

PROTECTION OF WEAKER PARTY IN LEASE RELATIONS ACCORDING TO SLOVAK LAW

MARTIN TURČAN

Faculty of Law, Comenius University in Bratislava, Slovakia

Abstract in original language

Autor sa v tomto príspevku venuje postaveniu slabšej strany v jednotlivých druhoch nájomných zmlúv. Zameriava sa najmä na postavenie nájomcu, keďže nájomca je väčšinou vnímaný ako zásadne slabší subjekt nájomných vzťahov. Autor sa zaoberá aj kogentnosťou resp. dispozitívnosťou niektorých zákonných ustanovení, ktoré ovplyvňujú postavenie oboch zmluvných strán a poukazuje aj na niektoré zaujímavé rozdiely týkajúce sa veľmi podobných druhov nájomných zmlúv.

Key words in original language

nájomná zmluva, prenájomateľ, nájomca, slabšia strana, zásady občianskeho práva

Abstract

In this paper the author deals with the position of weaker party in particular types of contract of lease. He focuses mainly at the position of lessee as it is lessee who is basically seen as weaker party in lease relations. The author deals with question of cogency and dispositivity of particular provisions of statute as well because the character of those provisions impacts the position of both contractual parties. He also points out at some interesting differences regarding very similar types of lease contracts.

Key words

contract of lease, lessor, lessee, weaker party, principles of Civil law

Jiří Švestka vo svojom komentári k Občianskemu zákonníku uvádza, že „v oblasti občianskeho práva sa (...) s ohľadom na nevyhnutnosť zaistiť v niektorých prípadoch objektívne odôvodnené prejavy verejného záujmu (porov. ochrana záujmov slabších subjektov ako napríklad nepľnoletých, spotrebiteľov, nájomcov, zamestnancov a i.) uplatňujú kogentné (imperatívne, donucujúce) právne normy“.¹ Ochrana slabšej strany je chápaná aj ako aplikácia zásady rovnosti účastníkov občianskoprávných

¹ Švestka, J., Spáčil, J., Škárková, M., Hulmák, M. a kol.: Občianský zákoník I – komentár, Praha: C. H. Beck, 2008, s. 50 - 51, ISBN 978-80-7400-004-1

vzťahov.² Ide teda o vyrovnanie postavenia zmluvných strán. V nájomných zmluvách je väčšinou za slabší subjekt považovaný nájomca (zmieňuje ho aj prof. Švestka v citovanom vyjadrení). Položme si teda otázku, v čom jeho slabšia pozícia spočíva.

Skutočnosť, že prenajímateľ je tým, kto vec poskytuje a nájomca tým, kto za jej užívanie platí, môže pripomínať vzťah, v ktorom jeden je obchodníkom a druhý spotrebiteľom. Nájomná zmluva však nemusí mať vždy spotrebiteľský charakter. V § 52 Občianskeho zákonníka (ďalej aj "OZ") sa uvádza, že spotrebiteľskou zmluvou je len tá zmluva, ktorú uzatvára dodávateľ so spotrebiteľom, pričom dodávateľom je osoba, ktorá koná v rámci predmetu svojej obchodnej alebo inej podnikateľskej činnosti. A prenájom nebude vždy spĺňať znaky podnikania. V čom by sa teda mohlo skrývať všeobecné oslabenie postavenia nájomcu? Napadá má, že by mohlo spočívať v nájomcovej nemožnosti ovplyvniť prevod predmetu nájmu na inú osobu. Iný univerzálny handicap nájomcu mi na myseľ neprichádza. V konkrétnych druhoch nájomných vzťahov by sme však mohli spozorovať niekoľko špecifických znevýhodnení. Napríklad by sme mohli povedať, že nájomca bytu je určite slabšou zmluvnou stranou, pretože realizovaním nájomného vzťahu sa u neho jedná o napĺňanie základnej životnej potreby. Nájomca bývať nevyhnutne potrebuje, zatiaľ čo prenajímateľ z nájmu "iba" profituje. Podobné by mohlo platiť o nájme poľnohospodárskeho pozemku, v prípade že poľnohospodárska výroba predstavuje základný zdroj obživy nájomcu. Slabším odvarom tohto druhu by mohlo byť aj zaobstarávanie nebytového priestoru potrebného na prevádzkovanie firmy.

Na druhej strane však treba povedať, že pre niekoho môže byť zdrojom obživy práve prenájom nehnuteľností. Pokiaľ bude v čase hospodárskej krízy klesať dopyt po nájme nebytových priestorov, bude sa do nevýhodnej pozície dostávať prenajímateľ - živnostník, ktorý má v registri zapísaný ako predmet svojej činnosti prenájom nehnuteľností. Uznávam, že to už trielime skôr do oblasti obchodného práva, no nikto nepovedal, že slabšia strana nemôže vystupovať aj v obchodnoprávných vzťahoch. Chcem tým naznačiť, že otázka výhod a nevýhod môže byť relatívna.

Povedzme však, že v nájomných vzťahoch má o čosi slabšie postavenie (zásadne) predsa len nájomca a skúsme porovnať jeho práva a povinnosti pri jednotlivých druhoch nájomných zmlúv.

