

Teoretické východiská aktuálnej rozhodovacej praxe všeobecných súdov SR vo veci výmazu premlčaného záložného práva z verejného registra

Theoretical basis of the current decision-making practice of general courts of the Slovak Republic in the matter of erasing a statute-barred lien from the public register

doc. JUDr. Mgr. Michal Mrva, PhD., LL.M

Katedra teórie práva a sociálnych vied

Právnická fakulta, Univerzita Komenského v Bratislave

Anotácia

Napriek skutočnosti, že právna úprava inštitútu záložného práva (resp. jeho výkonu), ktorá je obsiahnutá v §151a a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov je pomerne komplexná, opomína situáciu, ako naložiť s evidenciou záložného práva (v príslušnom verejnom registri), ktorého výkon je premlčaný. Napriek viacerým teoretickým pohľadom na to, či daný problém predstavuje alebo nepredstavuje medzeru v platnej právnej úprave, autor sa prikláňa k záveru, že o medzeru ide, pričom tento záver je podporený aj poukazom na judikatúru vrcholných súdnych autorít Slovenskej republiky. Bez ohľadu na existenciu rozhodovacej praxe Najvyššieho súdu Slovenskej republiky a Ústavného súdu Slovenskej republiky, nemožno predmetnú otázku považovať za definitívne vyriešenú. V tomto smere je v príspevku venovaná pozornosť aj komparácii s českou právnou úpravou a úvahami *de lege ferenda* tak, aby bol problém vyriešený aj v rovine pozitívneho práva.

Annotation

Even though the legal regulation of the institute of the right of lien (or its enforcement), which is contained in §151a et seq. of Act No. 40/1964 Zb. of the Civil Code is relatively complex, it omits the situation of how to deal with the registration of the right of lien (in the relevant public register), the enforcement of which is time-barred. Despite several theoretical views on whether the given problem represents a gap in the valid legal regulation, the author is inclined to conclude that it is a gap, and this conclusion is also supported by reference to the case law of the highest judicial authorities of the Slovak Republic. Regardless of the existence of the case law of the Supreme Court of the Slovak Republic and the Constitutional Court of the Slovak Republic, the issue cannot be considered as definitively resolved. In this regard, the article also pays attention to a comparison with Czech legislation and *de lege ferenda* considerations so that the problem is also resolved at the level of positive law.

Klíčové slová

záložné právo, premlčanie, medzera v platnej právnej úprave, systematický výklad práva, teleologický výklad práva

Key words

Right of lien, Time barred claim, Gap in the applicable legal regulation, Systematic interpretation of law, Teleological interpretation of law

I. Úvod

Ešte v októbri roku 2016 bol v Bulletine slovenskej advokácie publikovaný článok s názvom „*Premlčanie záložného práva zriadeného podľa § 151a a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a následky jeho premlčania.*“¹ Cieľom predmetného článku bolo analyzovať význam a účel evidencie premlčaného záložného práva v príslušnom registri, v ktorom sa takéto záložné právo eviduje. Po zverejnení predmetného článku sa objavila relatívne búrlivá diskusia o danej problematike a aj o súvisiacej možnosti dotvárania práva súdmi. Predmetná diskusia sa ukázala pre právno-aplikačnú prax ako veľmi podnetná a toho času možno zhodnotiť, že vrcholné súdne authority Slovenskej republiky predmetný problém v rovine interpretačnej a aplikačnej uzatvorili. Je ale možné považovať aktuálny stav za optimálny a problém za vyriešený? Predmetné otázky sú v centre pozornosti tohto príspevku.

II. Premlčanie výkonu záložného práva a jeho ďalšia evidencia v príslušnom verejnom registri

Podstata problému, ktorý bol predmetom článku publikovanom v októbri 2016 v Bulletine slovenskej advokácie bolo, že inštitút záložného práva (resp. jeho výkon), ktorý je upravený v §151a a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 40/1964 Zb.“) podlieha premlčaniu (resp. jeho výkon), avšak (logicky) s premlčaním toto právo nezaniká, ale zostáva zachované ako subjektívne právo v podobe naturálnej obligácie. Cieľom teda bolo poukázať na nedostatočnosť právnej úpravy, ktorá neriešila a doposiaľ nerieši (v pozitívno-právnej rovine), ako dosiahnuť výmaz nevykonateľného záložného práva z príslušného verejného registra, v ktorom sa takéto vecné právo eviduje.

