

Súd: Správny súd v Bratislave  
Spisová značka: BA-1S/48/2021  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1021200404  
Dátum vydania rozhodnutia: 10. 09. 2025  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Lucia Tóth  
ECLI: ECLI:SK:SpSBA:2025:1021200404.1

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Správny súd v Bratislave v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Lucie Tóth a sudcov Mgr. Milady Artnerovej a JUDr. Martina Hraboša, v právnej veci žalobcu: CEVASERVIS a.s., , so sídlom Cementárska 14, 900 31 Stupava, IČO: 31 412 670, právne zastúpený advokátskou kanceláriou SHM PARTNERS s.r.o., so sídlom Záhradnícka 51, 821 08 Bratislava, IČO: 47 235 616, proti žalovanému: Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky, so sídlom Chlumeckého 2, 821 03 Bratislava, za účasti: ISMONT, s.r.o., so sídlom Strojársená 1C, 917 02 Trnava, IČO: 45 593 141, o preskúmanie zákonnosti rozhodnutia žalovaného č. VoÚ 63/2020/Ja zo dňa 01.02.2021, takto

### rozhodol:

- I. Správny súd z r u š u j e rozhodnutie žalovaného č. VoÚ 63/2020/Ja zo dňa 01.02.2021 a rozhodnutie Okresného úradu Senec, katastrálny odbor č. V-5805/20 zo dňa 16.07.2020 a vec v r a c i a orgánu verejnej správy prvého stupňa na ďalšie konanie.
- II. Správny súd p r i z n á v a žalobcovi voči žalovanému nárok na náhradu trov konania v celom rozsahu.
- III. Správny súd ďalšiemu účastníkovi konania právo na náhradu trov n e p r i z n á v a.

### odôvodnenie:

I.  
Priebeh administratívneho konania

1. Dňa 25.06.2020 bola medzi žalobcom ako záložným veriteľom a ďalším účastníkom konania, spoločnosťou ISMONT, s.r.o., sídlo: Strojársená 1C, Trnava 917 02, IČO: 45 593 141, (ďalej len „spoločnosť ISMONT“) ako záložcom, uzavretá zmluva o zriadení záložného práva zabezpečujúceho pohľadávku, ktorej vznik závisí od konania, respektíve nekonania účastníka - vlastníka nehnuteľností tvoriacich záloh (ďalej len „Záložná zmluva“), teda záložného práva zabezpečujúceho pohľadávku, ktorá môže vzniknúť v budúcnosti podľa § 151c ods. 2 zák. č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov (ďalej len ako „OZ“).

2. Rozhodnutím č. V-5805/20 zo dňa 16.07.2020 (ďalej len „prvostupňové rozhodnutie“) Okresný úrad Senec, katastrálny odbor ako správny orgán prvého stupňa návrh na vklad záložného práva do katastra nehnuteľností zamietol v podstate s odôvodnením, že Záložná zmluva nie je vkladu schopná, pretože záložné právo sa síce zriaďuje zmluvou, ale vzniká až spolu s pohľadávkou a bez vzniku pohľadávky nemôže záložné právo existovať. Povoľenie vkladu predmetného záložného práva na zabezpečenie pohľadávky, ktorej vznik je otázný, by bolo neoprávneným obmedzením vlastníka dotknutých nehnuteľností vo výkone jeho vlastníckych práv.

3. Žalovaný rozhodnutím č. VoÚ 63/2020/Ja zo dňa 01.02.2021 (ďalej len „napadnuté rozhodnutie“) odvolanie žalobcu proti prvostupňovému rozhodnutiu zamietol a potvrdil prvostupňové rozhodnutie majúc za to, že nie je možný zápis záložného práva k pohľadávke, ktorá ešte neexistuje, pričom opačným prístupom by sa vytváral nesúlad medzi právnym stavom evidovaným v katastri nehnuteľností a skutočným stavom.

II.

Podstatné argumenty žalobcu

4. Všeobecnou správnu žalobou zo dňa 26.03.2021 sa žalobca domáhal preskúmania zákonnosti napadnutého ako aj prvostupňového rozhodnutia žalovaného, ich zrušenia a vrátenia veci prvostupňovému orgánu na ďalšie konanie.

5. Žalobca mal za to, že rozhodnutia správnych orgánov vychádzajú z nesprávneho posúdenia veci a neobsahujú riadne, dostatočné a presvedčivé odôvodnenia záveru o neprípustnosti vkladu záložného práva k nehnuteľnostiam do katastra nehnuteľností zabezpečujúceho pohľadávku, ktorej budúci vznik je podmienený.

6. Správny orgán prvého stupňa nerešpektoval ustanovenie § 151c ods. 2 OZ, ktoré výslovne umožňuje zabezpečiť záložným právom pohľadávku, ktorá má vzniknúť v budúcnosti alebo aj pohľadávku, ktorej vznik v budúcnosti je podmienený a konal nad rámec vymedzený zákonom, keď svojvoľne skúmal vznik pohľadávky zabezpečovanej záložným právom na základe Záložnej zmluvy. Samotný záložný dlžník ponúkol žalobcovi takýto spôsob zabezpečenia potenciálnej pohľadávky, v rámci zmluvnej voľnosti súhlasil s obmedzením svojich práv k dotknutým nehnuteľnostiam zriadením a následným vznikom záložného práva. Správny orgán zamietol návrh na vklad záložného práva do katastra nehnuteľností bez právneho dôvodu vyplývajúceho z právnej normy.

