



SLOVENSKÁ REPUBLIKA

NÁLEZ

Ústavného súdu Slovenskej republiky

V mene Slovenskej republiky

III. ÚS 413/2024-29

Ústavný súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedu senátu Roberta Šorla a sudcov Ivana Fiačana (sudca spravodajca) a Martina Vernarského v konaní podľa čl. 127 Ústavy Slovenskej republiky o ústavnej sťažnosti sťažovateľa [REDACTED], [REDACTED], zastúpeného ADVOKÁT ADRIANA HRDINOVÁ, s.r.o., Vojtecha Spanyola 1726/13, Žilina, proti uzneseniu Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 7Cdo/154/2022 z 24. januára 2024 takto

r o z h o d o l :

Ústavnej sťažnosti **n e v y h o v u j e .**

O d ô v o d n e n i e :

I.

Ústavná sťažnosť sťažovateľa a skutkový stav veci

1. Sťažovateľ sa ústavnou sťažnosťou doručenou ústavnému súdu 16. apríla 2024 domáha vyslovenia porušenia základného práva na súdnu ochranu podľa čl. 46 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky (ďalej len „ústava“) a práva na spravodlivé súdne konanie podľa čl. 6 ods. 1 Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd označeným uznesením najvyššieho súdu o odmietnutí jeho dovolania v civilnom spore. Sťažovateľ navrhuje napadnuté uznesenie zrušiť a vec vrátiť súdu na ďalšie konanie.

2. Z ústavnej sťažnosti a jej príloh vyplýva, že v konaní pred všeobecnými súdmi bol sťažovateľ v postavení žalobcu v konaní o vypratanie nehnuteľností. Okresný súd žalobu zamietol. V konaní považoval za preukázané, že medzi právnym predchodcom sťažovateľa [REDACTED] ako prenajímateľom a žalovanou (MAX-TUNING, s.r.o.) bola uzatvorená nájomná zmluva, predmetom ktorej bol nájom nehnuteľností (rodinný dom s pozemkami) v Bratislave v Starom Meste. Z nájomnej zmluvy vyplýva, že bola uzatvorená na 10 rokov od 1. januára 2007. Prenajímateľ [REDACTED] starší uzatvoril nájomnú zmluvu, v zastúpení [REDACTED], jeho vnučkou, a to na základe plnej moci zo 6. apríla 2005 (ďalej len „plnomocenstvo“), ktorú udelil ako generálnu plnú moc podpísanú pred notárom na zastupovanie v čase jeho neprítomnosti vo všetkých právnych úkonoch vyžadujúcich si jeho osobnú prítomnosť. Splnomocnil ju, aby v jeho mene podpisovala všetky listiny vyhotovené pri právnych úkonoch

a vyžadujúce si jeho podpis, aby v jeho mene vykonávala platby v peňažných ústavoch, vyberala finančné prostriedky zo všetkých jeho účtov nachádzajúcich sa v ktoromkoľvek peňažnom ústave, v jeho mene preberala finančné prostriedky a listové zásielky, ako aj uhrádzala nevyhnutné osobné náklady. [REDAKOVANÉ] st. písomne 22. júna 2007 odvolal plnomocenstvo, pričom jeho podpis na odvolaní plnomocenstva bol úradne osvedčený pred notárom, a vyzval [REDAKOVANÉ], aby mu vrátila originál plnomocenstva a aby za neho ďalej nekonala.