I keď je možné predmetný článok ľahko dohľadať, pre prehľadnosť je azda vhodné uviesť základné pozitívno-právne východiská, z ktorých vychádzal, ako aj zhrnutie teoretických východísk autorom pôvodne predložených interpretačných záverov.

Zánik záložného práva je upravený v ustanovení §151md ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb., podľa ktorého záložné právo zaniká v zmysle zákona z týchto dôvodov:

1. zánikom zabezpečenej pohľadávky;
2. zánikom všetkých vecí, práv alebo iných majetkových hodnôt, na ktoré sa záložné právo vzťahuje;
3. ak sa záložný veriteľ vzdá záložného práva;
4. uplynutím času, na ktorý bolo záložné právo zriadené;
5. vrátením veci záložcovi, ak záložné právo vzniklo odovzdaním veci;
6. ak záložca previedol záloh v bežnom obchodnom styku v rámci výkonu podnikania alebo ak bol v čase prevodu alebo prechodu zálohu nadobúdateľ zálohu pri vynaložení náležitej starostlivosti dobromyseľný, že nadobúda záloh nezaťažený záložným právom;

¹ Mrva, M., Premlčanie záložného práva zriadeného podľa §§ 151a a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a následky jeho premlčania. In: Bulletin slovenskej advokácie č. 10/2016, s. 14 a nasl. Dostupné na internete: file:///C:/Users/hp/Downloads/BSA_10_web.pdf

7. ak záložca previedol záloh a zmluva o zriadení záložného práva určuje, že záložca môže záloh alebo časť zálohu previesť bez zaťaženia záložným právom;
8. iným spôsobom dohodnutým v zmluve o zriadení záložného práva alebo vyplývajúcim z osobitného predpisu;
9. ak sa vykonalo bez ohľadu na rozsah uspokojenia veriteľa.

Zákon č. 40/1964 Zb. zároveň v ustanovení §151md ods. 2 stanovuje povinnosť vykonať výmaz záložného práva z Notárskeho centrálného registra záložných práv alebo z osobitného registra, ak sa na vznik záložného práva vyžaduje registrácia v takomto osobitnom registri, po tom, čo záložné právo zaniklo.

Podľa §100 ods. 2 zákona č. 40/1964 Zb. sa záložné právo premlčuje. Tu možno súhlasiť s názorom autorov dr. Valachoviča a dr. Perdíka, že toto legislatívne vyjadrenie je pojmovo nepresné, nakoľko presnejšie je uviesť, že sa premlčuje právo záložného veriteľa na výkon záložného práva.² Nepremlčuje sa teda len zabezpečená pohľadávka, ale aj výkon záložného práva, pričom zákon správne zakotvuje, že záložné právo (resp. jeho výkon) sa nepremlčuje skôr ako zabezpečená pohľadávka.³

Napriek skutočnosti, že v článku publikovanom v októbri 2016 v Bulletine slovenskej advokácie bolo jasne uvedené, že premlčanie nespôsobuje zánik práva, ale iba zánik nároku a celá argumentačná línia sa niesla v duchu teleologickej a nie formálno-systematickej argumentačnej línie, boli autorovi vytknuté zo strany viacerých autorov (v rámci odbornej diskusie, ako aj v Bulletine slovenskej advokácie vydanom v čísle 1-2/2019) viaceré skutočnosti, avšak najmä to, že neexistuje ustanovenie platnej právnej úpravy, o ktoré by bolo možné oprieť výmaz záložného práva z príslušného registra (v ktorom je evidované) v dôsledku jeho premlčania.⁴

Argumentácia autorov dr. Valachoviča a dr. Perdíka obsiahnutá v ich publikovanom článku v Bulletine slovenskej advokácie vydanom v čísle 1-2/2019 je pomerne precízna z hľadiska formálno-systematických väzieb a doktríny občianskeho práva. Tento druh argumentácie je do značnej miery legitímny a v mnohých prípadoch sa aj v oblasti rozhodovacej praxe vrcholných súdnych autorít teší

