

lehota je poriadková a zákon s jej nedodržaním nespája žiadny právny dôsledok. Druhá lehota je prekluzívnou lehotou, s ktorou zákon spája zánik práv uvedených v § 673 alebo 674 OZ, pričom ide o hmotnoprávnu lehotu. Hmotnoprávny charakter uvedenej lehoty sa prejavuje v tom, že najneskôr do uplynutia tejto lehoty musí byť toto právo uplatnené u oprávnenej osoby (prenajímateľa). Najneskôr do uplynutia tejto lehoty musí právny úkon uplatnenia nároku dôjsť prenajímateľovi (bez ohľadu na to, či sa s takýmto prejavom oboznámil). V prípade uplatnenia nároku prostredníctvom žaloby sa za moment uplatnenia práva považuje až moment doručenia návrhu oprávnenej osobe (prenajímateľovi).

Ak došlo k uplatneniu práva v prekluzívnej lehote, odo dňa uplatnenia práva začína plynúť trojročná premlčacia lehota (§ 101 a 102 OZ).

JUDIKATÚRA

Rozhodnutie Krajského súdu v Brne, sp. zn. 47 Co 425/2001: Šesťmesačná lehota je lehotou prekluzívnou (prepadnou) a ako lehota hmotnoprávna je dodržaná dôjdením podania adresátovi.

Tretí oddiel

Skončenie nájmu

§ 676

[Doba nájmu]

(1) Nájom sa skončí uplynutím doby, na ktorú sa dojednal, ak sa prenajímateľ nedohodne s nájomcom inak.

(2) Ak nájomca užíva veci aj po skončení nájmu a prenajímateľ proti tomu nepodá návrh na vydanie veci alebo na vypratanie nehnuteľnosti na súde do 30 dní, obnovuje sa nájomná zmluva za tých istých podmienok, za akých bola dojednaná pôvodne. Nájom dojednaný na dobu dlhšiu ako rok sa obnovuje vždy na rok, nájom dojednaný na kratšiu dobu sa obnovuje na túto dobu.

Rozhodnutie Najvyššieho súdu ČR, sp. zn. 28 Cdo 1655/2005: Ak prenajímateľ opomenul podať v zákonnej lehote 30-tich dní žalobu na vypratanie, dochádza k obnoveniu nájomného vzťahu podľa § 676 ods. 2 OZ. Dodatočná žaloba na vypratanie po uplynutí 30-dňovej lehoty podľa § 676 ods. 2 OZ nie je viazaná na skončenie doby obnoveného nájmu a možno ju podať kedykoľvek počas tejto doby. Prenajímateľ v takom prípade však nesie riziko zamietnutia žaloby pre predčasnosť, ak by o nej súd rozhodoval ešte pred uplynutím obnovenej doby nájmu.

Rozhodnutie Najvyššieho súdu ČR, sp. zn. 28 Cdo 2747/2004: Z legálnej definície nájomnej zmluvy podľa § 663 OZ (ktorú odvolací súd správne aplikoval) vyplýva, že nájomnou zmluvou prenajímateľ prenecháva za odplatu nájomcovi vec, aby ju dočasne (v dojednanej dobe) užíval alebo z nej bral aj úžitky. Z tejto formulácie a priori nevyplýva obmedzenie ohľadom dĺžky dohodnutého nájomného pomeru. Dohoda o dĺžke nájmu presahujúceho zvyčajnú dĺžku ľudského života však nemôže požívať výhody zmluvného vzťahu uzavretého na dobu určitú. Dovolací súd preto zastáva názor, podľa ktorého takéto dojednanie svedčí pre záver, že obsahovo ide o zmluvu dojednanú na dobu neurčitú. To má svoje dôsledky v možnosti zrušenia nájomnej zmluvy odstúpením, čo je možnosť plynúca zo zákona, aj keby si účastníci takúto možnosť nedohodli. Okrem toho, vzhľadom na dôsledky vyplývajúce z ustanovenia § 41 OZ, upravujúceho zásadu oddeliteľnosti jednotlivých zmluvných dojednaní, plynie dôsledok, ku ktorému odvolací súd dospel. Samotné zmluvné dojednanie presahujúce dĺžku obvyklého ľudského života nevedie k neplatnosti celej nájomnej zmluvy. Jeho dôsledkom je len záver o tom, že takáto zmluva je zmluvou uzavretou na dobu neurčitú, ak nie sú dané iné dôvody pre absolútnu neplatnosť celej zmluvy.

