

Neplatnosť nájomnej zmluvy

spisová značka II. ÚS 294/2018

Anotácia: Účelom právnej fixácie bytu kolaudáciou je v prvom rade zaručiť stavebnotechnické kvality bytu. V type nájomnej zmluvy nie je v zásade potrebné chrániť takýto účel sankciou neplatnosti. Nie je to hodnota, ktorá robí zmluvu nezmyselnou alebo spoločensky škodlivou. Ak sa užíva nehnuteľnosť bez kolaudácie, tak na nápravu týchto pochybení môže slúžiť správne trestanie proti vlastníkovi. Ak aj niekoho táto norma chráni, tak je to skôr nájomník než prenajímateľ. Podľa § 35 ods. 2 Občianskeho zákonníka právne úkony vyjadrené slovami treba vykladať nielen podľa ich jazykového vyjadrenia, ale najmä tiež podľa vôle toho, kto právny úkon urobil, ak táto vôľa nie je v rozpore s jazykovým prejavom.

sudca spravodajca Lajos Mészáros

druh konania: konanie o sťažnostiach fyzických osôb alebo právnických osôb druh rozhodnutia a spôsob vybavenia Nález - Nález dátum rozhodnutia 11.10.2018

dotknuté články ústavy a medzinárodných zmlúv: Ústava Slovenskej republiky čl. 21 ods. 1 Ústava Slovenskej republiky čl. 46 ods. 1 Ústava Slovenskej republiky čl. 48 ods. 2 Dohovor o ochrane ľudských práv a základných slobôd čl. 6 ods. 1 Dohovor o ochrane ľudských práv a základných slobôd čl. 8 Ústava Slovenskej republiky čl. 19 Ústava Slovenskej republiky čl. 21 ods. 3

skutkový stav a základné fakty

Sťažovateľ sa pred okresným súdom domáhal vydania rozhodnutia, ktorým by súd uložil odporcovi povinnosť bez odkladu obnoviť a následne za primeraný nájom alebo úplatu zabezpečiť podmienky na riadne užívanie bytu. Okresný súd na základe dokazovania dospel k záveru, že existencia bytov v objekte v čase uzatvorenia zmluvy o nájme bytu 23. apríla 1996 v zmysle § 2 ods. 1 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o vlastníctve bytov“) preukázaná nebola, a preto zmluvu o nájme bytu vyhodnotil ako neplatnú v zmysle § 39 Občianskeho zákonníka, pretože odporuje § 2 ods. 1 zákona o vlastníctve bytov. Rozsudkom z 11. mája 2012 tak okresný súd žalobu zamietol. Krajský súd sťažnosťou napadnutým rozsudkom prvostupňové rozhodnutie potvrdil. Sťažovateľ namieta právny názor všeobecných súdov, že priestory, ktoré roky užíval, nepovažovali za byt. Uvedený právny názor porušuje jeho základné právo na súdnu ochranu, ako aj základné právo na ochranu súkromia a ochranu obydlia. Sťažovateľ argumentuje, že tvrdenie o neplatnosti nájomnej zmluvy bolo procesnou obranou protistrany, ktorá mala preukázať neplatnosť zmluvy. Naopak, súd uložil sťažovateľovi, aby predložil kolaudačné povolenia. Odporca mal niesť dôkazné bremeno a preukázať, na aké účely bolo kolaudačným rozhodnutím povolené užívanie daných miestností. Sťažovateľ taktiež namieta, že mal byť aplikovaný § 104 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej aj „stavebný zákon“): Ak sa doklady (predovšetkým overená dokumentácia), z ktorých by bolo možno zistiť účel, na aký bola stavba povolená, nezachovajú, platí, že stavba je určená účelu, na ktorý je svojím stavebnotechnickým usporiadaním vybavená. Ak vybavenie stavby

nasvedčuje viacerým účelom, predpokladá sa, že stavba je určená účelu, na ktorý sa užíva bez závad. Ak by súdy aplikovali základné právo na ochranu súkromia a obydliá, tak by sa podľa sťažovateľa snažili na základe § 41, resp. § 41a Občianskeho zákonníka oddeliť neplatnú od platnej časti zmluvy.