Všimnime si niekoľko rozdielov vo všeobecnej úprave nájomných zmlúv v zmysle § 663 a nasl. OZ a v právnej úprave nájmu nebytových priestorov v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov (ďalej aj "ZNPNP"). Predstavme si, že prenajímateľ prenajme nájomcovi

² Ján Lazar napríklad uvádza, že sa „imanentnou súčasťou zásady rovnosti stala potreba intenzívnej ochrany slabšieho subjektu (...)“. (Lazar, J. a kol.: Občianske právo hmotné 1, Bratislava: Iura Edition, 2006, s. 16, ISBN 80-8078-084-6)

nebytový priestor v jednopodlažnej budove, pričom tento priestor veľkosťou svojej podlahovej plochy prakticky zodpovedá pôdorysu danej stavby. Jedná sa o nájom nebytového priestoru. Právny pomer sa preto bude spravovať ustanoveniami ZNPNP. Ak však ten istý prenajímateľ prenajme tomu istému nájomcovi spomínanú jednopodlažnú budovu ako takú, nebude sa už jednať o nájom nebytového priestoru. Pôjde o nájom budovy. Daný právny vzťah v tomto prípade nebude spadať pod režim ZNPNP ale pod režim všeobecnej úpravy nájomných zmlúv v zmysle OZ.³ Napriek tomu, že sa jedná o prakticky zhodné situácie, bude sa v nich postavenie nájomcu líšiť.

Všimnime si, že podľa úpravy OZ platí, že nájomca je oprávnený dať prenajatú vec do podnájmu, ak zmluva neurčuje inak (§ 666 ods. 1 OZ), zatiaľ čo podľa ZNPNP platí, že nájomca je oprávnený prenechať nebytový priestor alebo jeho časť na určitý čas do podnájmu len so súhlasom prenajímateľa (§ 6 ZNPNP). V prvom prípade je teda absencia zmluvnej úpravy v nájomcov prospech, v druhom v jeho neprospech. (Zaujímavé je, že zákonodarca v § 6 ZNPNP obmedzil možnosť podnájmu na "určitý čas". Aplikácia interpretačného pravidla "a minori ad maius" samozrejme vylúči špekuláciu o prípustnosti uzavrieť zmluvu o podnájme nebytového priestoru bez súhlasu prenajímateľa na neurčitý čas.⁴)

Odlíšne sú aj následky porušenia tejto nájomcovej povinnosti, resp. zákazu. Kým podľa § 666 ods. 2 OZ platí, že ak dá nájomca vec do podnájmu v rozpore so zmluvou, má prenajímateľ právo od zmluvy odstúpiť, podľa § 9 ods. 2 písm. g) ZNPNP môže z tohto dôvodu prenajímateľ zmluvu "len" vypovedať. V prvom prípade treba mať na pamäti, že odstúpením sa zmluva zrušuje od počiatku (ak sa zmluvné strany nedohodnú inak) (§ 48 ods. 2 OZ), kým v druhom prípade bude plynúť trojmesačná výpovedná lehota (ak sa zmluvné strany nedohodnú inak) (§ 12 ZNPNP). V tomto ohľade teda nájomcu zvýhodňuje zas úprava ZNPNP.

Ďalší rozdiel medzi všeobecnou občianskoprávnou úpravou a úpravou ZNPNP je v otázke zľavy z nájomného. Podľa § 8 ZNPNP platí, že ak môže nájomca nebytový priestor užívať obmedzene len preto, že prenajímateľ neplní svoje povinnosti, má nárok na pomernú zľavu z nájomného (platí to aj o podnájme). Zákon tu síce explicitne nerieši situáciu, keď bude úplne nemožné užívať predmet nájmu, no kvázilogickým resp. teleologickým výkladom pridáme k záveru, že v prípade úplnej nemožnosti užívania má nájomca nárok na 100 % zľavu z nájomného. OZ upravuje túto

³ Opakovane to potvrdila aj judikatúra. Vid' napr. rozsudky NS SR vo veciach sp. zn.: M Cdo 251/2002 a 2 Cdo 271/2004.

⁴ Ak totiž nájomca bez súhlasu prenajímateľa nesmie uzavrieť zmluvu o podnájme nebytového priestoru ani len na určitý čas, tým skôr resp. už vôbec nesmie uzavrieť takúto zmluvu na neurčitý čas.