§ 677

[Výpoveď]

(1) Zrušiť nájomnú zmluvu dojednanú na neurčitú dobu možno, ak nedôjde k dohode prenajímateľa s nájomcom, iba výpoveďou.

(2) Ak osobitný zákon neustanovuje inak, nájomnú zmluvu možno vypovedať pri nájmoch nehnuteľností v trojmesačnej lehote a pri nájmoch hnutelných vecí v jednomesačnej lehote.

KOMENTÁR

Neohraničenie doby nájmu neznamená, že prenajímateľ prevádza právo vec užívať alebo z nej brať úžitky na prenajímateľa natrvalo. Aj v danom prípade je zachovaná dočasnosť nájomného vzťahu prostredníctvom možnosti nájom vypovedať alebo zrušiť dohodou zmluvných strán (§ 678 OZ) alebo inými spôsobmi uvedenými v zákone.

K odseku 1

Predmetné ustanovenie predstavuje lex specialis k § 582 OZ upravujúceho zánik záväzku výpoveďou. V zmysle uvedeného ustanovenia teda nájomná zmluva dojednaná na dobu neurčitú môže zaniknúť tak dohodou zmluvných strán, ako aj výpoveďou. Ak teda nedôjde k dohode, nájomný pomer je možné zásadne skončiť len výpoveďou. Uvedené ustanovenie však nevyklučuje aj aplikáciu iných dôvodov skončenia nájmu, napríklad odstúpením od zmluvy podľa § 679 OZ.

Pri nájme na dobu neurčitú je podľa § 677 OZ potrebné vychádzať z možnosti ukončenia nájomnej zmluvy výpoveďou a možnosti iného dojednania zmluvných strán o zániku nájomného vzťahu. Ak nebude existovať dohoda zmluvných strán o možnosti vypovedať nájomný pomer na dobu určitú, tak v danom prípade je nutné skonštatovať, že aplikácia § 678 OZ o výpovedi je možná len v prípade nájmu na dobu neurčitú. Aplikácia ustanovení o výpovedi pri nájme na dobu určitú nie je preto možná, ibaže zákon alebo dohoda ustanovuje inak.

Výpoveď predstavuje jednostranný právny úkon smerujúci k zániku nájomného vzťahu. Zo všeobecnej právnej úpravy nevyplývajú osobitné dôvody výpovede, tieto výpovedné dôvody však môžu byť ustanovené v osobitnej právnej úprave (napr. § 711 o nájme bytu) alebo môžu vyplývať z dojednania zmluvných strán. Vzhľadom na absenciu úpravy výpovedných dôvodov vo všeobecnej úprave nájomnej zmluvy jedinou obsahovou náležitosťou výpovede bude prejav vôle smerujúci k ukončeniu nájomného vzťahu. Ak však možnosť výpovede bude obmedzená výpovednými dôvodmi, či už vyplývajúcimi z právneho predpisu (napr. § 711 OZ) alebo z dohody, pristúpi k tejto náležitosti aj uvedenie výpovedného dôvodu tak, aby nebol zameniteľný s iným výpovedným dôvodom.

Zákon vo všeobecnej úprave nájomnej zmluvy rovnako neupravuje formu výpovede. Výpoveď teda môže byť vykonaná akoukoľvek formou, či už ústne alebo písomne. Ak však bola dojednaná nájomná zmluva písomne, bude potrebné dodržať podmienky ustanovené § 40 ods. 2 OZ, podľa ktorého písomne uzavretá dohoda sa môže zmeniť alebo zrušiť iba písomne.

Výpoveď smeruje k ukončeniu celého nájomného vzťahu. Výpovedať nájomnú zmluvu len sčasti nie je možné. V danom prípade by účastníci museli dojednať nováciu záväzku (zmenu v obsahu). Pri novácii sa zmluvné strany musia vyporiadať s tým, či ide o nováciu kumulatívnu alebo privatívnu, t. j. či zmenou záväzku dochádza k zrušeniu pôvodného vzťahu (privatívna novácia) alebo dochádza k vzniku nového vzťahu popri pôvodnom (kumulatívna novácia). Ak ale z dohody nepochybne nevyplýva, že dojednaním nového záväzku má doterajší záväzok zaniknúť, vzniká nový záväzok popri doterajšom záväzku, ak sú pre jeho vznik splnené zákonom požadované náležitosti.