² Valachovič, M.; Perdík, M., Niekoľko poznámok k výkonu záložného práva a jeho premlčaniu. 2. časť. In: Bulletin slovenskej advokácie č. 1-2/2019, s. 14 a nasl. Dostupné na internete: https://info.sak.sk/wp-content/uploads/2023/03/BSA_1-2_2019.pdf

³ K vzťahu premlčania záložného práva a zabezpečovanej pohľadávky možno dať do pozornosti tiež rozsudok Najvyššieho súdu SR zo dňa 25. 4. 2012 vo veci sp. zn. 1Cdo/71/2010, v ktorom tento súd uviedol, že: „...tým, že zabezpečená pohľadávka nie je premlčaná, nie je premlčané ani predmetné záložné právo.“ V tomto rozsudku riešil Najvyšší súd SR aj otázku relácie medzi záväzkom vzniknutým podľa zákona č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov a jeho zabezpečením záložným právom podľa § 151a a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov, keď uviedol, že: „premlčanie záložného práva sa má riadiť Občianskym zákonníkom § 100 ods. 2) aj v prípade, ak ním bola zabezpečená pohľadávka spravujúca sa Obchodným zákonníkom.“ Obdobné závery sú obsiahnuté aj v rozsudku Nejvyššího soudu ČR zo dňa 25. 4. 2007 vo veci sp. zn. 21Cdo/1918/2005.

⁴ Valachovič, M.; Perdík, M., Niekoľko poznámok k výkonu záložného práva a jeho premlčaniu. 2. časť. In: Bulletin slovenskej advokácie č. 1-2/2019, s. 14 a nasl. Dostupné na internete: https://info.sak.sk/wp-content/uploads/2023/03/BSA_1-2_2019.pdf

veľkej obľube⁵, nakoľko právnej argumentácii dáva punc vedeckosti. Na druhej strane, nutne dodať, že formálno-systematická argumentácia, ak nie je vhodne doplnená o iné argumentačné metódy, môže viesť k určitej nespravodlivosti či neúčelnosti, pričom azda najvýznamnejšou výhradou voči jej aplikácii, bez ohľadu na iné interpretačné metódy je, že sama o sebe opomína subjekt (nositeľa konkrétnych oprávnení a právnych povinností). Ide teda o metódu, ktorá do centra pozornosti nestavia subjekt (ktorému je právna úprava určená, a ktorého problémy má riešiť), ale právnu úpravu (objekt interpretácie).

Za daných okolností možno za kľúčovú otázku označiť, či predmetný problém predstavuje alebo nepredstavuje medzeru v platnej právnej úprave. Kým podľa autorov dr. Valachoviča a dr. Perdíka je zrejmé, že o medzeru nejde, podľa záveru prezentovanom v článku publikovanom v októbri 2016 v *Bulletine slovenskej advokácie* o medzeru v platnej právnej úprave ide, nakoľko v ustanovení § 100 ods. 2 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov je uvedené, že záložné právo (resp. jeho výkon) sa premlčuje, avšak právne predpisy neriešia situáciu, ako sa vysporiadať s registráciou nevykonateľného záložného práva v príslušnej evidencii (verejnom registri); pričom je zrejmé, že evidencia premlčaného záložného práva neplní žiadny účel, nakoľko oprávnený nemá možnosť proti vôli záložcu záložné právo realizovať.

Máme za to, že v danom prípade ide o tzv. nepravú medzeru v platnej právnej úprave, pričom pre tieto medzery je typická existencia presvedčenia o nedostatočnosti určitej právnej úpravy v situáciách, keď nejaký prípad je regulovaný a iný (podobný) nie, pričom sa nám javí, že by mal byť regulovaný obdobne.⁶ O takejto medzere v platnej právnej úprave môžeme uvažovať spravidla vtedy, ak zákon výslovne neobsahuje takú právnu úpravu, ktorú by na základe deklarovaného účelu v súlade s cieľom a systematickou, resp. všeobecnou súvislosťou zákona obsahovať mal.⁷

Je zrejmé, že, ak na daný problém nazeráme formálno-systematickým pohľadom, medzeru nemožno identifikovať. Právo premlčaním nezaniká, t.j. zostáva zachované a eviduje sa aj naďalej. Ak sa však na daný problém pozrieme optikou účelnosti a materiálnej systematiky (napr. z hľadiska ústavnej konformity daného stavu s ohľadom na čl. 20 ods. 1 Ústavy SR a ochranu vlastníckeho práva záložcu), dospejeme nutne k inému záveru.