problematiku inak a o čosi rozsiahlejšie. Venuje jej až tri paragrafy.⁵ Prvý rozdiel medzi oboma úpravami spočíva v tom, že OZ obsahuje oproti ZNPNP explicitnú úpravu úplnej nemožnosti užívania predmetu nájmu (§ 673 OZ). Druhý rozdiel spočíva vo formulácii, ktorou je opísaný negatívny stav. ZNPNP zohľadňuje taký stav, ktorý je spôsobený neplnením povinností prenajímateľa, zatiaľ čo OZ hovorí o vadách vecí, ktoré nespôsobil nájomca. Ak teda dôjde k poškodeniu predmetu nájmu treťou osobou alebo prírodným živlom, bude mať nájomca v zmysle OZ až do odstránenia závad prenajímateľom nárok na zľavu z nájomného. V zmysle ZNPNP bude mať takýto nárok len za čas meškania prenajímateľa s odstránením závad. Nájomcu tu teda zvýhodňuje režim OZ. Tretí rozdiel spočíva v požiadavke uplatniť u prenajímateľa právo na odpustenie resp. zľavu z nájomného v šesťmesačnej prekluzívnej lehote v zmysle OZ, na rozdiel od ZNPNP, ktorý takúto požiadavku nepozná. V tomto prípade je teda nájomca zvýhodnený pre zmenu režimom ZNPNP. K všetkému, čo som práve spomenul však treba uviesť aj opačný názor, ktorý vyslovil Najvyšší súd SR v odôvodnení rozsudku vo veci so sp. zn. Cdo 3/97. Podľa tohto názoru: "Pokiaľ by navrhovateľka preukázala, že nemohla prenajaté priestory riadne užívať na dohodnutý účel pre vady, ktoré nespôsobili, bolo by možné vec posúdiť podľa ust. § 673 Občianskeho zákonníka, lebo zákon č. 116/1990 Zb. takéto prípady neupravuje." Názor NS SR teda chápe ustanovenie § 673 OZ ako subsidiárne aplikovateľné k ustanoveniu § 8 ZNPNP. Tým by sa rozdiely v oboch úpravách v tejto veci stierali. Podľa môjho názoru však treba tiež povedať, že subsidiárna aplikácia § 673 OZ k § 8 ZNPNP by robila § 8 ZNPNP v podstate zbytočným.

Jedným z rozdielov medzi oboma úpravami je aj požiadavka ZNPNP uviesť v zmluve o nájme nebytových priestorov účel nájmu, ktorý musí zodpovedať stavebnému určeniu nebytového priestoru (§ 3 ZNPNP). OZ požiadavku zazmluvnenia účelu nájmu nestanovuje. Neplatnosť dojednania o účele nájmu teda v režime OZ nespôsobí neplatnosť celej zmluvy (na rozdiel od režimu ZNPNP, podľa ktorého je uvedenie účelu nájmu jej podstatnou náležitosťou).

Rozdiel medzi oboma úpravami spočíva tiež v otázke výpovede zmluvy uzavretej na dobu určitú. Pri nájme nebytového priestoru sa uplatní taxatívny výpočet výpovedných dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 a 3 ZNPNP. OZ neobsahuje žiadnu zákonnú úpravu, ktorá sa uplatní v prípade,

⁵ Podľa § 673: "Nájomca nie je povinný platiť nájomné, pokiaľ pre vady vecí, ktoré nespôsobil, nemohol prenajatú vec užívať dohodnutým spôsobom alebo ak sa spôsob užívania nedohodol primerane povahe a určeniu vecí." Podľa § 674: "Ak nájomca môže užívať prenajatú vec z dôvodov uvedených v § 673 iba obmedzene, má nájomca nárok na primeranú zľavu z nájomného. Prenajímateľ si však musí započítať náklady, ktoré ušetril, a cenu výhod, ktoré mal z toho, že nájomca užíval vec len obmedzene." A napokon podľa § 675: "Právo na odpustenie alebo na poskytnutie zľavy z nájomného sa musí uplatniť u prenajímateľa bez zbytočného odkladu. Právo zanikne, ak sa neuplatní do šiestich mesiacov odo dňa, keď došlo ku skutočnostiam toto právo zakladajúcim."

že zmluva o možnosti výpovede mlčí (s výnimkou § 680 ods. 3, k čomu sa dostanem neskôr). Nedá sa však povedať, že by bol nájomca v režime OZ zvýhodnený, pretože z prakticky rovnakých dôvodov, z akých môže prenajímateľ zmluvu o nájme nebytového priestoru vypovedať, môže prenajímateľ od zmluvy o nájme budovy v zmysle OZ odstúpiť. Nájomca má teda naopak v prípade nájmu nebytového priestoru k dobru aspoň výpovednú lehotu. To sme sa však zaoberali len otázkou ukončenia zmluvy zo zákonných dôvodov. Zložitejšia je otázka zákonnosti dohody o možnej výpovedi nájomnej zmluvy uzavretej na dobu určitú. V OZ je otázka výpovede zmlúv uzavretých na dobu určitú problematická ako taká (začína už interpretáciou ustanovenia § 582 OZ). V tejto súvislosti odkazujem na svoj príspevok v časopise "Právny obzor".⁶ V krátkosti len uvediem, že je otázne, či všeobecná úprava nájomných zmlúv v OZ vôbec hovorí o možnosti vypovedať nájomnú zmluvu uzavretú na dobu určitú. Ustanovenie § 677 ods. 2 OZ, ktoré hovorí o možnosti vypovedať zmluvu o nájme nehnuteľnosti v trojmesačnej a zmluvu o nájme hnuteľnej veci v jednomesačnej lehote, treba vykladať systematicky - a síce, že sa tu jedná len o zmluvu uzavretú na dobu neurčitú. Vyplýva to z predchádzajúceho odseku toho istého paragrafu, podľa ktorého "zrušiť nájomnú zmluvu dojednanú na neurčitú dobu možno, ak nedôjde k dohode prenajímateľa s nájomcom, iba výpoveďou". Možnosť dohodnúť výpoveď zmluvy uzavretej na akúkoľvek dobu (teda aj na dobu určitú) by teoreticky mohlo ponúkať ustanovenie § 676 ods. 1 OZ, podľa ktorého "nájom sa skončí uplynutím doby, na ktorú sa dojednal, ak sa prenajímateľ nedohodne s nájomcom inak". Niektorí autori v tejto veci zastávajú kladné stanovisko, pričom sa opierajú dokonca o judikatúru.⁷ Za zmienku však stojí aj myšlienka Milana Holuba, ktorý uvádza, že "nájomca a prenajímateľ sa môžu dohodnúť na predĺžení nájomného pomeru alebo naopak na tom, že nájom skončí ešte pred uplynutím dojednanej doby".⁸ Táto myšlienka nás inšpiruje k predstave, že by sa malo jednať o neskoršie dojednanie vykonané iným právnym úkonom (dohodou o predĺžení alebo naopak dohodou o skoršom o ukončení zmluvy), čomu nasvedčuje aj zákonná slovná formulácia „nedohodne“ a nie „nedohodol“. Takýmto gramatickým výkladom teda dospejeme k opačnému záveru.