3. V čase rozhodovania súdu boli vlastními predmetu nájmu sťažovateľ ako žalobca vo výške podielu 2/3, ktorý získal darovaním od svojho otca v r. 2006, a [REDAKOVANÉ] vo výške podielu 1/3, ktorá tento podiel nadobudla z titulu darovania v r. 2018 od svojej matky, ktorá tento podiel zdedila od [REDAKOVANÉ] staršieho. Žalovaná (MAX-TUNING, s.r.o.) listom z 21. augusta 2019 oznámila žalobcovi ako podielovému spoluvlastníkovi prenajatej nehnuteľnosti, že aj naďalej má záujem prenajať si predmetné nehnuteľnosti. Žalobca listom z 21. októbra 2019 oznámil žalovanej, že v zmysle nájomnej zmluvy z 20. augusta 2006 uzatvorenej pôvodným vlastníkom [REDAKOVANÉ] starším sa nájomný pomer vrátane opcie v zmysle čl. III. nájomnej zmluvy končí 1. januára 2020. Na predĺžení nájomnej zmluvy nemá záujem a žiadal, aby žalovaná predmet nájmu vypratala a nehnuteľnosť mu 2. januára 2020 odovzdala. Žalovaná mu následne oznámila, že jeho stanovisko neakceptuje, pretože na to je potrebný aj súhlas druhého spoluvlastníka. Podľa okresného súdu si žalovaná riadne uplatnila právo opcie, čím sa nájom predĺžil o tri roky. Vo vzťahu k plnomocenstvu uviedol, že ide o plnomocenstvo všeobecné bez obmedzení, teda aj na uzatvorenie nájomnej zmluvy. Vo vzťahu k tvrdeniu, že nájomná zmluva neobsahuje účel nájmu, uviedol, že nejde o dôvod neplatnosti nájomnej zmluvy, preto považoval za preukázané, že žalovaná ako nájomca neužíva nehnuteľnosť neoprávnene.

4. Proti rozsudku okresného súdu podal sťažovateľ odvolanie, v ktorom namietal predovšetkým neplatnosť generálnej plnej moci, ktorá mala byť obmedzená len na prípady neprítomnosti splnomocniteľa. Poukázal tiež na obsah nájomnej zmluvy, ktorá je formulovaná tak, že predmet nájmu môže byť neustále užívaný nájomcom, a to kvôli opakovanej opcii, ktorá závisí len od vôle nájomcu. Poukázal na to, že žiadny vlastník by takúto zmluvu neuzavrel. [REDAKOVANÉ] tak urobila práve preto, lebo ona a jej manžel sú spoločníci a konatelia žalovanej spoločnosti. Poukázal aj na to, že v zmluve nie je vymedzený ani účel nájmu, čo robí zmluvu neplatnou. Takisto poukázal na rozpor s dobrými mravmi. Formuláciu o opakovanej opcii považuje za neurčitú a z tejto formulácie je zjavné, že strany môžu nájom predĺžiť len raz, a to najviac na tri roky. Odôvodnenie rozsudku okresného súdu považuje tiež za nedostatočne odôvodnené. Namietal aj neurčitosť oznámenia žalovaného o uplatnení opcie.

5. O odvolaní sťažovateľa rozhodol krajský súd tak, že rozsudok okresného súdu potvrdil a stotožnil sa s argumentáciou okresného súdu. Vo vzťahu k opcii doplnil, že to, že nejde len o možnosť predĺženia doby nájmu maximálne na 3 roky, ale o možnosť opakovaného predĺženia doby nájmu, vyplýva okrem jazykového vyjadrenia právneho úkonu zachyteného v zmluve vyjadreného slovnou ako „*právo opakovanej opcie*“, ako aj „*týmto sa doba nájmu mení a predlžuje o dobu uvedenú v tej ktorej opcii*“ aj z hľadiska nadväznosti použitia týchto pojmov, keď v konaní nebolo preukázané, že vôľa účastníkov nájomnej zmluvy by bola v rozpore s ich jazykovým prejavom. Zastáva názor, že ide o nájom dohodnutý na dobu určitú, a dodal, že nájom je možné

skončiť aj písomnou výpoveďou zo strany prenajímateľa v prípade podstatného porušenia zmluvných povinností nájomcom.