7. Žalobca považoval argumentáciu správnych orgánov za nepresvedčivú. Správne orgány sa vo svojich rozhodnutiach riadili výlučne názormi selektívne vybratých odborníkov, ktorí sa prísne držali niekdajšej právnej teórie o neporušiteľnej zásade akcesority, neberúc do úvahy zákonom doplnené možnosti účastníkov konania (§151c ods. 2 OZ). V prípade, že správne orgány postavia právnu teóriu pred zákonné ustanovenia, nemožno zabezpečiť ústavne zaručené právo na spravodlivý proces a spravodlivé rozhodnutie a tiež je takýto postup v rozpore s princípom dobrej verejnej správy.

8. Záver o rigidnosti zásady akcesority je dôsledkom nesprávneho právneho posúdenia veci. Zákonodarca výslovne umožnil účastníkom súkromnoprávneho vzťahu zabezpečiť budúcu, prípadne podmienenú pohľadávku záložným právom, pričom § 151c ods. 2 OZ hovorí jednoznačne o možnosti zabezpečenia pohľadávky. Reálnym zabezpečením pohľadávky bolo zriadenie záložného práva Záložnou zmluvou a zároveň vznik záložného práva jeho zápisom do katastra nehnuteľností. Zákonodarca nehovorí len o možnosti zriadiť záložné právo k budúcej/podmienenej pohľadávke a následnej nutnosti čakať na vznik pohľadávky, aby došlo aj k jej reálnemu zabezpečeniu. Vznik, respektíve len možnosť vzniku pohľadávky v budúcnosti sa pritom výslovne predpokladá. Nesprávnym výkladom uvedenej právnej normy správnymi orgánmi, že záložné právo zabezpečujúce budúcu pohľadávku, nemôže vzniknúť pred vznikom samotnej pohľadávky, by totiž znamenalo negáciu možnosti zabezpečiť takúto pohľadávku záložným právom. V tejto súvislosti žalobca poukázal na právne závery autorov Števček, M., Dulak, A., Bajánková, J., Fečík, M., Sedlačko, F., Tomačovič, M. a kol.: v komentári k Občianskemu zákonníku ako aj závery JUDr. Imricha Feketeho, CSc. v jeho komentári k Občianskemu zákonníku. Poukázal aj na závery o možnosti zapísať záložné právo k neexistujúcej/budúcej pohľadávke vyplývajúce z judikatúry Najvyššieho súdu ČR.

9. V prípade, ak by nebolo možné zapísať záložné právo zabezpečujúce budúcu pohľadávku do katastra nehnuteľností, záložnému veriteľovi, záložcovi a eventuálne aj záložnému dlžníkovi by neprináležali všetky práva a povinnosti vzťahujúce sa k záložnému právu, ktoré vyplývajú zo zákona a to až do okamihu vzniku zabezpečovanej pohľadávky, a teda by bol vylúčený konštitutívny (vecno-právny) účinok vkladu záložného práva do katastra nehnuteľností, ktorý by tak bol priznaný k momentu vzniku zabezpečovanej pohľadávky záložného veriteľa, ktorý by sa musel v prípade rozporu medzi viacerými záložnými veriteľmi preukazovať.

10. Žalobca tiež poukázal, že zásada akcesority nie je právnou normou, ale je výsledkom právno-vedeckého skúmania právnych noriem. Ak však raz zákon ustanovuje, že budúcu/ podmienenú pohľadávku možno zabezpečiť záložným právom, tak závery právnej vedy založené na striktné akcesorite záložného práva sú v právnej praxi nepoužiteľné. Právna úprava obsiahnutá v § 151c ods. 2 OZ predstavuje výnimku, ktorou zákonodarca chcel obsiahnuť situácie, keď záloh „predbieha“ pohľadávku, a až momentom jej vzniku vznikne akcesorický vzťah (vznikne neskôr). OZ výslovne umožňuje zabezpečiť budúcu/podmienenú pohľadávku záložným právom, žiadny právny predpis nepodmieňuje vkladu schopnosť listiny, respektíve vklad záložného práva k nehnuteľnostiam do katastra nehnuteľností preukázaním existencie zabezpečovanej pohľadávky, a teda ani zabezpečovanej budúcej pohľadávky. Preukázanie skutočného vzniku zabezpečovanej pohľadávky sa nevyžaduje v žiadnom registri záložných práv. Správny orgán prvého stupňa tak nebol oprávnený túto hmotnoprávnú náležitosť vzniku záložného práva skúmať a z tohto dôvodu zamietnuť návrh na vklad záložného práva.

11. Účelom doplnenia možnosti zabezpečiť aj budúcu či podmienenú pohľadávku do OZ, bolo posilniť postavenie veriteľa aj v prípade, ak je vznik jeho pohľadávky otázný. Z uvedeného je zjavné, že v prípade odoprenia zápisu takéhoto záložného práva do katastra nehnuteľností je jeho samotné zriadenie bezpredmetné, nejde totiž o zabezpečenie jeho pohľadávky, pretože záložné právo ani nevzniklo. Odopretie zápisu takéhoto záložného práva do katastra nehnuteľností stavia veriteľa, ktorý využil zákonom mu umožnený právny inštitút zabezpečenia pohľadávky, a to dohodou so samotným dlžníkom ako vlastníkom zakladaných nehnuteľností (zálohu), do právnej neistoty. Dochádza k naštrbeniu právnej istoty účastníkov zmluvného vzťahu, legitímneho očakávania vkladu záložného práva zabezpečujúceho budúcu pohľadávku do katastra nehnuteľností, čo je zákonom dovolený inštitút. Napadnuté rozhodnutie považoval žalobca za hrubý zásah do súkromného práva, právnej autonómie, ktorá sa prejavuje in concreto v slobodnej možnosti nakladania s majetkom, majetkovými hodnotami a právami, ako aj možnosť vstupovať do zmluvných vzťahov s ktorýmkoľvek subjektami a na akýkoľvek zákonom dovolený hospodársky účel.