z odôvodnenia

Podstatou veci je posúdiť, či krajský súd tým, že určil, že nájomná zmluva z roku 1996 na sťažovateľov domovnícky byt (v dome vybudovanom v roku 1927), ktorý nie je bytom podľa kolaudačného rozhodnutia, je absolútne neplatná, porušil sťažovateľovo základné právo na súdnu ochranu. Ako z rekapitulácie vyplýva, sťažovateľ mal od roku 1996 v prenájme byt v budove. Prenajímateľ žiadal sťažovateľa o vyst'ahovanie. Sťažovateľ žaloval prenajímateľa, aby ho súd zaviazal k povinnosti zabezpečiť riadne užívanie jeho bytu. Všeobecné súdy žalobu zamietli, pretože vo veci nie je dôkaz, že byt bol riadne skolaudovaný na účel bytu. V predmetnej veci sa prelína otázka (i) súdneho posudzovania absolútnej neplatnosti zmlúv, a to osobitne vo vzťahu k (ii) nájmu bytu v (iii) starších nehnuteľnostiach. Veci nájmu bytu sa v širšom kontexte môžu dotýkať aj ochrany dôstojnosti. Vypratanie z bytu je podľa judikatúry Európskeho súdu pre ľudské práva zásahom do práva na súkromie podľa čl. 8 dohovoru a komponentom tejto ochrany je aj riadna súdna procedurálna ochrana. Napokon, ústavnoprávny rozmer veci je daný aj tým, že slobodný zmluvný priestor je chránený čl. 2 ods. 3 ústavy, podľa ktorého každý môže konať, čo nie je zákonom zakázané, a nikoho nemožno nútiť, aby konal niečo, čo zákon neukladá (porov. PL. ÚS 1/2012). Pri rozhodovaní o neplatnosti nájomnej zmluvy z dôvodu, že predmet nájmu nespĺňa verejnoprávnu definíciu bytu, ide vlastne o slobodnú sféru a sofistikovaný vzťah medzi verejným právom a súkromným právom s tým, že o ich vzájomných prienikoch musí férovo a rozumne rozhodovať nezávislý súd. Základné právo na súdnu ochranu spravidla chráni (i) právo na prístup k súdu, (ii) právo na riadne odôvodnenie rozhodnutia, resp. zákaz procesnej arbitrárnosti, a (iii) napokon zakazuje úplne vybočiť z hmotnoprávneho rámca, čo judikatúra označuje ako rozhodovanie podľa relevantnej právnej normy (IV. ÚS 77/02). Na absolútnu neplatnosť prihládajú súdy ex offio a z tohto pohľadu majú silnú pozíciu pri rozhodovaní zmluvných sporov. Ak súd rozhodne siahne po neplatnosti, aby tak zjednodušil riešenie sporu, potom (iv) neposkytuje ústavným spôsobom právo na súdnu ochranu, ale popiera ju. Namiesto nastolenia právneho mieru dáva základ k ďalším sporom, napr. o náhradu škody. Zmluvné právo vytvára autonómne právo medzi slobodnými jednotlivcami – *lex contractus*, ktoré je v istom zmysle ohraničené textom samotnej zmluvy. Ale aj toto autonómne právo, jeho pôdorys sa opiera o legalitu a samo je legalitou. Opiera sa o legalitu občianskeho zákonníka, celého súkromného práva a tiež o právny poriadok aj spolu s ústavou. 2 Špeciálnym konektorom medzi zmluvným právom a právnym poriadkom je § 39 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého je neplatný právny úkon, ktorý svojím obsahom alebo účelom odporuje zákonu. Rozmanitosť právneho poriadku a právneho života vôbec je dôvodom, prečo nie je možné, aby boli dôvody neplatnosti vymenované vždy explicitne. Všeobecný súd je pri posudzovaní neplatnosti právnych úkonov takpovediac mini-ústavným súdom posudzujúcim súlad zmluvy s právnym poriadkom. Zmluvnosť, autonómnosť súkromného práva vyžaduje perspektívu výkladu právnych úkonov, na základe ktorej nemožno uvažovať tak, že vo vzťahu k danému úkonu pripadajú do úvahy dôvody neplatnosti A, B či C a ak sú naplnené, tak úkon je absolútne neplatný. Naopak, najprv uvažujeme, aký je obsah zmluvy, a až potom o tom, či je absolútne neplatná. Pri čítaní textu ustanovenia § 39 Občianskeho zákonníka netreba zabúdať, že v ňom nestojí, že právny úkon, ktorý je v rozpore so zákonom je neplatný, ale že právny úkon, ktorý svojím OBSAHOM a ÚČELOM odporuje