S ohľadom na to, či sa uprednostní metóda interpretácie ustanovení týkajúcich sa premlčania výkonu záložného práva formálno-systematická alebo teleologická a materiálno-systematická, dospeje subjekt, ktorý predmetné ustanovenie interpretuje, k úplne odlišným záverom. Bez ohľadu na zjavne precíznu a vedecky podloženú formálno-systematickú argumentáciu, táto by nemala byť taká, aby nezohľadňovala oprávnené záujmy nositeľov oprávnení a právnych povinností.

⁵ Napr. rozhodnutie Veľkého senátu Najvyššieho súdu SR zo dňa 27. apríla 2021 vo veci sp. zn. 1VObd/2/2020

⁶ Gerloch, A., Tryzna, J., Závažnosť právnických textů při interpretaci a aplikaci práva soudy a argumentace lege artis. In: Gerloch, A., Tomášek, M. et al., *Nové jevy v právu na počátku 21. století. Díl II. Teoretické a ústavní impulzy rozvoje práva*, Praha: Karolinum, 2010, s. 59.

⁷ Mrva, M., Turčan, M., *Interpretácia a argumentácia v práve*, 2. vydanie, Bratislava: Wolters Kluwer, 2024, s. 168 a nasl.

V tomto smere možno ako dobrú pomôcku použiť altruistické hľadisko a to tak, že interpretátor si môže predstaviť seba v pozícii záložcu, ktorý má predmet vlastníckeho práva zaťažený záložným právom, ktoré však nemožno (v dôsledku premlčania) realizovať proti jeho vôli. Bola by pre interpretátora, ktorý sa ocitol v obdobnej situácii dostatočne uspokojivá odpoveď podaná formálno-systematickým výkladom alebo by ju považoval za nespravodlivú a úplne neúčelnú? Práve tento pohľad umožňuje interpretátorovi nazerať na daný problém z hľadiska praktických potrieb adresátov právnych noriem (ktorým má právo slúžiť), pričom pri jeho aplikácii dospejeme k záveru, že právna úprava danej problematiky je medzerovitá. Samozrejme, tento pohľad je do určitej miery subjektívny, avšak jeho objektivizácia sa dá dosiahnuť aplikáciou tzv. zlatého pravidla, ktoré je určitým morálnym imperatívom, ktorý je vhodné vziať na zreteľ.⁸

III. Pohľad vrcholných súdnych autorít na problém evidencie premlčaného (výkonu) záložného práva vo verejných registroch

Od roku 2016 sa judikatúra všeobecných súdov SR, ako aj Ústavného súdu SR ohľadom predmetnej otázky zásadným spôsobom vyvinula a v súčasnosti možno konštatovať, že adresátom právnych noriem dáva určitú mieru istoty ohľadom postupu súdov v prípade sporov medzi záložcami a záložnými veriteľmi vo veci výmazu premlčaného výkonu záložného práva v príslušných verejných registroch.

Prvým zásadným judikatórnym prielomom v oblasti danej problematiky bolo rozhodnutie Najvyššieho súdu SR zo dňa 26. októbra 2022 vo veci sp. zn. 4Cdo/169/2021⁹, v ktorom tento súd uviedol, že: „Dovolací súd v nadväznosti na tieto úvahy (ako základné východiskové riešenie) uvádza, že vznesenie

⁸ Napr. Najvyšší súd SR v rozhodnutí vo veci sp. zn. 6 Cdo 137/2017 zo dňa 21.06.2018 uviedol, že: „Dobré mravy teda vyžadujú, aby vlastník rozostavanej stavby polyfunkčného domu s budúciimi bytmi a nebytovými priestormi, pokiaľ chce zaťažiť túto nehnuteľnosť záložným právom na zabezpečenie pohľadávky svojho veriteľa zmluvou o zriadení tohto práva, uzatváranou v čase, keď už predtým uzavrel zmluvu o výstavbe domu s ďalšími stavebníkmi, ktorí za nimi poskytnutú finančnú účasť na výstavbe majú nadobudnúť po dokončení stavby do vlastníctva byty a nebytové priestory, si vyžiadal ich súhlas so zriadením záložného práva, resp. aby sa s nimi dohodol na prípadnej zmene dohodnutého obsahu zmluvy o výstavbe domu, prípadne aj iných zmlúv, s ohľadom na túto okolnosť. Za danej situácie môže byť len takéto konanie všeobecne prijímané a uznávané ako slušné, poctivé, férové a rešpektujúce tzv. „zlaté“ pravidlo správania, ktoré je v negatívnej podobe v mnohých náboženských systémoch a vo filozofiách morálky formulované slovami: „Nejednaj s druhými tak, ako nechceš, aby oni jednali s tebou.“, alebo v pozitívnej podobe slovami: „Čo chcete, aby ľudia robili vám, to všetko aj vy robte im.“