12. Prijatú právnu normu mal žalovaný odzrkadliť aj vo svojich interných usmerneniach, či vo výrokoch v katastrálnom bulletine, napríklad zápisom takéhoto záložného práva s poznámkou o jeho podmienenej realizačnej funkcii. Nejde o novinku zápisu „neexistujúcich práv“, keďže správne orgány zapisujú záložné práva zabezpečujúce budúce potenciálne pohľadávky do katastra nehnuteľností i keď formou záznamu bez ohľadu na skutočný vznik pohľadávky. Platnú právnu úpravu budúcich potenciálnych pohľadávok a ich zápisu do katastra nehnuteľností možno nájsť v zákone č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o vlastníctve bytov“), ktorý s účinnosťou k 01.04.2019 v § 15 upravuje možnosť zabezpečiť záložným právom budúce potenciálne pohľadávky.

13. Rovnako pre zmluvné úverové vzťahy je typické, že úverová inštitúcia vyžaduje zabezpečenie svojej budúcej potenciálnej pohľadávky ešte pred poskytnutím úveru. Záložné práva zabezpečujúce budúce pohľadávky bánk poskytujúcich hypotekárne úvery sú správnymi orgánmi zapisované bez skúmania ďalších okolností napr. že pohľadávka hypotekárnej banky možno v čase rozhodovania správneho orgánu o zápise záložného práva k nehnuteľnosti do katastra nehnuteľností ešte vôbec nevznikla a možno ani v budúcnosti nevznikne, ak klient nesplní všetky podmienky čerpania úveru, pretože klient hypotekárny úver v danom čase zväčša ešte nenačerpá a dokonca v danom momente nie je ani vlastníkom zakladanej nehnuteľnosti, je ním samotný predávajúci, voči ktorému banka nemá a ani v budúcnosti pohľadávku nebude mať. Právo zabezpečiť budúcu/podmienenú pohľadávku záložným právom priznáva OZ každému, nie len finančným inštitúciám poskytujúcim úvery.

### III.

#### Vyjadrenie žalovaného

14. Žalovaný v písomnom vyjadrení zo dňa 07.06.2021 poukázal na obsah napadnutého rozhodnutia, pričom zdôraznil, že záložné právo má akcesorickú povahu, ktorá je vyjadrená v § 151a OZ, a teda nie je len konštrukciou právnej vedy, ale naopak, akcesorická povaha záložného práva je vyjadrená priamo v texte právnej normy. Žalovaný sa pri vydávaní napadnutého rozhodnutia stotožnil so stanoviskom prezentovaným v odbornej literatúre, podľa ktorého v súvislosti so zabezpečovaním pohľadávok, ktoré vzniknú v budúcnosti, by bolo správnejšie hovoriť o zriadení záložného práva a ich vznik podmieniť vznikom pohľadávky (Vojčík, P. akol.: Občiansky zákonník. Stručný komentár. Bratislava, Iura Edition,

spol. s r. o., 2010, s. 419). Tento výklad v odbornej literatúre je v súlade s autentickým výkladom § 151c ods. 2 OZ. Zápis neexistujúceho záložného práva do katastra nehnuteľností by bol v rozpore so zmyslom a účelom spravovania katastra nehnuteľností vyjadreným v § 2 a § 70 zák. č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení účinnom v rozhodnom čase (ďalej len „katastrálny zákon“). Žalovaný navrhol žalobu ako nedôvodnú zamietnuť.

IV.

Posúdenie podstatných skutkových tvrdení a právnych argumentov

15. Správny súd v Bratislave uvádza, že zákonom č. 151/2022 Z. z. o zriadení správnych súdov a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „zákon o správnych súdoch“) sa okrem iného zriadil aj Správny súd v Bratislave. Právna úprava § 3 ods. 1 zákona o správnych súdoch uvádza, že správne súdy začnú svoju činnosť 1. júna 2023. V § 3 písm. b) zákona o správnych súdoch je ďalej uvedené, že „ak § 4 ods. 1 neustanovuje inak, výkon súdnictva prechádza od 1. júna 2023 z krajských súdov na správne súdy vo všetkých veciach, v ktorých je od 1. júna daná právomoc správnych súdov, a to z Krajského súdu v Bratislave, Krajského súdu v Nitre a Krajského súdu v Trnave na Správny súd v Bratislave.“ Predmetná právna vec, pôvodne vedená na Krajskom súde v Bratislave pod sp. zn. 1S/48/2021 tak prešla na Správny súd v Bratislave, bola pridelená na konanie a rozhodnutie senátu 4S a je vedená pod sp. zn. BA-1S/48/2021. Na základe dodatku č. 4/2024 k rozvrhu práce Správneho súdu v Bratislave na rok 2024 účinného od 21.05.2024, senát 4S koná a rozhoduje v zložení predsedníčka senátu JUDr. Lucia Tóth a členovia senátu Mgr. Milada Artnerová a JUDr. Martin Hraboš.

16. Správny súd v Bratislave (ďalej „správny súd“) ako súd vecne a miestne príslušný na konanie vo veci podľa § 10 a § 13 ods. 1 zák. č. 162/2015 Z. z. Správneho súdneho poriadku v znení účinnom do 30.06.2023 ďalej len „SSP“) preskúmal napadnuté rozhodnutie žalovaného vrátane postupu v administratívnom konaní v rozsahu žalobných bodov uvádzaných žalobcom v rámci podanej žaloby (§ 134 ods. 1 SSP) a dospel k záveru, že žaloba je dôvodná.

17. O podanej žalobe rozhodol správny súd bez nariadenia pojednávania podľa § 107 ods. 2 SSP, keďže ani jeden z účastníkov konania nežiadal na prejednanie vecí nariadiť pojednávanie. Termín verejného vyhlásenia rozhodnutia bol zverejnený na úradnej tabuli správneho súdu a na webovom sídle súdu najmenej päť dní pred jeho vyhlásením a rozsudok bol verejne vyhlásený dňa 10.09.2025 (§ 137 ods. 4 SSP).