zákonu, je neplatný. Táto formulácia naznačuje nutnosť takpovediac smerovania zmluvy proti zákonu, aby sa stala neplatnou. Ústavný súd už v náleze sp. zn. I. ÚS 242/207 uviedol, že základným princípom výkladu zmlúv je priorita výkladu, ktorý nezakladá neplatnosť zmluvy, pred takým výkladom, ktorý neplatnosť zmluvy zakladá, ak sú možné obidva výklady. Je tak vyjadrený a podporovaný princíp autonómie zmluvných strán, povaha súkromného práva a s ním spojená spoločenská a hospodárska funkcia zmluvy. Neplatnosť zmluvy má byť teda výnimkou, a nie zásadou. Nie je teda ústavne konformná a v rozpore s princípmi právneho štátu vyplývajúcimi z čl. 1 ústavy je taká prax, keď všeobecné súdy preferujú celkom opačnú tézu uprednostňujúcu výklad vedúci k neplatnosti zmluvy pred výkladom neplatnosť zmluvy nezakladajúcim (porov. CSACH, K. ÚS SR: Výklad contra proferentem a preferencia platnosti právneho úkonu ako všeobecné výkladové pravidlá. In: Lexforum [online]. 11. mája 2010. Dostupné na internete: [http://www.< lexforum.cz/240 \).](http://www.lexforum.cz/240) > Zákon, ktorý môže spôsobiť neplatnosť právneho úkonu, môže mať (i) verejnoprávnu, ako aj (ii) súkromnoprávnu povahu. Najvypuklejšie sú situácie rozporu s normami, ktoré súvisia s hodnotami verejného poriadku. Neplatnou by bola zmluva, ktorej predmetom je človek sám alebo jeho dôstojnosť. Z hľadiska platnosti by boli problematické záväzky týkajúce sa obmedzenia možnosti zmluvnej strany uzavrieť manželstvo či otehotnieť. Samotná ústava v čl. 12 ods. 1 druhej vete stanovuje, že základné práva a slobody sú nescudziteľné. Teda priamo ústava hovorí, že neplatné sú zmluvy, ktorými by sa niekto vzdával ľudského práva. Ústavný súd to vyjadruje z toho dôvodu, aby vysvetlil referenčnosť – mierku absolútnej neplatnosti. Pri súkromnoprávnej neplatnosti môže záťaž neplatnosti postihnúť taký úkon, ktorý napríklad smeruje proti kogentnému právu jednej zmluvnej strany. Vzhľadom na autonómnosť súkromného práva a často technickosť práva verejného je potrebné vždy veľmi dôkladne zvažovať, ako môže verejnoprávna norma ovplyvniť zmluvný záväzok. Všeobecný súd musí zistiť účel takejto normy, a to zvlášť, či je ním (a) ochrana všeobecného záujmu, (b) alebo ochrana jednotlivca. Ak je predmetom právneho vzťahu napríklad lekársky prístroj, ktorý nespĺňa zákonom stanovené parametre, možno si predstaviť, že takáto nájomná zmluva je absolútne neplatná, pretože jej naplňovanie by ohrozovalo verejné zdravie. Tu je účelom ochrana zdravia ako verejnej hodnoty. V iných prípadoch by nedodržanie zákonom požadovaných vlastností mohlo spôsobiť nejakú sankciu podľa správneho práva, ale nie neplatnosť zmluvy (porov. tiež SALAČ, J. K problematice rozporu právneho úkonu se zákonem ve světle § 39 občanského zákonníku. In: Právní rozhledy 10/1997, s. 510 a nasl.; SALAČ, J. Rozpor s dobrými mravy a se zákonným zákazem. In: Právní rozhledy 6/2000, s. 510 a nasl.; PETROV, J. Neplatnost právních jednání. In: Bulletin advokacie 3 3/2011, s. 36 a nasl.). Prípady prenájmov bytových priestorov, ktoré nie sú kolaudovanými bytmi, nie sú ani pre rozhodovaciú činnosť Najvyššieho súdu Slovenskej republiky (ďalej len „najvyšší súd“) neznáme. Rozsudkom sp. zn. 2 Cdo 122/2007 z 30. júna 2008 najvyšší súd rozhodol, že samotná skutočnosť, že byt nemá riadnu kolaudáciu, spôsobuje absolútnu neplatnosť nájomnej zmluvy. V podstate zhodne rozhodol Najvyšší súd Českej republiky v rozsudku sp. zn. 26 Cdo 400/2000, ktorý bol uverejnený ako judikát R 90/2003 s nasledujúcou právnou vetou: „Soubor místností (popřípadě jednotlivá obytná místnost), které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k trvalému bydlení (§ 76 odst. 1, § 85 zákona č. 50/1976 Sb., ve znění pozdějších předpisů), se pokládá za byt ve smyslu ustanovení § 685 a násl. obč. zák.“ Pozoruhodné je, že v obidvoch prípadoch slovenské aj české súdy prvého a druhého stupňa rozhodli opačne než ich súdy najvyššie. V Českej republike bol judikát R 90/2003 veľmi kritizovaný. Prof. Eliáš uviedol, že „druhá veta § 1 odst. 1 nového občanského zákonníku odmítá uplatňování soukromého práva v závislosti na uplatňování práva veřejného, což je zásada tak samozřejmá, že by v normálním státě snad ani nemusela být výslovně