⁹ Je azda potrebné dodať aj to, že Najvyšší súd SR v predmetnom rozhodnutí zo dňa 26. októbra 2022 vo veci sp. zn. 4Cdo/169/2021 vyriešil aj ďalší problém, a to spôsob, akým môže byť v danej veci formulovaný žalobný návrh (petit), keď výslovne uviedol, že: „Naliehavý právny záujem na určení, že nehnuteľnosť nie je zaťažená záložným právom v dôsledku premlčania jeho výkonu, je daný.“ Táto právna veta vyriešila spory o to, ako má znieť žalobný návrh vo veci, v ktorej sa žalobca (záložca) domáha toho, aby vec v jeho vlastníctve nebola zaťažená záložným právom (v dôsledku premlčania jeho výkonu).

Najvyšší súd SR pritom korektne uvádza, že záložca má naliehavý právny záujem aj na tom, aby súd v sporovom konaní určil, že premlčané záložné právo nie je vykonateľné vzhľadom na dovolanie sa premlčania záložcom, nakoľko aj takýto určujúci rozsudok je podkladom na výmaz záložného práva z príslušného registra záložných práv, a to napriek tomu, že záložné právo vo svojej naturálnej podobe de iure trvá. Je teda zrejmé, že oba spôsoby formulácie žalobných návrhov sú akceptovateľné, a v prípade premlčania (výkonu) záložného práva možno žalobný návrh formulovať buď tak, že sa žalobca bude domáhať určenia, že konkrétne špecifikovaná nehnuteľnosť (či iná vec) nie je zaťažená záložným právom v dôsledku premlčania jeho výkonu alebo sa bude domáhať určenia, že premlčané záložné právo nie je vykonateľné vzhľadom na dovolanie sa premlčania záložcom.

námietky premlčania po uplynutí premlčacej doby nespôsobuje zánik práva, ale iba zánik nároku. V takomto prípade teda nezaniká subjektívne právo, ale iba právny nárok, ktorý sa na toto subjektívne právo viaže. Zánik nároku potom spôsobuje zánik možnosti domáhať sa splnenia povinnosti zo strany oprávneného voči povinnému proti jeho vôli. Ak by povinný súhlasil s plnením po uplynutí premlčacej doby, z dôvodu existencie subjektívneho práva aj po uplynutí premlčacej doby, takéto plnenie by bolo možné a nezaložilo by na strane oprávneného vznik bezdôvodného obohatenia. Z tohto dôvodu zákonodarcu nemohol v ustanovení spomenutého § 151md ods. 1 Občianskeho zákonníka spájať premlčanie záložného práva s jeho zánikom. Premlčaním záložné právo nezaniká, akurát ho nie je možné v prípade vznesenia námietky premlčania vykonať proti vôli povinného subjektu (záložcu). Ak teda povinný vznesie námietku premlčania, záložné právo bez jeho súhlasu nebude možné vykonať.

Logicky z toho potom vyplýva, že premlčaním záložného práva a po vznesení námietky premlčania zo strany záložcu nemá registrácia záložného práva viaznuceho k nehnuteľnosti v katastri nehnuteľností žiadny ďalší zmysel a v konečnom dôsledku len obmedzuje záložcu nakladať s objektom jeho vlastníckeho práva, keďže záujem o kúpu takejto nehnuteľnosti za zodpovedajúcu (primeranú) kúpnu cenu bude v praxi značne limitujúci.“

Je teda zrejmé, že Najvyšší súd SR sa v tomto prípade neuspokojil s formálno-systematickou argumentáciou, podľa ktorej premlčanie nespôsobuje zánik práva a keďže právo nezaniklo, nemožno ho vymazať z príslušného verejného registra.