18. Podľa § 493e zákona č. 162/2015 Z. z. Správneho súdneho poriadku v znení účinnom od 01.07.2023, konania začaté a neskončené do 30. júna 2023 sa dokončia podľa tohto zákona v znení účinnom do 30. júna 2023; ustanovenie § 493f tým nie je dotknuté.

19. Podľa § 2 ods. 1 SSP, v správnom súdnictve poskytuje správny súd ochranu právam alebo právom chráneným záujmom fyzickej osoby a právnickej osoby v oblasti verejnej správy a rozhoduje v ďalších veciach ustanovených týmto zákonom.

20. Podľa § 1 ods. 1 katastrálneho zákona, kataster nehnuteľností (ďalej len "kataster") je geometrické určenie, súpis a popis nehnuteľností. Súčasťou katastra sú údaje o právach k týmto nehnuteľnostiam, a to o vlastníckom práve, záložnom práve, vecnom bremene, o predkupnom práve, ak má mať účinky vecného práva, ako aj o právach vyplývajúcich zo správy majetku štátu, zo správy majetku obcí, zo správy majetku vyšších územných celkov, o nájomných právach k pozemkom, ak nájomné práva trvajú alebo majú trvať najmenej päť rokov (ďalej len "právo k nehnuteľnosti").

21. Podľa § 2 katastrálneho zákona, kataster slúži aj ako informačný systém, najmä na ochranu práv k nehnuteľnostiam, na daňové účely a poplatkové účely, na oceňovanie nehnuteľností, najmä pozemkov, na ochranu poľnohospodárskeho pôdneho fondu a lesného pôdneho fondu, na tvorbu a ochranu životného prostredia, na ochranu nerastného bohatstva, na ochranu národných kultúrnych pamiatok a ostatných kultúrnych pamiatok, ako aj chránených území a prírodných výtvorov a na budovanie ďalších informačných systémov o nehnuteľnostiach.

22. Podľa § 8 ods. 1 písm. b) bod 2 katastrálneho zákona, katastrálny operát tvoria dokumentačné materiály potrebné na spravovanie katastra a obnovu katastrálneho operátu. Katastrálny operát sa vedie v papierovej podobe alebo v elektronickej podobe. Katastrálny operát obsahuje tieto časti: b) súbor popisných informácií, ktorý tvoria vybrané údaje o nehnuteľnostiach, údaje o vlastníkoch alebo iných oprávnených osobách a iné údaje, ktoré sa zapisujú do listu vlastníctva. List vlastníctva obsahuje číslo listu vlastníctva, názov okresu, názov obce a názov katastrálneho územia a skladá sa z časti "A - majetková podstata", ktorá obsahuje všetky nehnuteľnosti, ktoré sú predmetom práv k nehnuteľnostiam (majetkové teleso), a údaje o nich, a to výmeru, druh pozemku, kód spôsobu využívania pozemku, príslušnosť k zastavanému územiu obce a iné údaje obsahujúce bližšie vysvetlenia časti A, z časti "B - vlastník alebo iná oprávnená osoba", ktorá obsahuje meno, priezvisko, rodné priezvisko alebo názov vlastníka nehnuteľnosti alebo inej oprávnenej osoby, dátum narodenia, rodné číslo alebo identifikačné číslo organizácie, spoluvlastnícky podiel, titul nadobudnutia podľa verejnej listiny alebo inej listiny, miesto trvalého pobytu alebo sídlo, iné údaje obsahujúce bližšie vysvetlenia časti B, byty a nebytové priestory, nájomné práva k pozemkom, poznámky o skutočnostiach súvisiacich s nehnuteľnosťami alebo s právami k nehnuteľnostiam, z časti "C - ťarcha", ktorá obsahuje vecné bremeno (obsah vecného bremena, označenie oprávneného z vecného bremena vrátane zápisu vecného bremena v liste vlastníctva oprávneného), záložné práva (označenie záložného veriteľa), predkupné práva, ak majú mať účinky vecných práv (označenie oprávneného z predkupného práva), iné práva, ak boli dohodnuté ako vecné práva, a iné údaje obsahujúce bližšie vysvetlenia časti C; v časti C sa výška dlhu neuvádza,

23. Podľa § 28 ods. 1, 2, 3 katastrálneho zákona, práva k nehnuteľnostiam zo zmlúv uvedené v § 1 ods. 1 sa zapisujú do katastra vkladom, ak tento zákon neustanovuje inak. Práva k nehnuteľnostiam uvedené v § 1 ods. 1 vznikajú, menia sa alebo zanikajú vkladom do katastra, ak tento zákon neustanovuje inak. Právne účinky vkladu vznikajú na základe právoplatného rozhodnutia okresného úradu o jeho povolení.

24. 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.

25. Podľa § 31 ods. 3 katastrálneho zákona, ak sú podmienky na vklad splnené, okresný úrad vklad povolí; inak návrh zamietne.

26. Podľa § 3 ods. 1, 2 zákona o vlastníctve bytov, ak tento zákon neustanovuje inak, vzťahuje sa na práva a povinnosti vlastníkov domov, bytov a nebytových priestorov Občiansky zákonník a osobitné predpisy. Právne vzťahy k bytom a nebytovým priestorom v domoch sa spravujú ustanoveniami Občianskeho zákonníka a osobitných predpisov, ktoré sa týkajú nehnuteľností, ak tento zákon neustanovuje inak.