normována. V normálnom státe by však také nebylo např. judikováno, že nejde o nájem bytu, byl-li nájemci k bydlení pronajat soubor místností, který jako byt nebyl zkolaudován“ [R 90/2003 (ELIÁŠ, K. Nový občanský zákoník ve Sbírce zákonů. In: Právní rozhledy 7/2012, s. 229)]. Ústavný súd konštatuje, že účelom právnej fixácie bytu kolaudáciou je v prvom rade zaručiť stavebnotechnické kvality bytu. V type nájomnej zmluvy nie je v zásade potrebné chrániť takýto účel sankciou neplatnosti. Nie je to hodnota, ktorá robí zmluvu nezmyselnou alebo spoločensky škodlivou. Aj pokazené auto si možno vypožičať. Ak sa užíva nehnuteľnosť bez kolaudácie, tak na nápravu týchto pochybení môže slúžiť správne trestanie proti vlastníkovi. Ak aj niekoho táto norma chráni, tak je to skôr nájomník než prenajímateľ. Podľa § 35 ods. 2 Občianskeho zákonníka právne úkony vyjadrené slovami treba vykladať nielen podľa ich jazykového vyjadrenia, ale najmä tiež podľa vôle toho, kto právny úkon urobil, ak táto vôľa nie je v rozpore s jazykovým prejavom. Podrobnejšie k veci možno ešte uviesť, že aj keby sa teoreticky uznala záťaž z hľadiska kolaudácie bytu, tak mal krajský súd uvažovať o všeobecnom nájme a neuprednostňovať zneplatnenie zmluvy. Krajský súd tvrdí, že predmetom nájomnej zmluvy môže byť len byt, a preto je nájomná zmluva rozporná s § 685 Občianskeho zákonníka a neplatná podľa § 39 Občianskeho zákonníka. Ustanovenie § 685 Občianskeho zákonníka ale hovorí, že prenajatím bytu vzniká nájom bytu. Ak byt vôbec nemôže byť bytom, nevzniká nájom bytu, ale všeobecný nájom. Krajský súd tak otočil princíp záväzkového práva, že splnenie záväzku nie je nárokom zo zmluvy, ale podmienkou platnosti. V súlade s právom je opačný výklad – ak prenajímateľ niečo prenajal, je povinný umožniť to nájomcovi užívať na dohodnutý účel (§ 664). Ak mu prenajal byt, je povinný zabezpečiť, aby bol a zostal bytom spôsobilým na bývanie. Ak prenajatý priestor nie je bytom, prenajímateľ neplní svoje záväzky, ale nemá to za následok neplatnosť zmluvy. Navyše krajský súd aplikuje na otázku stavebného určenia bytu zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, ale budova bola postavená v rokoch 1920 – 1922, dostavaná v rokoch 1926 – 1927 a rekonštruovaná v rokoch 1968 – 1973. Nie je logické, prečo sa krajský súd dovoľáva otázky stavebného určenia podľa zákona, ktorý nadobudol účinnosť minimálne o 3 roky neskôr, a nie skorších zákonov (stavebný zákon z roku 1958, resp. 1949 až po stavebné štatúty žúp účinné v 20. rokoch). Krajský súd ďalej nijako nehodnotí, že už pri rekonštrukcii v rokoch 1968 – 1973 sa byt označuje ako byt, čo naznačuje, že tento byt bol určený na užívanie ako byt podľa skorších predpisov. Okrem toho krajský súd cituje § 104 4 ods. 1 stavebného zákona, z ktorého by viac vyplývalo, že ide o byt. Krajský súd výkladom § 39 a § 685 Občianskeho zákonníka porušil sťažovateľovo základné právo na súdnu ochranu, pretože hmotnoprávnym výkladom a procesnoprávnym smerovaním veci nedostal svojej roly arbitra, ktorý má poskytovať ustálenie právnych vzťahov – zistiť vôľu strán, pochopiť podstatu veci a rozumne, zákonne rozhodnúť a nevytvoriť nový právny problém. Ústavný súd tým nemyslí, že má „vyhrať“ konkrétna strana, ale že má byť myslené na právny osud obidvoch strán. Ústavný súd v predmetnej veci akcentuje procesnú férovosť rozhodnutia chránenú právom na súdnu ochranu, a preto už nepovažoval za nutné rozhodovať o označených hmotných základných právach. Sťažovateľ navrhuje primerané finančné zadosťučinenie vzhľadom na skutočnosť, že budova medzičasom zmenila vlastníka. Ústavný súd tejto požiadavke rozumie, ale napriek tomu zostáva na pozícii, že kasácia je dostatočnou reakciou s tým, že sťažovateľ má k dispozícii hmotnoprávne kompenzačné inštitúty súkromného práva. Podľa § 56 ods. 2 prvej vety zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 38/1993 Z. z. o organizácii Ústavného súdu Slovenskej republiky, o konaní pred ním a o postavení jeho sudcov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o ústavnom súde“) ak sa základné právo alebo sloboda porušili rozhodnutím alebo opatrením, ústavný súd také rozhodnutie alebo opatrenie zruší. Podľa § 56