Ďalším rozdielom medzi úpravou OZ a ZNPNP, ktorý stojí za zmienku je možnosť prechodu nájmu v prípade smrti nájomcu. ZNPNP umožňuje prechod nájmu nebytového priestoru, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodli

⁶ Vid': Turčan, M.: Výpoveď zmlúv uzatvorených na dobu určitú, Bratislava: SAP, In: Právny obzor č. 2/2010, s. 171-179

⁷ Napríklad Stanislav Balík, Milan Hulmák a Imrich Fekete. Stanislav Balík odkazuje na rozhodnutie Najvyššieho súdu ČR č. R 26/02, podľa ktorého „i nájom na dobu určitú môže skončiť výpoveďou, ak je podľa § 676 ods. 1 Obč. zák. dohodnutá (...).“ (Eliáš, K. a kol.: Občanský zákoník - Velký akademický komentář, Praha: Linde Praha, a.s., 2008, s. 2018 ISBN 978-80-7201-687-7)

⁸ Holub, M. a kol.: Občanský zákoník - komentář, Praha: Linde Praha, a.s., 2002, s. 1019

inak a ak dedičia po poručiteľovi (nájomcovi) do 30 dní od jeho smrti oznámia prenajímateľovi, že v nájme pokračujú (§ 14 písm. b) ZNPNP). OZ prechod nájmu budovy nepozná. Nájomcu tu teda "zvýhodňuje" ZNPNP.

Na druhej strane, OZ umožňuje nájomcovi v prípade zmeny vlastníctva nehnuteľnej veci, vypovedať zmluvu (§ 680 ods. 3 explicitne uvádza, že to platí "aj vtedy, ak bola zmluva uzavretá na dobu určitú" - je to jediná jednoznačná zmienka OZ o možnosti výpovede nájomnej zmluvy uzavretej na dobu určitú). ZNPNP o takejto možnosti nájomcu mlčí. Vracia nás to k otázke, subsidiarity OZ voči ZNPNP. Domnievam sa, že ustanovenie § 680 ods. 3 OZ by malo byť v takýchto vzťahoch uplatniteľné. Tento názor podporuje aj stanovisko súdu v rozhodnutí publikovanom pod číslom 29/1996 ZSP, v ktorom sa v poznámke uvádza: "Treba akcentovať záver dovolacieho súdu, ktorý poukázal na ustanovenie § 680 ods. 3 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého, ak dôjde k zmene vlastníctva k nehnuteľnej veci, môže z tohto dôvodu vypovedať nájomnú zmluvu iba nájomca, a to aj vtedy, ak bola zmluva uzavretá na určitú dobu; výpoveď však musí podať v najbližšom výpovednom období, pokiaľ je zákonom alebo dohodou ustanovené. Uvedená právna úprava platí všeobecne. Iba vtedy, ak by osobitný zákon upravoval inak skončenie nájomného pomeru, treba rešpektovať tento iný zákon. Takýmto osobitným zákonom je aj zákon č. 116/1990 Zb. Tento však nerieši otázku právnych dôsledkov zmeny v osobe prenajímateľa v dôsledku zmeny v osobe vlastníka veci, ktorá je predmetom prenájmu. Preto na takýto vzťah treba aplikovať ustanovenie § 680 ods. 3 Občianskeho zákonníka."

Hoci je OZ vo vzťahoch spravovaných ZNPNP subsidiárne aplikovateľný, vidíme, že rozdiely v prípade nájmu budovy a nájmu nebytového priestoru tu predsa len sú. Zrejme by bolo vhodné upraviť ich rovnako, keďže sa môže jednať o prakticky zhodné situácie. V rámci plánov "de lege ferenda" by možno stálo za úvahu explicitne v OZ uviesť, že zmluva o nájme budovy, ktorá obsahuje výlučne nebytové priestory sa spravuje režimom ZNPNP. Pokiaľ ide o budovu obsahujúcu nebytové priestory aj byty, snáď by zákonodarca mohol vysloviť požiadavku uzatvorenia separátnych nájomných zmlúv. Samozrejme, všetko v konečnom dôsledku závisí od potrieb praxe.