27. Podľa § 15 ods. 1 zákona o vlastníctve bytov, na zabezpečenie pohľadávok, ktoré vznikli alebo vzniknú v budúcnosti 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 (poznámka odkazuje na § 151 b a 151c OZ, pozn. správneho súdu) v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Existencia záložného práva sa zapíše do katastra nehnuteľností (poznámka odkazuje na § 34 katastrálneho zákona upravujúci zápis zákonom zriadeného záložného práva do katastra nehnuteľností záznamom, pozn. správneho súdu) a nemožno ho vymazať počas existencie predmetu záložného práva.

28. Podľa § 123 OZ, vlastník je v medziach zákona oprávnený predmet svojho vlastníctva držať, užívať, požívať jeho plody a úžitky a nakladať s ním.

29. Podľa § 124 OZ, všetci vlastníci majú rovnaké práva a povinnosti a poskytuje sa im rovnaká právna ochrana.

30. Podľa § 151a OZ, 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 splnená.

31. Podľa § 151b ods. 1, 2 OZ, záložné právo sa zriaďuje písomnou zmluvou, schválenou dohodou dedičov o vyporiadaní dedičstva, rozhodnutím súdu alebo správneho orgánu, alebo zákonom. Zmluva o zriadení záložného práva na hnutelnú vec sa nemusí uzatvoriť v písomnej forme, ak záložné právo vzniká odovzdaním veci podľa tohto zákona. V zmluve o zriadení záložného práva sa určí pohľadávka, ktorá sa záložným právom zabezpečuje, a záloh.

32. Podľa § 151c ods. 1, 2 OZ, záložným právom možno zabezpečiť peňažnú pohľadávku, ako aj nepeňažnú pohľadávku, ktorej hodnota je určitá alebo kedykoľvek počas trvania záložného práva určiteľná. Záložným právom možno zabezpečiť aj pohľadávku, ktorá vznikne v budúcnosti alebo ktorej vznik závisí od splnenia podmienky.

33. Podľa § 151e ods. 2 OZ, záložné právo k nehnuteľnostiam, bytom a nebytovým priestorom vzniká zápisom v katastri nehnuteľností, ak osobitný zákon neustanovuje inak.

34. Podľa § 151j ods. 1 OZ, ak pohľadávka zabezpečená záložným právom nie je riadne a včas splnená, môže záložný veriteľ začať výkon záložného práva. V rámci výkonu záložného práva sa záložný veriteľ môže uspokojiť spôsobom určeným v zmluve alebo predajom zálohu na dražbe podľa osobitného zákona, alebo domáhať sa uspokojenia predajom zálohu podľa osobitných zákonov, ak tento zákon alebo osobitný zákon neustanovuje inak.

35. Podľa § 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.

36. Ustanovenie § 151c ods. 2 OZ, ktoré umožňuje zabezpečiť pohľadávku aj zriadením záložného práva k budúcej pohľadávke, bolo do OZ doplnené zák. č. 526/2002 Z. z. ktorým sa mení a dopĺňa Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „zák. č. 526/2002 Z. z.“).

37. Zo všeobecnej časti dôvodovej správy k zák. č. 526/2002 Z. z. ktorým sa mení a dopĺňa Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „dôvodová správa“) vyplýva, že „cieľom reformy záložného práva je vytvorenie takého právneho a inštitucionálneho rámca pre záložné právo, ktorý povedie k rozšíreniu možností financovania podnikateľských aktivít, najmä v sektoroch malého a stredného podnikania. Záloh je podľa návrhu zákona definovaný ako vec, právo alebo iná majetková hodnota, ktorá je vyhradená pre záložného veriteľa. Postavenie záložného veriteľa nie je možné oslabiť následným prednostným záložným právom. Veriteľ, ktorý svoju pohľadávku zabezpečuje záložným právom, získava istotu, že v prípade nesplnenia pohľadávky zo strany dlžníka bude mať možnosť uspokojiť sa zo zálohu. Preto poskytuje napr. úver lacnejšie ako v prípade nezabezpečenej pohľadávky. Veriteľovi sa v prípade, že dlžník nespĺní svoju pohľadávku včas a riadne ponecháva možnosť uspokojiť sa z výťažku predmetu zálohu. Istota veriteľa nielen pozitívne ovplyvňuje veriteľa v jeho rozhodovaní o poskytnutí úveru, ale aj umožňuje poskytovať úver lacnejšie než v prípade nezabezpečenej pohľadávky. Uskutočnenie reformy záložného práva umožní rozvoj malého a stredného podnikania, ktorý závisí vo veľkej miere od prijateľnej ponuky úverov, preto sa predpokladá, že návrh zákona bude mať pozitívny dopad na zamestnanosť a tvorbu pracovných miest.“

38. Z osobitnej časti dôvodovej správy k navrhovanému § 151c OZ súčasne vyplýva, že, „záložným právom môže byť (tak ako tomu bolo aj dodnes) zabezpečená pohľadávka, ktorá existuje v čase vzniku záložného práva, ale aj pohľadávka, ktorá vznikne v budúcnosti, alebo ktorej vznik závisí od splnenia podmienky. V prípade, že pohľadávka nevznikne, alebo podmienka nebola splnená, vzhľadom na akcesorickú povahu záložného práva nedochádza ani ku jeho vzniku. Na druhej strane, v prípade že pohľadávka vznikne alebo sa splní podmienka, vznikne s pohľadávkou aj záložné právo.“

39. Záložné právo má vo vzťahu k zabezpečenej pohľadávke subsidiárny a akcesorický charakter. Subsidiarita záložného práva sa prejavuje v tom, že speňaženie zálohu je iba podporným zdrojom

uspokojenia záložného veriteľa. Primárne má plniť dlžník. Až keď zabezpečená pohľadávka nie je riadne a včas splnená, vzniká záložnému veriteľovi oprávnenie pristúpiť k výkonu záložného práva, záloh speňažiť a uspokojiť sa z výťažku z predaja zálohu. Záložné právo je akcesorickým, pretože pristupuje k zabezpečenej pohľadávke. Akcesorický vzťah záložného práva k zabezpečenej pohľadávke znamená, že zabezpečená pohľadávka je predpokladom vzniku a trvania záložného práva (TOMAŠOVIČ, A., § 151a [Definícia záložného práva]. In: B., A., DULAK, Anton, BAJÁNKOVÁ, Jana, FEČÍK, Marián, SEDLAČKO, František, TOMAŠOVIČ, A. a kol. Občiansky zákonník I. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2019, s. 1253–1254, marg. č. 1.).