K odseku 2

Ustanovenie odseku 2 vymedzuje výpovedné lehoty. Výpovedná lehota predstavuje určitý časový úsek, ktorého uplynutím dochádza k zániku nájomného vzťahu. Účinky výpovede, spočívajúce v zániku nájomného vzťahu, nenastávajú momentom doručenia výpovede, ale až momentom uplynutia výpovednej doby.

Keďže výpoveď predstavuje jednostranný adresovaný právny úkon, pre začiatok výpovednej lehoty je potrebné, aby výpoveď bola doručená druhej zmluvnej strane. Ak osobitná právna úprava alebo zmluva neobsahuje osobitný spôsob doručovania (napr. pri nájme bytu), na doručovanie sa použije právna úprava upravujúca teóriu dôjdenia (§ 45 OZ).

Ukončiť nájomný vzťah na dobu neurčitú v zmysle všeobecnej právnej úpravy nájomnej zmluvy tak môže nájomca, ako aj prenajímateľ (ktorákoľvek zo zmluvných strán). Určitá otázka vzniká v prípade, ak na jednej alebo druhej strane vystupuje viacero subjektov. Posúdenie otázky, komu má byť v danom prípade výpoveď doručená, závisí od posúdenia charakteru spoločného záväzku a aplikácie § 511 a nasl. OZ. Ak daný záväzok bude mať nedielny charakter, v zmysle judikatúry sa na účinnosť výpovede vyžaduje, aby výpoveď bola doručená všetkým subjektom vystupujúcim na jednej strane.

K zániku nájomného vzťahu dochádza uplynutím výpovednej doby *ex nunc*. Dĺžku výpovednej doby ustanovuje všeobecná právna úprava nájmu na tri mesiace pri nájmoch nehnuteľností a jeden mesiac pri nájmoch hnutelých vecí. Začiatok plynutia výpovednej lehoty všeobecná právna úprava viaže na moment doručenia výpovede. Ustanovenia § 582 OZ sa v danom prípade nepoužijú.

Dĺžku a plynutie výpovednej doby môžu osobitné predpisy upraviť odlišne. Tak je tomu napríklad pri výpovedi z nájmu bytu (§ 710 ods. 3 OZ) alebo pri výpovedi zmluvy o nájme pozemku na poľnohospodárske účely, kde § 6 zákona č. 504/2003 Z. z. zakotvuje, že takúto nájomnú zmluvu možno vypovedať k 1. novembru s výpovednou dobou jeden rok, ak sa nedohodne inak.

Odlišná úprava, či už dĺžky alebo spôsobu plynutia výpovednej doby môže vyplývať aj z dohody zmluvných strán.

JUDIKATÚRA

Rozhodnutie Najvyššieho súdu ČR, sp. zn. 20 Cdo 2685/99: Platí, že aj keď vo výpovedi z nájmu podľa § 676 ods. 1 OZ nie je uvedená výpovedná doba, nejde o neplatný právny úkon (§ 39 a § 37 odst. 1 OZ).

Rozhodnutie Najvyššieho súdu ČR, sp. zn. 28 Cdo 3451/2006: Zmluvná autonómia účastníkov občianskoprávných vzťahov - ako jeden zo základných princípov občianskeho (súkromného) práva - nevylučuje, aby si účastníci zmluvy, a to aj zmluvy o nájme pozemku, dohodli výpovedné dôvody aj v prípade, že ich zákon neuvádza a tým obmedzili (konkretizovali) alternatívny prejavov vôle smerujúcich k skončeniu nájomného vzťahu. Ide potom len o to, aby sa takéto dojednanie nepriečilo prípadnému zákonnému zákazu alebo zmyslu zákona.

§ 678

[Dispozitívnosť ustanovení o výpovednej dobe]

Ustanovenia o výpovednej dobe, vypratání a odovzdání platia iba vtedy, ak zmluva alebo osobitné predpisy neustanovujú inak.