Ďalšou podobou nájmu nehnuteľnosti je nájom poľnohospodárskeho pozemku. Pri sledovaní postavenia nájomcu je namieste poukázať na ustanovenie § 5 zákona č. 504/2003 Z. z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov (ďalej aj "ZNPP"), ktoré ho chráni tým, že zbavuje povinnosti platiť nájomné, ak nájomca nemohol pozemok užívať z dôvodov "vis maior".⁹ Podobným problémom sme sa zaoberali pri porovnávaní

⁹ § 5 ZNPP znie: "Ak ide o mimoriadne okolnosti najmä následky prírodných pomerov, ktoré nájomca nespôsobil, a nemožno predpokladať, že by ich odvrátil alebo ich následky

odpúšťania, resp. zľavy z nájomného pri nájme nebytového priestoru a nájme budovy, pričom v prvom prípade bolo kritériom porušenie povinností prenajímateľa, v druhom nespôsobenie väd nájomcom. Osobitne je v § 5 ZNPP upravená zľava z nájomného. Uvádza sa tu, že "ak z týchto dôvodov úžitky z prenajatého pozemku klesli pod polovicu bežného výnosu, má nájomca právo na primeranú zľavu z nájomného". Táto formulácia (na rozdiel od obdobnej úpravy OZ) hrá v nájomcov neprospech. Ak totiž jeho príjmy z poveternostných dôvodov poklesnú napríklad o 40 %, nebude mať nárok na zľavu z nájomného, pretože zákon tu požaduje pokles o viac než 50 %. Domnievam sa, že riešenie tejto situácie poukazom na subsidiárnu aplikovateľnosť §§ 673 až 675 nie je správne. ZNPP v § 1 stanovuje, že nájomná zmluva o nájme pozemku na poľnohospodárske účely sa spravuje ustanoveniami OZ o nájomnej zmluve, za predpokladu, že ZNPP neustanovuje inak. A ustanovenie § 5 ZNPP sa v tomto ohľade javí ako osobitná, komplexná úprava.

Nájomca je v režime ZNPP chránený aj ustanovením § 6, ktoré určuje fixný termín výpovede zmlúv uzavretých na dobu neurčitú a síce - 1. november. Tento dátum bol podľa všetkého zvolený z dôvodu začiatku chladného obdobia, čiže ukončenia možnosti užitočne obhospodarovať pozemok. Nájomcovi je tým poskytnutá garancia využitia pozemku do konca poľnohospodárskej sezóny. Zákonodarca tu stanovuje ročnú výpovednú lehotu (za predpokladu, že sa nedohodne inak).

ZNPP ďalej v § 9 (jedná sa tu o nájom poľnohospodárskeho pozemku pri prevádzkovaní podniku) stanovuje minimálne a maximálne dĺžky trvania nájmu. Minimálne dĺžky tu zrejme chránia nájomcu, maximálne zas prenajímateľa. Treba teda povedať, že aj prenajímateľ sa v tomto zákone dočkal určitej podpory. V jeho prospech hrá aj ustanovenie § 10, podľa ktorého výška nájomného musí byť najmenej 1% z hodnoty poľnohospodárskej pôdy určenej podľa osobitného predpisu.

V súvislosti s nájmom poľnohospodárskeho pozemku pri prevádzkovaní podniku je zaujímavé aj ustanovenie § 11, ktoré chráni nájomcu podobným spôsobom ako ustanovenie § 5 (zľava z nájomného), s tým rozdielom, že sa opiera o "podstatnú zmenu hospodárskych pomerov, ktorá sa neprejavila len u nájomcu" resp. o "opatrenia podľa osobitného predpisu, ktoré nájomcovi zamedzujú, resp. sťažujú možnosť užívania pozemku" (nie je to teda ani porušenie povinností prenajímateľa, ani nespôsobenie väd nájomcom, ani "vis maior", ako také). Z dikcie je podľa môjho názoru opät' zrejmé, že ide o

mohol odvrátiť alebo prekonať, a v dôsledku ktorých nemohol nájomca prenajatý pozemok používať na poľnohospodárske účely alebo nemohol dosiahnuť žiadny výnos v príslušnom kalendárnom roku, nie je povinný platiť nájomné. Ak z týchto dôvodov úžitky z prenajatého pozemku klesli pod polovicu bežného výnosu, má nájomca právo na primeranú zľavu z nájomného. Náhrady a príspevky z verejných prostriedkov prijaté nájomcom v súvislosti s mimoriadnymi okolnosťami sa pripočítajú k úžitkom z prenajatého pozemku."

komplexnú úpravu, vylučujúcu subsidiárnu aplikáciu §§ 673 až 675 OZ aj § 5 ZNPP.

V prípade nájmu lesného pozemku je nájomca chránený podobne, ako v prípade nájmu poľnohospodárskeho pozemku. Zákon v § 21 ods. 2 stanovuje, že ak je účelom nájmu lesných pozemkov hospodárenie v lesoch, čas nájmu je najmenej 30 rokov. Nájomcovi je tým poskytnutá garancia určitého času na vykonávanie takejto hospodárskej činnosti. V tom istom paragrafe sa tiež uvádza, že pri dohodnutí nájomného sa prihliada na vek lesných porastov a plnenie úloh ustanovených osobitnými predpismi. Nájomcovi je teda poskytnutá aj garancia adekvátnej výšky nájomného.