40. Správny súd v prejednávanej veci ako zásadnú posudzoval otázku, či je možný vznik záložného práva k budúcej pohľadávke, teda pohľadávke ktorá v čase zriadenia tohto záložného práva ešte neexistuje (ďalej len „budúca pohľadávka“). V odbornej obci ako aj súdnej praxi sa na uvedenú otázku sformovali v zásade dva prúdy náhľadu. Jeden, reprezentovaný autormi ako C., D., E. aj s odkazom na dôvodovú správu k §151c ods. 2 OZ, zdôrazňuje striktnu akcesorickú povahu záložného práva, ktorá znamená, že záložné právo bez existencie pohľadávky, ktorú zabezpečuje nemôže vzniknúť. Na druhej strane je názor prezentovaný napr. aj autorským kolektívom ku komentáru k Občianskemu zákonníku z roku 2019 (Števček a kol.), že vznik záložného práva k budúcej pohľadávke je výnimkou zo zásady akcesority. Správny súd dospel k záveru, že je potrebné prikloniť sa práve k tomuto druhému názoru, pričom vychádzal z nasledujúcich východísk:

41. Vo všeobecnosti určitú zásadu možno považovať za univerzálny druh pravidla, pričom zásady nemožno chápať ako absolútne a nemenné, keďže pripúšťajú výnimky; tieto výnimky je možné a potrebné nájsť tak v právnych normách alebo v iných zásadách či princípoch.

42. Tiež je potrebné zdôrazniť, že v prejednávanej veci sa spor týka aplikácie zásady akcesority, ktorá sama osebe nie je právnou normou (v užšom zmysle), v tom ponímaní, že by táto bola vyjadrená *expressis verbis* v konkrétnom ustanovení OZ. Zásada akcesority je výsledkom právno-vedeckého skúmania právnych noriem a jej existencia a aplikácia bola vyvodená z obsahu jednotlivých ustanovení regulujúcich záložné právo.

43. Na druhej strane právna norma (v užšom zmysle) obsiahnutá v § 151c ods. 2 OZ umožňuje zabezpečiť záložným právom aj budúcu pohľadávku. Účelom zabezpečenia pohľadávky a dôvodom zriadenia záložného práva je pre záložného veriteľa posilnenie jeho právneho postavenia v tom zmysle, že v prípade omeškania dlžníka má k dispozícii záloh, predajom ktorého sa môže realizovať uhradzovacia funkcia záložného práva a veriteľ môže dosiahnuť uspokojenie svojej pohľadávky.

44. Pokiaľ § 151c ods. 2 OZ ustanovuje, že aj budúcu pohľadávku možno zabezpečiť záložným právom, práve toto ustanovenie správny súd vníma ako čiastočnú výnimku zo zásady akcesority, ktorú je potrebné vzťahovať nielen výlučne na okamih jej zriadenia, ale aj k vzniku záložného práva. Pokiaľ by bolo zabezpečenie budúcej pohľadávky viazané až do budúcnosti k času vzniku pohľadávky, pojmovo nemožno hovoriť o zabezpečení budúcej pohľadávky, ale jedná sa o zabezpečenie už existujúcej pohľadávky. Iba samotné zmluvné zriadenie záložného práva bez možnosti jeho vzniku na základe zápisu do katastra nehnuteľností, a teda bez pristúpenia vecnoprávných účinkov Záložnej zmluvy, je pre záložného veriteľa z hľadiska ekonomického a reálneho významu využívania záložného práva v zásade bezvýznamné. Vo vzťahu k využitiu zabezpečovacej funkcie záložného práva (uspokojenie sa zo zálohu) je záložné právo závislé tak od vzniku a existencie pohľadávky, ako aj od následného omeškania dlžníka (neplniaceho dlh riadne a včas), čo prichádza do úvahy len pri existujúcej pohľadávke. Nemožno tak v súvislosti so záložným právom zabezpečujúcim budúcu pohľadávku hovoriť o úplnom opustení zásady akcesority.

45. Pripustením výkladu použitého žalovaným by bol vlastný účel normy obsiahnutej v § 151c ods. 2 OZ neznámy a samotná existencia § 151c ods. 2 OZ by bola nadbytočná, a to už od jeho začlenenia do textu právneho predpisu, hoci zo všeobecnej časti dôvodovej správy vyplýva, že účelom reformy záložného práva bolo vytvorenie takého právneho a inštitucionálneho rámca pre záložné právo, ktorý povedie k rozšíreniu možností financovania podnikateľských aktivít, najmä v sektoroch malého a stredného podnikania, a teda zákonodarca mal v úmysle nepochybné aj podporiť využívanie zabezpečenia pohľadávok prostredníctvom záložného práva.

46. Správny súd v tejto súvislosti poukazuje aj na závery prezentované v odbornej literatúre, s ktorými sa stotožnil: „Ustanovenie § 151c ods. 2 OZ expressis verbis uvádza, že záložným právom možno zabezpečiť aj budúcu alebo podmienenú pohľadávku. Výslovné pripustenie tejto možnosti v texte zákona má zásadný normatívny význam. Predstavuje výnimku zo zásady akcesority. V tomto prípade neplatí, že vznik zabezpečenej pohľadávky je predpokladom vzniku záložného práva. Vznik záložného práva pred vznikom zabezpečenej pohľadávky odráža potreby ekonomickej reality. Najmä pre zmluvné úverové vzťahy je typické, že úverová inštitúcia vyžaduje zabezpečenie ešte pred poskytnutím úveru.“ (TOMAŠOVIČ, A.. § 151c [Pohľadávka zabezpečená záložným právom]. In: B., A., DULAK, Anton, BAJÁNKOVÁ, Jana, FEČÍK, Marián, SEDLAČKO, František, TOMAŠOVIČ, A. a kol. Občiansky zákonník I. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2019, s. 1268, 1269, marg. č. 2.).