6. Proti rozsudku krajského súdu podal sťažovateľ dovolanie podľa § 420 písm. f) a § 421 ods. 1 písm. a) Civilného sporového poriadku (ďalej len „CSP“). Tvrdil, že s jeho námietkou o absolútne neplatnom plnomocenstve a neplatnej nájomnej zmluve sa sudy vysporiadali len vo všeobecnej rovine. Poukázal na viaceré závery rozsudku odvolacieho súdu s tým, že výklad nájomnej zmluvy vedie k neprijateľným dôsledkom v tom, že sťažovateľ nemá ako vlastník nehnuteľnosti možnosť túto vôbec užívať, iba ak so súhlasom nájomcu. Názor, že zmluva je uzavretá na dobu určitú a že je možné ju ukončiť v prípade jej podstatného porušenia zo strany nájomcu, považuje za svojvoľný. Zmluvu považuje za uzatvorenú v rozpore s dobrými mravmi, pretože ide o šikanózný výkon práva nájomcu, v dôsledku čoho je zmluva absolútne neplatná. Dodal, že zmluvu môže vypovedať prakticky len v prípade, ak je nájomca v omeškaní s platbou nájomného o viac ako tri mesiace alebo ak užíva predmet nájmu v rozpore s účelom zmluvy. Keďže účel nájmu nie je v zmluve určený, výpoveď sa týka len omeškania s platbou nájomného, pričom sťažovateľ poukázal na to, že nájomné je dohodnuté veľmi výhodne, a teda nájomca bude nájom platiť, pokiaľ bude predmet nájmu existovať. [REDAKOVANÉ] starší (otec sťažovateľa) sa určite nechcel zaviazat' na to, že bude odkázaný len na vôľu nájomcu, a je otázne, či sťažovateľ bude môcť niekedy predmetom svojho vlastníctva disponovať.

7. Dovolací súd dovolanie odmietol. Vo vzťahu k nedostatočnému odôvodneniu uviedol, že na tento záver nie sú splnené predpoklady. Vo vzťahu k rozporu zmluvy s dobrými mravmi uviedol, že túto námietku vzniesol sťažovateľ až v odvolacom konaní, a preto nešlo o výnimku uvedenú v § 366 CSP, navyše, táto námietka bola uplatnená len všeobecne. Preto sa dovolací súd nestotožnil s argumentáciou sťažovateľa o nevysporiadaní sa s námietkou rozporu s dobrými mravmi. Vo vzťahu k nesprávnemu právnomu posúdeniu dovolací súd uviedol, že za právnu otázku považoval otázku, či boli naplnené podmienky v čl. III nájomnej zmluvy a či došlo k naplneniu práva na opakovanú opciu. Dovolací súd sa stotožňuje s názorom odvolacieho súdu, že oznámením žalovanej, že má naďalej záujem prenajímať nehnuteľnosti za podmienok, ktoré sú zakotvené v nájomnej zmluve, došlo k riadnemu uplatneniu práva na opakovanú opciu v zmysle nájomnej zmluvy. K tomu dovolací súd doplnil, že uvedený prejav vôle žalovanej jednoznačne smeruje k uplatneniu opakovanej opcie a z jeho obsahu je možné jednoznačne vylúčiť iný účel, ktorý by tým mohol sledovať. Vzhľadom na uvedené dovolací dôvod podľa § 421 ods. 1 písm. b) CSP nie je daný.

II.

Argumentácia sťažovateľa

8. Proti uzneseniu najvyššieho súdu podal sťažovateľ túto ústavnú sťažnosť, ktorú odôvodňuje tým, že je v rozpore s právom na prístup k súdu a právom na spravodlivé súdne konanie a napadnuté rozhodnutie považuje za ústavne neudržateľné. Sťažovateľ považuje právne závery o tom, že plnomocenstvo je dostatočne určité, za nesprávne a v rozpore s § 35 ods. 2 Občianskeho zákonníka. Poukazuje na formuláciu „v *mojej neprítomnosti*“ s tým, že [REDAKOVANÉ] starší mal jednoznačne možnosť byť prítomný pri uzavretí spornej nájomnej zmluvy, preto [REDAKOVANÉ] prekročila svoje oprávnenie z plnomocenstva. O nepochopení rozsahu plnomocenstva svedčí aj to, že následne jej ho splnomocniteľ odvolal. Sťažovateľ poukazuje na to, že dva mesiace