Pozrime sa teraz v krátkosti na nájom bytu. Zákonodarca v § 685 deklaruje, že nájom bytu je chránený. Čo si pod týmito slovami predstaviť, nám poodhalí celý štvrtý oddiel siedmej hlavy OZ. Objasniť by to však mali aj slová, ktoré deklaráciu o chránenom nájme bytu završujú: "... ak nedôjde k dohode, možno ho vypovedať len z dôvodov ustanovených v zákone". Ak sa tu pod "dohodou" má namysli dohoda o výpovednom dôvode, nejedná sa o žiadnu výnimočnú ochranu nájomcu. Ak sa však "dohodou" myslí dohoda o predčasnom skončení zmluvy, je ochrana nájomcu zásadnejšia, pretože z toho vyplýva, že zmluvné strany si nemôžu dohodnúť žiadne vlastné výpovedné dôvody, a to ani pri zmluve uzavretej na dobu neurčitú. Zmluvu uzavretú na dobu neurčitú už vôbec nie je možné vypovedať bezdôvodne (na rozdiel od zmluvy o nájme budovy - porov. § 677 OZ). Štvrtý oddiel siedmej hlavy OZ totiž o skončení zmluvy uzavretej na dobu neurčitú mlčí.

V súvislosti s ochranou nájomcu bytu a skončením zmluvy je vhodné pripomenúť aj ustanovenie § 679 ods. 2, ktoré hovorí, že ak sú miestnosti, ktoré boli prenajaté na obývanie alebo na to, aby sa v nich zdržiavali ľudia, zdraviu závadné, má nájomca právo odstúpiť od zmluvy, ak sú miestnosti na takýto účel nespôsobilé a to aj vtedy, ak o tom vedel pri uzavretí zmluvy. Ustanovenie dodáva, že tohto práva sa nájomca nemôže vzdať. Nepochybne je aplikovateľné na zmluvy o nájme bytu, a ako vyplýva z dikcie, aj na zmluvy o nájme nebytových priestorov či budovy.

Vráťme sa ale k osobitným ustanoveniam OZ o nájme bytu. Nebudem sa zaoberať všetkými nuansami tohto vzťahu, poukážem len na niektoré ustanovenia, ktoré nájomcu očividne chránia. V § 698 sa opätovne stretávame s otázkou zľavy z nájomného. Pre nájom bytu je upravená osobitne. V § 698 OZ sa uvádza, že nájomca má právo na primeranú zľavu z nájomného, dokiaľ prenajímateľ napriek jeho upozorneniu neodstráni v byte alebo v dome závalu, ktorá podstatne alebo po dlhší čas zhoršuje ich užívanie. Právo na primeranú zľavu z nájomného má podľa tohto paragrafu nájomca aj vtedy, ak sa neposkytovali plnenia spojené s užívaním bytu alebo sa poskytovali vadne, a ak sa v dôsledku toho užívanie bytu zhoršilo, a tiež vtedy, ak sa stavebnými úpravami (ktoré vykonal prenajímateľ) v dome podstatne alebo po dlhší čas zhoršia podmienky užívania bytu alebo domu. Právo na zľavu je teda podobne ako v ZNPNP viazané na porušenie

povinností prenajímateľa. Rozdiel je v tom, že OZ explicitne uvádza aj požiadavku podstatného alebo dlhšiu dobu trvajúceho zhoršenia užívania bytu resp. domu, v ktorom sa byt nachádza a tiež v tom, že OZ tu zmieňuje aj obmedzenie poskytovania služieb spojených s užívaním bytu a problémy so stavebnými úpravami. Týmto je ochrana nájomcu určitým spôsobom precizovaná, no treba tiež povedať, že je tým chránený aj prenajímateľ, keďže nezodpovedá za situáciu, keď by neporušil svoje povinnosti, a došlo k zásahu tretej osoby či prírodných síl. Právo na zľavu treba u prenajímateľa uplatniť bez zbytočného odkladu. Zákonodarca tu podobne ako v § 675 stanovuje 6-mesačnú prekluzívnu lehotu (tú však neviaže na moment vzniku závadného stavu, ale na moment jeho odstránenia, čím nájomcovi poskytuje teoreticky viac času).

Nemožno nespomenúť, že strana nájomcu je v prípade nájmu bytu zvýhodnená aj ustanoveniami §§ 706 až 709, ktoré upravujú prechod nájmu, ustanoveniami §§ 715 a 716, ktoré umožňujú nájomcom rôznych bytov tieto byty si vymeniť a v neposlednom rade aj úpravou bytových náhrad podľa §§ 712 až 714, na ktoré má nájomca pri skončení nájmu za určitých okolností nárok. Tu je možné povedať, že zákon sa javí ako vcelku prísny voči prenajímateľovi. Požaduje od neho totiž zabezpečenie náhradného bytu pre nájomcu, v prípade, že došlo k ukončeniu zmluvy z dôvodu, že prenajímateľ potrebuje byt pre seba (§ 711 ods. 1 písm. a) OZ) a takisto, ak z dôvodu verejného záujmu nemožno byt užívať (§ 711 ods. 1 písm. e) OZ). Kladiem si otázku, či táto úprava nie je voči prenajímateľovi až príliš prísna a nespôsobuje v danom právnom vzťahu nerovnováhu. Prenajímateľ predsa nemôže ručiť za situáciu, ktorá je spôsobená verejným záujmom (politické, bezpečnostné, environmentálne dôvody a pod.). V prípade, že prenajímateľ potrebuje byt pre seba, dokonca sa sám dostáva do pozície toho, kto si potrebuje zabezpečiť naplnenie existenčnej potreby...