Práve naopak, Najvyšší súd SR vzal na zreteľ účel, ktorému by premlčané záložné právo (resp. jeho výkon) slúžilo, ako aj postavenie záložcu, ktorý sa v takomto prípade ocitá v situácii, v ktorej záložné právo nemožno vykonať, ale jeho evidencia zneisťuje jeho právne postavenie pri nakladaní s vecou, ktorá je predmetom jeho vlastníctva (napr. ju robí nepredajnou na trhu alebo nezmyselne znižuje jej trhovú hodnotu a vytvára priestor pre rôzne špekulácie).

Najvyšší súd SR v predmetnom rozhodnutí výslovne uvádza, že *nemôže v zmysle princípov ovládajúcich konanie pred ním odmietnuť spravodlivosť (denegatio iustitiae), je povinný vziať na seba ad hoc úlohu zákonodarcu a právnu normu dotvoriť*. Uvedené konštatovanie potvrdzuje skutočnosť, že právna úprava slovenského právneho poriadku je medzerovitá.

Najvyšší súd SR v bode 11. predmetného rozhodnutia výslovne uviedol, že: *„V konkrétnom záložno-právnom vzťahu, pri konkurencii práv záložného veriteľa, ako nositeľa práva, ktorému patrí pohľadávka zabezpečená zálohom na jednej strane a záložcu na strane druhej, ako nositeľa povinnosti z premlčaného záložného práva, dovolací súd uprednostnil dispozičné právo (ius disponendi) záložcu nakladať s predmetom jeho vlastníctva. Ak totiž záložné právo nie je možné realizovať, nakoľko bolo premlčané a záložca dôvodne vzniesol námietku premlčania, neexistuje žiadny dôvod na to, aby bola vec v príslušnom registri zaťažená nevykonateľnou ťarchou. Sumarizujúc uvedené, dospel dovolací súd k záveru, že by bolo v rozpore s princípom všeobecnej spravodlivosti, ak iba v dôsledku absencie právnej úpravy ohľadom právnych následkov premlčania výkonu záložného práva bolo znemožnené žalobkyni (záložcovi) ako vlastníčke sporných nehnuteľností realizovať v plnom rozsahu výkon dispozičných oprávnení súvisiacich s jej vlastníckym právom, garantovaných čl. 20 ods. 1 v spojení s čl. 13 ods. 4*

ústavy, ktorá ako bdely vlastník riadne vzniesla námietku premlčania záložného práva voči záložnému veriteľovi a zároveň splnila procesnú povinnosť uloženú jej právoplatným súdnym rozhodnutím.“

Z argumentácie Najvyššieho súdu SR je zrejmé, že súd odmietol ponechať záložcu v situácii, v ktorej je povinný znášať evidenciu existencie záložného práva na veci v jeho vlastníctve, napriek tomu, že výkon takéhoto záložného práve nemožno realizovať z dôvodu jeho premlčania.

Predmetné rozhodnutie bolo aj predmetom prieskumu zo strany Ústavného súdu SR, ktorý v rozhodnutí (uznesení) zo dňa 05. septembra 2023 vo veci sp. zn. IV. ÚS 427/2023 uviedol, že: „Na základe uvedeného možno ustáliť, že premlčané záložné právo už nemôže plniť svoju uhradzovaciu, a teda tým aj zabezpečovaciu funkciu, preto jeho ďalší zápis v príslušnom katastri nehnuteľností neopodstatnene a bez relevantného dôvodu zaťažuje záložcu. Je preto žiaduce, aby takýto zápis bol vymazaný. Tento záver následne nestavia záložného veriteľa do nevýhodnejšieho postavenia oproti záložcovi, keďže záložný veriteľ mal do času uplynutia premlčacej doby (3 roky, pozn.) dostatok priestoru na výkon svojho záložného práva. ... Existencia inštitútu premlčania je dôsledkom požiadavky právnej istoty, ktorá sa prejavuje i v tom, aby nepretrvávali nevyjasnené právne vzťahy a neuspokojené práva bez časového obmedzenia po neprimerane dlhú dobu. Inštitút premlčania má motivovať veriteľov, aby svoje práva uplatňovali včas. Premlčaním právo nezaniká, je obmedzená iba jeho žalovateľnosť, teda možnosť súdne alebo inak mocensky ho vykonať. K premlčaniu práva dochádza márnym uplynutím premlčacej doby, nástup jeho následkov je podmienený námietkou dlžníka. Tak, ako je pre veriteľa významnou hodnotou právneho štátu vymožitelnosť práva, pre dlžníka je rovnako významnou hodnotou aj naplnenie princípu právnej istoty. Z uvedeného je zrejmé, že všeobecný súd je povinný riešiť spory vedené pred ním so zohľadnením všetkých princípov právneho štátu a hľadať v situácii, keď sa záujmy účastníkov konania vedeného pred ním dostanú do rozporu, ústavnú rovnováhu medzi nimi (II. ÚS 250/2011).“