47. Výnimku zo zásady akcesority napokon zákonodarca nepochybne pripustil aj v § 15 zákona o vlastníctve bytov, kedy priamo zo zákona vzniká k bytu alebo k nebytovému priestoru v dome záložné právo na zabezpečenie pohľadávok, ktoré vzniknú v budúcnosti 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. Toto zákonné záložné právo sa zapisuje do katastra nehnuteľností záznamom.

48. Uvedenú úpravu ako výnimku zo zásady akcesority záložného práva vníma aj odborná verejnosť, keď z komentára k § 1 katastrálneho zákona, vyplýva, že: „Pri zmluvnom záložnom práve k nehnuteľnostiam bola spornou otázkou možnosť jeho zápisu do katastra nehnuteľností, ak sa záložným právom zabezpečovala ešte len budúca, resp. podmienená pohľadávka podľa § 151b ods. 3 OZ. Ponúkali sa totiž dve aplikačné riešenia, a to zapísať takéto záložné právo do katastra nehnuteľností bez ďalšieho alebo až po tom, čo budúca alebo podmienená pohľadávka, ku ktorej bolo záložnou zmluvou zriadené záložné právo, reálne vznikne. Dôvodom druhého postupu bola zásada hodnovernosti a záväznosti údajov katastra nehnuteľností týkajúca sa aj existencie údajov katastra o právach k nehnuteľnostiam (§ 70 ods. 2 KZ), ako i rigidné vnímanie akcesority záložného práva neumožňujúcej jeho vznik pred vznikom zabezpečovanej pohľadávky. Vzhľadom na nejednoznačné judikatórne a doktrínálne vnímanie tejto problematiky možno uviesť, že vodítko v tomto smere ponúkla až novela zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov zákonom č. 63/2019 Z. z. účinná od 1. apríla 2019, ktorá expressis verbis uviedla, že záložné právo podľa § 15 ods. 1 BytZ vzniká aj na zabezpečenie pohľadávok, ktoré vzniknú v budúcnosti. Aj keď ide v danom prípade o zákonné záložné právo, nie je dôvod túto normatívnu úpravu analogicky neuplatniť aj na zmluvné záložné právo.“ (FEČÍK, Marián, JAKUBÁČ, Róbert. § 1 Kataster nehnuteľností. In: F., A., G., H.. Katastrálny zákon. 1. vydanie. Bratislava: C. H. Beck, 2021, s. 65–66, marg. č. 147.).

49. Správny súd má za to, že pri výklade právnych noriem (v širšom zmysle a teda právnych predpisov, právnych princípov a zásad) treba používať takú interpretáciu, aby zabezpečila plnohodnotnú realizáciu zákonom a i Ústavou SR priznaných práv a právom chránených záujmov, pričom ak existujú pochybnosti o výklade práva alebo o aplikácii pravidiel, súdy a úrady by sa mali prikloniť k takému výkladu, ktorý poskytuje väčšiu slobodu a je priaznivejší pre adresáta právnych predpisov teda pre jednotlivca, a nie pre verejnú moc. Vzhľadom k tej skutočnosti, že obsah vlastníckeho práva všetkých vlastníkov požíva v zmysle § 124 OZ rovnakú ochranu, správny súd nevidí žiaden rozumný dôvod, aby budúce pohľadávky vzniknuté v súvislosti s právnymi úkonmi bytu/bytového domu mohli byť zabezpečené priamo zákonným záložným právom (bez ohľadu na súhlas/nesúhlas záložcu) a rovnakú možnosť by nebolo možné aplikovať na zmluvné záložné právo, o to viac, že zmluvné záložné právo k budúcej pohľadávke možno zriadiť len so súhlasom záložcu. Taktiež je potrebné uprednostniť taký výklad právnych predpisov, ktorý neobmedzuje práva vlastníka nehnuteľnosti pri nakladaní s nehnuteľnosťou spôsobom, ktorý mu umožňuje hmotné právo, a to vrátane zriadenia záložného práva k pohľadávke, ktorá vznikne v budúcnosti v zmysle § 151c ods. 2 OZ.

50. Rigidné zdôrazňovanie akcesorickej povahy záložného práva a zotrvávanie na uvedenom východisku (hoc aj vychádzajúc z osobitnej časti dôvodovej správy) by bolo popretím jazykového znenia § 151c ods. 2 OZ do tej miery, že podstata tejto zákonom upravenej možnosti by ostala nenaplnená a toto ustanovenie by sa stalo obsolétnym a bezobsažným. Taktiež by opačný výklad znamenal racionálne neodôvodnené rozdielne (nepriaznivejšie) postavenie záložných veriteľov, ktorých záložné práva vznikli zmluvou. Samotná existencia alebo neexistencia zápisu o záložnom práve v katastri nehnuteľností

prítom môže mať významné dôsledky na neskoršie právne postavenie dotknutých osôb, keďže záložný veriteľ, ktorý má zapísané záložné právo ako prvý/skoršie v poradí má v zmysle § 151k ods. 1 OZ výhodnejšie postavenie, ako záložný veriteľ, ktorého záložné právo bol zapísané neskôr, keďže pre uspokojenie jednotlivých veriteľov je rozhodujúce poradie ich registrácie počítané odo dňa ich najskoršej registrácie.