ods. 3 písm. b) zákona o ústavnom súde ak ústavný súd sťažnosti vyhovie, môže vec vrátiť na ďalšie konanie. Na základe citovaných ustanovení ústavný súd zrušil rozsudok. V ďalšom konaní bude krajský súd viazaný právnym názorom ústavného súdu.

Ústavný súd rozhodol: Základné právo sťažovateľa na súdnu ochranu podľa čl. 46 ods. 1 ústavy a čl. 6 ods. 1 dohovoru rozsudkom krajského súdu z 29. októbra 2015 porušené bolo. Rozsudok krajského súdu 29. októbra 2015 zrušuje a vec mu vracia na ďalšie konanie. Ústavný súd priznal sťažovateľovi náhradu trov právneho zastúpenia a vo zvyšnej časti sťažnosti nevyhovel.

použité odkazy na relevantnú judikatúru ústavného súdu, ESĽP a iných súdov

PL. ÚS 1/2012; IV. ÚS 77/02; I. ÚS 242/207

CSACH, K. ÚS SR: Výklad contra proferentem a preferencia platnosti právneho úkonu ako všeobecné výkladové pravidlá. In: Lexforum [online]. 11. mája 2010. Dostupné na internete: <http://www.lexforum.cz/240> <

SALAČ, J. K problematice rozporu právniho úkonu se zákonem ve světle § 39 občanského zákonníku. In: Právní rozhledy 10/1997, s. 510 a nasl.

SALAČ, J. Rozpor s dobrými mravy a se zákonným zákazem. In: Právní rozhledy 6/2000, s. 510 a nasl.; PETROV, J. Neplatnost právních jednání. In: Bulletin advokacie 3/2011, s. 36 a nasl.

NS SR: 2 Cdo 122/2007 NS ČR: 26 Cdo 400/2000 (uverejnený ako judikát R 90/2003)

ELIÁŠ, K. Nový občanský zákoník ve Sbírce zákonů. In: Právní rozhledy 7/2012, s. 229

súvisiace právne predpisy

zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

klúčové slová

byt práva a slobody – právo na súdnu a inú právnu ochranu právny úkon-neplatnosť absolútna právny úkon-autonómia vôle strán