Pozrime sa ešte v krátkosti na nájom hnutelných vecí. Vzťahuje sa naň všeobecná úprava o nájomných zmluvách, s výnimkou osobitnej situácie - podnikateľského nájmu hnutelných vecí, ktorý je upravený v §§ 721 - 723 OZ. Táto osobitná úprava je však pomerne stručná a neobsahuje priveľa špecifik. Jedným z mála je explicitná zmienka o odpúšťaní nájomného v prípade nemožnosti užívania veci (čo je v obdobnom ustanovení §§ 673 - 675 sporné). Špecifikom je tiež zakotvenie nájomcovej povinnosti platiť nájomné a poplatok z omeškania po dobu omeškania s vrátením veci a tiež jeho povinnosť platiť nájomné a poplatok z omeškania až do času oznámenia prenajímateľovi, že došlo k strate alebo zničeniu prenajatej veci. V týchto prípadoch je teda zákon voči nájomcovi prísnejší než vo všeobecnosti. Zo špecifik nájmu hnutelnej veci podľa všeobecných ustanovení OZ možno spomenúť aj právo nadobúdateľa hnutelnej veci vypovedať nájomnú zmluvu v prípade prevodu vlastníctva k tejto veci (pri prevode nehnuteľnej veci má toto právo iba nájomca) a rozdielnu všeobecnú výpovednú lehotu (1 mesiac) - obe hrajú v nájomcov neprospech.

Keby sme chceli sumarizovať, mohli by sme povedať, že najväčšiu ochranu požíva nájomca bytu. To je v konečnom dôsledku pochopiteľné, keďže sa u neho, ako už bolo povedané, skutočne jedná o napĺňanie jednej zo základných potrieb. Aj Karol Plank v komentári zostavenom pod vedením Petra Vojčíka uvádza, že "nájom bytu poskytuje občanovi možnosť uspokojovať základnú potrebu bývania (...)".¹⁰ Podobne Imrich Fekete uvádza, že deklaráciou o chránenom nájme bytu zákon zdôrazňuje "osobitnú ochranu, ktorú venuje tomuto nájmu zo sociálno-politických dôvodov".¹¹ Nezanedbateľnú ochranu však požíva aj nájomca poľnohospodárskeho pozemku, čo je nepochybne dané povahou poľnohospodárskej činnosti, ktorej cieľom je zabezpečovanie obživy. Mohli by sme povedať, že tu ide o akúsi nutnosť, ktorá daný subjekt do právneho vzťahu čiastočne tlačí.

Keď vezmeme do úvahy, že Obchodný zákonník (ďalej aj "ObZ") v § 262 umožňuje zmluvným stranám uzavrieť tzv. fakultatívny obchod a v § 267 ods. 2 ObZ sa uvádza, že "vo vzťahoch upravených týmto zákonom neplatia ustanovenia § 49 Občianskeho zákonníka." (§ 49 OZ je typickým ochranným a nepochybne kogentným ustanovením, v ktorom sa uvádza, že "účastník, ktorý uzavrel zmluvu v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, má právo od zmluvy odstúpiť"), pričom práve tieseň môže dohnať nájomcu bytu, nebytového priestoru, či budovy k uzavretiu zmluvy, ktorá je pre neho nevýhodná (napríklad v otázke výšky nájomného alebo zabezpečenia záväzku), javí sa, že v takomto fakultatívnom obchodnom vzťahu môže byť slabšia strana ohrozená. Čo s tým? Zaujímavý je názor Olgy Ovečkovej, podľa ktorej "ustanovenie § 49 OZ však nemožno obchádzať napríklad pomocou inštitútu fakultatívnych obchodov (§ 262)".¹² V zmysle § 39 OZ by sa teda mohlo jednať o neplatnosť dojednania o fakultatívnom obchodnom vzťahu pre obchádzanie zákona.

Vyššie uvedené naznačuje, že občianske právo sa orientuje na určité hodnoty z ktorých pramenia zásady občianskeho práva. Tie majú svoj význam (aj) pri určovaní kogentnosti a dispozitívnosti jednotlivých ustanovení Občianskeho zákonníka. V citáte, ktorým som tento príspevok začal sa uvádza, že kogentné normy sa v občianskom práve uplatňujú na ochranu slabších subjektov. Chcel by som preto ukončiť krátkou úvahou o kogentnosti a dispozitívnosti niektorých noriem týkajúcich sa nájomných zmlúv.

Vezmime si napríklad v tomto príspevku opakovane spomínanú zľavu z nájomného, ktorá je osobitne upravená v OZ, ZNPNP a ZNPP. Všetky

¹⁰ Vojčík, P. a kol.: Občiansky zákonník - stručný komentár, Bratislava: Iura Edition, 2009, s. 875, ISBN 978-80-8078-249-8

¹¹ Fekete, I.: Občiansky zákonník - komentár, Bratislava: Epos, 2007, s. 771, ISBN 978-80-8057-688-2