51. Správny súd nijako nepopiera, že zmyslom katastra nehnuteľností je čo najpresnejšie evidovať existujúce vecno-právne a iné súvisiace vzťahy k nehnuteľnostiam. K zvýšeniu právnej istoty by však mohlo prispieť, keby boli záložné práva do katastra zapisované s podrobnejším popisom, než predpokladá § 8 ods. 1 písm. b) bod 2 katastrálneho zákona, teda nielen „záložné práva (označenie záložného veriteľa)“, pričom z uvedeného ustanovenia katastrálneho zákona vyplýva aj možnosť uviesť aj iné údaje obsahujúce vysvetlenia k jednotlivým častiam, t. j. príkladom aj to, že sa jedná o záložné právo k budúcej pohľadávke v zmysle § 151c ods. 2 OZ.

52. Záverom správny súd len poukazuje, že žalovaný nijako nespochybnil námietku žalobcu, že orgány katastra v praxi bežne zapisujú zmluvné záložné práva bankových inštitúcií poskytujúcich hypotekárne úvery, a to pred vznikom samotnej pohľadávky (poskytnutím finančných prostriedkov hypotekárneho úveru) resp. bez skúmania existencie tejto pohľadávky v čase zápisu záložného práva. Na účely prejednávanej veci správny súd tiež nepovažoval za potrebné sa bližšie zaoberať eventualitou záložného dlžníka, ktorý nie je súčasne záložcom.

53. Správny súd na základe vyššie uvedených dôvodov zrušil napadnuté ako aj prvostupňové rozhodnutie z dôvodu nesprávneho právneho posúdenia otázky striktné akcesorickej povahy záložného práva k budúcej pohľadávke. Právnym názorom, ktorý vyslovil správny súd v zrušujúcom rozsudku, je orgán verejnej správy v ďalšom konaní viazaný (§ 191 ods. 6 SSP).

54. O trovách konania správny súd rozhodol podľa § 167 ods. 1 SSP, podľa ktorého úspešnému žalobcovi priznal voči žalovanému právo na úplnú náhradu dôvodne vynaložených trov konania, o ktorej výške rozhodne správny súd po právoplatnosti tohto rozsudku samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník podľa § 175 ods. 2 SSP.

55. Toto rozhodnutie senát Správneho súdu v Bratislave prijal pomerom hlasov 3:0 (§ 139 ods. 4 SSP).

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku je prípustná kasačná sťažnosť, ktorú je možné podať prostredníctvom Správneho súdu v Bratislave na Najvyšší správny súd Slovenskej republiky v lehote 1 mesiac od jeho doručenia / § 439 ods. 1 v spojení s § 443 ods. 1 a § 493e SSP/.

Zmeškanie lehoty na podanie kasačnej sťažnosti nemožno odpustiť (§ 443 ods. 5 SSP).

V kasačnej sťažnosti sa musí okrem všeobecných náležitostí podania podľa § 57 uviesť

- a) označenie napadnutého rozhodnutia,
- b) údaj, kedy napadnuté rozhodnutie bolo sťažovateľovi doručené,
- c) opísanie rozhodujúcich skutočností, aby bolo zrejmé, v akom rozsahu a z akých dôvodov podľa § 440 sa podáva (ďalej len „sťažnostné body“),
- d) návrh výroku rozhodnutia (sťažnostný návrh) (§ 445 ods. 1 SSP).

Kasačná sťažnosť proti tomuto rozhodnutiu má odkladný účinok /§ 446 ods. 2 písm. c) SSP/.

Sťažnostné body možno meniť len do uplynutia lehoty na podanie kasačnej sťažnosti (§ 445 ods. 2 SSP).

Kasačnú sťažnosť možno odôvodniť len tým, že správny súd v konaní alebo pri rozhodovaní porušil zákon tým, že

- a) na rozhodnutie vo veci nebola daná právomoc súdu v správnom súdnictve,
- b) ten, kto v konaní vystupoval ako účastník konania, nemal procesnú subjektivitu,

- c) účastník konania nemal spôsobilosť samostatne konať pred správnym súdom v plnom rozsahu a nekonal za neho zákonný zástupca alebo procesný opatrovník,
- d) v tej istej veci sa už skôr právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už skôr začalo konanie,
- e) vo veci rozhodol vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený správny súd,
- f) nesprávnym procesným postupom znemožnil účastníkovi konania, aby uskutočnil jemu patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,
- g) rozhodol na základe nesprávneho právneho posúdenia veci,
- h) sa odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe kasačného súdu,
- i) nerešpektoval záväzný právny názor, vyslovený v zrušujúcom rozhodnutí o kasačnej sťažnosti alebo
- j) podanie bolo nezákonne odmietnuté (§ 440 ods. 1 SSP).

Dôvod kasačnej sťažnosti uvedený v odseku 1 písm. g) až i) sa vymedzí tak, že sťažovateľ uvedie právne posúdenie veci, ktoré pokladá za nesprávne, a uvedie, v čom spočíva nesprávnosť tohto právneho posúdenia. Dôvod kasačnej sťažnosti nemožno vymedziť tak, že sťažovateľ poukáže na svoje podania pred správnym súdom (§ 440 ods. 2 SSP).

Sťažovateľ musí byť v konaní o kasačnej sťažnosti zastúpený advokátom. Kasačná sťažnosť a iné podania sťažovateľa musia byť spísané advokátom. Tieto povinnosti neplatia, ak má sťažovateľ, jeho zamestnanec alebo člen, ktorý za neho na kasačnom súde koná alebo ho zastupuje, vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa; ide o konania o správnej žalobe podľa § 6 ods. 2 písm. c) a d); je žalovaným Centrum právnej pomoci (§ 449 ods. 1 a 2 SSP).