Možno teda zhrnúť, že s ohľadom na uvedené závery Najvyššieho súdu SR a Ústavného súdu SR, ktoré už boli viackrát potvrdené rozhodnutiami v iných obdobných veciach a to tak Najvyšším súdom SR,¹⁰ ako aj súdmi nižších stupňov, súdy identifikovali nepravú medzeru v platnej právnej úprave v súvislosti s problémom, kedy samotná námietka premlčania nevedie k výmazu záložného práva z katastrálnej alebo inej verejnej evidencie, pričom ak záložné právo premlčaním nezaniklo (čo vyplýva aj zo znenia § 151md ods. 1 OZ a contrario), avšak jeho výmaz je zánikom výslovne podmienený (§ 151md ods. 2 OZ), vzniká paradoxná situácia, keď záložný veriteľ síce nemôže vykonať záložné právo (v dôsledku dôvodného vznesenia námietky premlčania), avšak verejná evidencia tejto ťarchy je naďalej formálne opodstatnená pre absenciu explicitne vyjadreného právneho dôvodu jej výmazu. Na základe identifikácie predmetnej nepravej medzery potom až súdy svojou interpretáciou právnu úpravu dotvorili tak, že formulovali záver, podľa ktorého od záložcu nemožno za daných okolností (ak nemožno vykonať záložné právo v dôsledku dôvodného vznesenia námietky premlčania) spravodlivo požadovať, aby naďalej znášal formálne zaťaženie zálohu, ktoré výrazným spôsobom znižuje jeho trhovú hodnotu. Okrem toho je z uvedených záverov zrejmé aj to, že štandardná aplikačná prax akceptuje aj mimosúdne

¹⁰ Napr. rozhodnutie Najvyššieho súdu SR zo dňa 24. januára 2023 vo veci sp. zn. 1Cdo/73/2021.

vznesenie námietky premlčania, k čomu v zásade dochádza ešte pred začatím výkonu záložného práva.¹¹

IV. Záver

Napriek skutočnosti, že právna úprava inštitútu záložného práva (resp. jeho výkonu), ktorá je obsiahnutá v §151a a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. je pomerne komplexná, opomína situáciu, ako naložiť s evidenciou záložného práva, ktorého výkon je premlčaný. Vzhľadom na absenciu explicitnej právnej úpravy tejto problematiky bolo nutné, aby vrcholné súdne authority SR dotvorili právo a vysporiadali sa s medzerou v platnej právnej úprave.

V súčasnosti je teda zrejmé, že napriek neexistencii pozitívno-právneho zakotvenia, súdy pristupujú k záložcom, ktorí sa ocitli v situácii, v ktorej záložný veriteľ odmieta súčinnosť k výmazu premlčaného (výkonu) záložného práva z príslušnej verejnej evidencie (registra) tak, že ich žalobám vyhovujú a poskytujú im právnu ochranu. Aktuálny stav však nie je optimálny a problém (napriek značnému zlepšeniu postavenia záložcov v dôsledku vývoja súdnej praxe vrcholných súdnych autorít SR) nie je vyriešený. Ak totiž neexistuje platná a účinná právna úprava, ktorá by tento problém explicitne riešila, záložcovia sú nútení podstupovať častokrát zdĺhavé súdne spory, ktoré ich situáciu síce (s najväčšou pravdepodobnosťou vyriešia), avšak predmetná záťaž je azda zbytočná.