¹² Ovečková, O. a kol.: Obchodný zákonník - komentár, Bratislava: Iura Edition, 2008, s. 32-33, ISBN 978-80-8078-205-4

ustanovenia ZNPNP a ZNPP, ktoré neobsahujú formulu "ak nebolo dohodnuté inak", sú kogentné. Tieto zákony totiž, na rozdiel od OZ a ObZ, neobsahujú rámcovú úpravu dispozitívnosti. OZ na rozdiel od nich v § 2 ods. 3 stanovuje, že dispozitívne sú tie ustanovenia, o ktorých to zákon nezakazuje alebo z ktorých povahy nevyplýva, že sa od nich nemožno odchyliť. Zakazuje zákon resp. vyplýva z povahy §§ 673 až 675, že sa od nich nemožno odchyliť? Áno. Dojednaniu o vzdaní sa práva na zľavu či odpustenie nájomného bráni zákon ustanovením § 574 ods. 2 OZ, v ktorom sa uvádza, že "dohoda, ktorou sa niekto vzdáva práv, ktoré môžu vzniknúť až v budúcnosti, je neplatná". Obdobné bude platiť o §§ 667 až 669, minimálne pokiaľ pôjde o zmluvné dojednania urobené vopred.

Čo však napríklad už spomínané ustanovenie § 711 OZ, ktoré vymedzuje dôvody pre výpoveď zmluvy o nájme bytu zo strany prenajímateľa. Možnú dispozitívnosť § 711 naznačuje ustanovenie § 685 ods. 1 poslednej vety, podľa ktorého "nájom bytu je chránený; ak nedôjde k dohode, možno ho vypovedať len z dôvodov ustanovených v zákone". Tu už musíme interpretovať s prihliadnutím na určité hodnoty - teda zásady občianskeho práva. Už som naznačil, že ak je ustanovenie § 711 dispozitívne, potom nemožno hovoriť o nejakej zvláštnej ochrane nájomcu. Preto sa ponúka myšlienka, že s prihliadnutím na zásadu rovnosti (materiálnej rovnosti - teda ochrany slabšej strany) je potrebné vykladať pojem "dohoda", ktorý zákonodreca použil v § 685 ods. 1, úzko - a síce, že sa tu nejedná o dohodu o výpovednom dôvode, ale len o dohodu o predčasnom skončení zmluvy. Takýto výklad povedie ku kogentnému chápaniu ustanovenia § 711. Naopak, uprednostnenie zásady zmluvnej autonómie, povedie k širokému výkladu pojmu "dohoda", pod ktorým budeme rozumieť akúkoľvek dohodu, teda aj dohodu o výpovednom dôvode, v dôsledku čoho bude ustanovenie § 711 dispozitívne.

Dobrou otázkou je, či má kogentný charakter aj ustanovenie § 665 ods. 1 druhej vety, podľa ktorého "prenajímateľ je oprávnený požadovať prístup k veci za účelom kontroly, či nájomca užíva vec riadnym spôsobom". Môžu sa teda zmluvné strany dohodnúť, že prenajímateľ takéto právo mať nebude? Nájom bytu je predsa chránený. Mohlo by sa teda zdať, že ísť v prospech nájomcu je len dobré. Musíme si však položiť otázku, či zásada zmluvnej autonómie v tomto prípade skutočne smeruje k rovnakému cieľu ako zásada rovnosti. Domnievam sa, že tomu tak nie je. Cieľom tohto ustanovenia je totiž chrániť prenajímateľa ako vlastníka predmetu nájmu. Vzdaním sa práva na kontrolu užívania (a podotýkam, že tu nejde o právo, ktoré vznikne v budúcnosti - preto sa ho § 574 ods. 2 netýka) by sa vystavil riziku zneužívania predmetu nájmu, pre ktoré síce môže zákonne ukončiť zmluvu, no ktoré si žiadny vlastník nepraje. Vytvorila by sa tak určitá neistota v právnom vzťahu, ktorá by spôsobila čiastočnú nerovnováhu (a možno aj rozpor so zásadou ekvity). Domnievam sa preto, že aj toto ustanovenie by malo byť chápané ako kogentné.

Ustanovenia, ktorých charakterom som sa v krátkosti zaoberal, sa všetky javia ako kogentné. To však vôbec neznamená, že by nájonným vzťahom v podstatnej miere chýbala dispozitívnosť. Zákonodarca totiž pri väčšine noriem upravujúcich tieto vzťahy uvádza, že platia len pokiaľ nie je dohodnuté inak.

Literature:

- Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol.: Občanský zákoník I – komentár, Praha: C. H. Beck, 2008, 1221 s., ISBN 978-80-7400-004-1
- Lazar, J. a kol.: Občianske právo hmotné 1, Bratislava: Iura Edition, 2006, 635 s., ISBN 80-8078-084-6
- Eliáš, K. a kol.: Občanský zákoník - Velký akademický komentár, Praha: Linde Praha, a.s., 2008, 2639 s., ISBN 978-80-7201-687-7
- Holub, M. a kol.: Občanský zákoník - komentár, Praha: Linde Praha, a.s., 2002, 1421 s.
- Vojčík, P. a kol.: Občiansky zákonník - stručný komentár, Bratislava: Iura Edition, 2009, 1234 s., ISBN 978-80-8078-249-8
- Fekete, I.: Občiansky zákonník - komentár, Bratislava: Epos, 2007, 1063 s., ISBN 978-80-8057-688-2
- Ovečková, O. a kol.: Obchodný zákonník - komentár, Bratislava: Iura Edition, 2008, 803 s., ISBN 978-80-8078-205-4

Contact – email

martin.turcan@flaw.uniba.sk