§ 712b

Zrušený zákonom 261/2001 Z. z. s účinnosťou od 1. 9. 2001.

§ 712c

(1) Ak tento zákon neustanovuje inak, nájomca nie je povinný vystáhovať sa z bytu a byt vypratať, kým nie je pre neho zabezpečená zodpovedajúca bytová náhrada. Spoloční nájomcovia majú právo len na jednu bytovú náhradu.

(2) Ustanovenia osobitného zákona⁵¹⁾ o zabezpečení bytovej náhrady a prístrešia platia primerane.

(3) Nájomca, ktorý má byt vypratať, je povinný uzavrieť zmluvu o bytovej náhrade do 30 dní od doručenia písomného vyhlásenia o zabezpečení bytovej náhrady; ak nájomnú zmluvu bezdôvodne neuzavrie, jeho nárok na bytovú náhradu zanikne.

⁵¹⁾ § 5 zákona Slovenskej národnej rady č. 189/1992 Zb.

KOMENTÁR

Podľa § 712c ods. 3 OZ nájomca, ktorý má byt vypratať, je povinný uzavrieť zmluvu o bytovej náhrade do 30 dní od doručenia písomného vyhlásenia o zabezpečení bytovej náhrady; ak nájomnú zmluvu bezdôvodne neuzavrie, jeho nárok na bytovú náhradu zanikne. Zánik nároku na bytovú náhradu v zmysle uvedenej právnej úpravy je viazaný výlučne na skutočnosť bezdôvodného neuzavretia nájomnej zmluvy ohľadom zabezpečenej bytovej náhrady tým, kto má byt vypratať.¹⁸⁵

Zabezpečením bytovej náhrady je na účely tohto zákona predloženie písomného vyhlásenia osoby, ktorá poskytne náhradný byt alebo náhradné ubytovanie o tom, že uzavrie zmluvu o nájme alebo podnájme bytu s osobou, ktorá má byt vypratať. Citovaný zákonný § 712c ods. 3 OZ ustanovuje zánik nároku na bytovú náhradu ako dôsledok (sankciu) bezdôvodného nesplnenia povinnosti nájomcu, ktorý má byt vypratať, uzavrieť zmluvu o bytovej

¹⁸⁵ Uznesenie Najvyššieho súdu SR z 19. októbra 2010, sp. zn. 5 Cdo 144/2009.

poskytne náhradný byt alebo náhradné ubytovanie o tom, že uzavrie zmluvu o nájme alebo podnájme bytu s osobou, ktorá má byť vypratáť, je potrebné považovať za jednostranný adresný (adresovaný) prejav vôle smerujúci k uzavretiu zmluvy – ofertu.

Rozsudok Najvyššieho súdu SR z 28. septembra 2000, sp. zn. 5 Cdo 12/2000: Za zmluvu o bytovej náhrade podľa ustanovenia § 712c ods. 3 OZ nemožno považovať zmluvu o prevode členských práv v stavebnom bytovom družstve. Jej neuzavretie preto nespôsobuje zánik nároku na bytovú náhradu v zmysle tohto ustanovenia. Na účely rozhodnutia o uskutočnení výkonu rozhodnutia nemôže súd otázku zániku práva na bytovú náhradu riešiť vo vykonávacom konaní ako predbežnú otázku.

§ 713

(1) Ak služobný byt po smrti nájomcu alebo po rozvode jeho manželstva užívajú ďalej manžel, prípadne osoby uvedené v § 706 ods. 1, nie sú povinné sa z bytu vysťahovať, dokiaľ im nie je zabezpečený primeraný náhradný byt, ak nestačí podľa osobitného zákona poskytnutie náhradného ubytovania. To platí aj v prípade, ak nájomca služobného bytu opustí trvale spoločnú domácnosť.

(2) Ustanovenie odseku 1 sa primerane použije aj na byty osobitného určenia a na byty v domoch osobitného určenia.

KOMENTÁR

Čo je služobný byt, byt osobitného určenia a byt v dome osobitného určenia pozri komentár k § 709 OZ. V zmysle § 709 OZ nie je možné na tieto byty aplikovať § 703 až 708 OZ.

Základným predpokladom na použitie tohto ustanovenia je, aby nájomca služobného bytu:

- zomrel,
- rozviedol sa,
- opustil spoločnú domácnosť.