovať nasledujúce garancie práv prednostného záložného veriteľa v prípade vedenia exekúcie na záloh:

1. Vstup do vedenia exekúcie na záloh za predpokladu, že pohľadávka je splatná, a tak realizovať výkon záložného práva sám;

2. Zachovanie právneho postavenia prednostného záložného veriteľa aj po speňažení zálohu, ak je vedená exekúcia na záloh neprednostným záložným veriteľom a v exekúcii predajom nehnuteľnosti príde k speňaženiu zálohu,

3. Uspokojenie pohľadávky prednostného záložného veriteľa za predpokladu, že je splatná.

Stotožňujeme sa preto s názorom, že vedenie exekúcie na záloh a realizácia exekučného záložného práva neohrozuje a nepoškodzuje skorších záložných veriteľov.¹⁴

Záverom k tejto premise uvádzame, že vedením exekúcie na záloh neprednostným záložným veriteľom nie je ohrozené podľa stavu *de lege lata* postavenie prednostného záložného veriteľa.

Záver

Naša analýza rezultuje do jednoznačného a podľa nás logicky nespochybniteľného záveru, že na zriadenie exekučného záložného práva sa do 31. 3. 2023 obligatórne vyžadoval súhlas prednostného záložného veriteľa (veriteľov), ak oprávnený nebol prednostný záložný veriteľ. Súhlas so zriadením exekučného záložného práva prednostného záložného veriteľa, ak prednostný záložný veriteľ nebol súčasne oprávneným, do 31. 3. 2023 bol podmienkou vedenia exekúcie na záloh, akľ prednostný záložný veriteľ nedal osobitý súhlas s vedením exekúcie na záloh. Absencia súhlasu s vedením exekúcie na záloh udelená prednostným záložným veriteľom na základe exekučného záložného práva zriadeného do 31. 3. 2023 bez súhlasu záložného veriteľa, je dôvodom na neschválenie príklepu udeleného súdnym exekútorom na dražbe exekučným súdom. Absencia súhlasu prednostného záložného veriteľa, ktorý nie je osobou totožnou s oprávneným v exekučnom konaní, s vedením exekúcie na záloh na základe exekučného záložného práva zriadeného do 31. 3. 2023 bez súhlasu záložného veriteľa oprávňovala záložného veriteľa k podaniu excindačnej žaloby v možnosti zabrániť ďalšiemu vedeniu exekúcie na záloh.

Na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti zapísané v katastri nehnuteľností s účinnosťou od 1. 4. 2023 nie je potrebný súhlas prednostného záložného veriteľa, ktorý nie je súčasne oprávnený v exekučnom konaní.

Ak bolo záložné právo zriadené v prospech oprávneného, ktorý nie je prednostným záložným veriteľom, po 1. 4. 2023, nie je potrebný s vedením exekúcie na záloh ďalší súhlas prednostného záložného veriteľa. Skutočnosť, že ďalší súhlas s vedením exekúcie na záloh oprávneným, v ktorého prospech bolo zriadené po 1. 4. 2023 exekučné záložné právo, nie je potrebný, vyplýva z jazykového výkladu ustanovenia § 61q ods. 2 EP

¹⁴ MOLNÁR, P. Ad Exekúcia predajom nehnuteľnosti bez súhlasu záložného veriteľa. In *Bulletin Slovenskej advokácie*. 2011, č. 7 – 8, s. 9.

a §151h ods. 6 OZ. Správnosť tejto gramatickej interpretácie daných ustanovení podporuje aj overenie interpretácie prostredníctvom teleologického výkladu. Teleologická interpretácia musí v tomto prípade rešpektovať isté (nie absolútne) preferované postavenie záložného veriteľa na jednej strane, za zachovania rovnosti jednotlivých záložných práv z hľadiska titulov ich zriadenia na strane druhej. Dôvodíme, že argumentácia v prospech teleologického výkladu a analógie je nutná, pretože v opačnom prípade by neexistovala zákonná možnosť vedenia exekúcie na záloh, keďže prednostný záložný veriteľ by v dôsledku neudelenia súhlasu zmaril možnosť vedenia exekúcie na záloh, pričom OZ nevyklučuje možnosť výkonu záložného práva aj iným ako prednostným záložným veriteľom. Ak teda bolo exekučné záložné právo zriadené po 1. 4. 2023, súhlas prednostného záložného veriteľa, ktorý zároveň nie je oprávneným v exekučnom konaní, sa nevyžaduje.

Literatúra

- DEMČÁK, S. Exekúcia založenej nehnuteľnosti bez súhlasu záložného veriteľa. In *Bulletin Slovenskej advokácie*. 2011, č. 6, s. 11 – 17
- MOLNÁR, P. Ad Exekúcia predajom nehnuteľnosti bez súhlasu záložného veriteľa. In *Bulletin Slovenskej advokácie*. 2011, č. 7 – 8, s. 6 – 10
- MOLNÁR, P. Procesné aspekty realizácie záložného práva v Slovenskej republike. In *Bulletin slovenskej advokácie*. 2008, č. 12, s. 23
- TOMAŠOVIČ, M. In ŠTEVČEK, M. et al. *Občiansky zákonník I. § 1 – 450. Komentár*. 2. vyd. Praha : C. H. Beck, 2019, s. 1262, s. 1326 – 1336