Pre porovnanie možno dať do pozornosti právnu úpravu v Českej republike, ktorá môže byť pre slovenskú právnu úpravu inšpiráciou v rovine *de lege ferenda*. V tomto smere možno upriamiť pozornosť na ustanovenie § 618 zákona č. 89/2012 Sb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov, podľa ktorého: „Promlčí-li se právo zapsané ve veřejném seznamu nebo v rejstříku zástav, vymaže z něj promlčené právo ten, kdo veřejný seznam nebo rejstřík zástav vede, na návrh osoby, která má na výmazu právní zájem.“

Doplnenie slovenskej právnej úpravy sa predvída, i keď v súčasnom návrhu znenia Občianskeho zákonníka (zverejnenom Ministerstvom spravodlivosti SR¹²) nekopíruje českú právnu úpravu, pričom ak by sa zotrvalo na navrhovanej podobe, došlo by k určitému (formálnemu) zlepšeniu postavenia záložcov, avšak v porovnaní s českou právnou úpravou by ich postavenie bolo azda mierne oslabenejšie.

¹¹ Sedlačko, F., Premlčanie záložného práva a jeho výmaz. In: Bulletin slovenskej advokácie č. 2/2024, s. 8 a nasl. Dostupné na: https://info.sak.sk/wp-content/uploads/2024/04/BSA_2_web.pdf

¹² Dostupné na: <https://www.justice.gov.sk/dokumenty/2025/09/Navrh-Obcianskeho-zakonnika.pdf>
§ 158 Námietka premlčania nároku, ktorý sa neuplatňuje na súde.

(1) Ak po uplynutí premlčacej lehoty namietne povinná osoba premlčanie nároku, ktorý sa neuplatňuje na súde, nemôže veriteľ takýto nárok vykonať.

(2) Právo, z ktorého vyplýva premlčaný nárok, ktorý podľa odseku 1 nemožno vykonať, zanikne. Ak je toto právo zapísané vo verejnom zozname alebo registri, možno ho vymazať na základe rozhodnutia súdu o tom, že zaniklo. Ustanovenie 157ods. 4 sa použije rovnako.

Použité informačné zdroje:

1. Gerloch, A., Tryzna, J., Závažnosť právnych textů při interpretaci a aplikaci práva soudy a argumentace lege artis. In: Gerloch, A., Tomášek, M. et al., Nové jevy v právu na počátku 21. století. Díl II. Teoretické a ústavní impulzy rozvoje práva, Praha: Karolinum, 2010.
2. Horváth, E., Judikatura vo veciach premlčania a preklúzie v súkromnom práve, Bratislava: IURA EDITION, spol. s r. o., 2010.
3. Mrva, M., Premlčanie záložného práva zriadeného podľa §§ 151a a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a následky jeho premlčania. In: Bulletin slovenskej advokácie č. 10/2016, s. 14 a nasl. Dostupné na: file:///C:/Users/hp/Downloads/BSA_10_web.pdf
4. Mrva, M., Turčan, M., Interpretácia a argumentácia v práve, 2. vydanie, Bratislava: Wolters Kluwer, 2024.
5. Sedlačko, F., Premlčanie záložného práva a jeho výmaz. In: Bulletin slovenskej advokácie č. 2/2024, s. 8 a nasl. Dostupné na: https://info.sak.sk/wp-content/uploads/2024/04/BSA_2_web.pdf
6. Svoboda, J. a kol., Občiansky zákonník. Komentár a súvisiace predpisy, Bratislava: EUROUNION, spol. s r. o., 2004.
7. Šarman, J., Přehled judikatury z oblasti věcných práv, Praha: ASPI, a. s., 2006.
8. Števček, M., Dulak, A., Bajánková, J., Fečík, M., Sedlačko, F., Tomašovič, M. a kol., Občiansky zákonník I. § 1 – 450. Komentár, Praha: C. H. Beck, 2015.
9. Valachovič, M.; Perdík, M., Niekoľko poznámok k výkonu záložného práva a jeho premlčaniu. 2. časť. In: Bulletin slovenskej advokácie č. 1-2/2019, s. 14 a nasl. Dostupné na: https://info.sak.sk/wp-content/uploads/2023/03/BSA_1-2_2019.pdf
10. Vaške, V., Přehled judikatury ve věcech promlčení a prekluze v soukromém právu, Praha: ASPI, a. s., 2006.