po udelení plnej moci [REDAKOVANÉ] starší daroval 2/3 nehnuteľnosti svojmu synovi. Zvyšnú 1/3 napokon zdedila jeho dcéra a matka [REDAKOVANÉ]. Je toho názoru, že žiadnym výkladom sa nedá dôjsť k záveru, že by mal záujem na uzatvorení zmluvy, ktorá mu vlastne bráni nehnuteľnosť doživotne užívať, resp. dáva mu túto možnosť, len ak tak rozhodne nájomca. Týmito námietkami sa súdy vôbec nezaoberali a tieto skutočnosti pri výklade opomenuli. Poukazuje na to, že námietka rozporu s dobrými mravmi nebola vznesená až v odvolacom konaní, ale poukazoval na to už v podaní z 13. októbra 2020, kde poukazoval na to, že využívaním opcie opakovane sa vlastne stanovila doba nájmu bez obmedzenia. Na tento rozpor poukazoval na pojednávaniach a okresný súd sa k nim podľa sťažovateľa určitým spôsobom vyjadril v rozsudku v bode 10.2 a 13.2. Nesúhlasí s názorom dovolacieho súdu, že išlo o námietku všeobecnú bez špecifikovania konkrétnych častí a bodov zmluvy. Poukazuje na to, že dovolací súd sa nezaoberal námietkou v dovolaní (v bode 17 až 21), a to sú okolnosti uzatvorenia nájomnej zmluvy. Poukazuje na to, že [REDAKOVANÉ] uzatvorila nájomnú zmluvu tak, aby od užívania dlhodobu odstavila právnych nástupcov [REDAKOVANÉ] staršieho, pretože vedela, že nehnuteľnosti budú patriť do podielového spoluvlastníctva viacerých osôb. Sťažovateľ tiež poukazuje na to, že táto nájomná zmluva popiera dobré mravy a vedie k neprijateľným dôsledkom, ktoré sa prejavujú v tom, že sťažovateľ nebude mať možnosť užívať svoj majetok a ukončiť nájomný vzťah, lebo podľa odvolacieho súdu ide o zmluvu na dobu určitú.

III.

Vyjadrenie najvyššieho súdu a zúčastnenej osoby

III.1. Vyjadrenie najvyššieho súdu:

9. Najvyšší súd uvádza, že s námietkami o neurčitosti plnomocenstva sa v celom rozsahu a správne vysporiadal odvolací súd. Rozsah splnomocnenia svedčí podľa odvolacieho súdu o vysokom stupni dôvery. Sťažovateľ toto plnomocenstvo nespochybňoval v čase uzatvorenia prvej opcie s tým, že stanovil termín ukončenia nájomného vzťahu. Otázku platnosti plnomocenstva sťažovateľ otvoril až pri uplatnení druhej opcie. Odvolací súd uzavrel, že bola dojednaná možnosť opakovanej opcie a tento záver aj dostatočne odôvodnil odkazom na text nájomnej zmluvy „... *právo opakovanej opcie*...“. Vzhľadom na uvedené najvyšší súd nevzhladol porušenie práva sťažovateľa na spravodlivý proces. Vo vzťahu k nastolenej právnej otázke podľa § 421 CSP, či podľa nájomnej zmluvy išlo o opakovanú opciu, dovolací súd vychádzal z odôvodneného názoru odvolacieho súdu, že išlo o opakovanú opciu. Skutočnosť, že opakovaná opcia vedie k neprimeraným dôsledkom pre sťažovateľa a jej prípadný rozpor s dobrými mravmi, nebola predmetom skúmania súdu prvej inštancie, keďže sťažovateľ argumentáciu o platnosti nájomnej zmluvy založil na otázke (ne)platnosti plnomocenstva a jeho rozsahu. Preto bol dovolací súd toho názoru, že opakovaná opcia bola platne dohodnutá. Otázky motívu konania jednotlivých osôb neboli predmetom skúmania súdov ani až neskôr namietaná otázka súladu s dobrými mravmi, a neboli preto použité pri interpretácii právnych úkonov. Sťažovateľ svoju argumentáciu založil na neplatnosti plnomocenstva a na jednorazovej opcii, ktoré sa ukázali ako nesprávne. Dovolací súd súčasne poukazuje na to, že excesívne uplatňovanie opcie nájomníka (niekoľkonásobné) vo vzťahu k vlastníkovi môže mať potenciálne súvislosť s ústavou garantovaným právom vlastniť majetok podľa čl. 20 ods. 1 ústavy a je spôsobilé byť predmetom žaloby. V tejto časti nevznikla pre nárok žalobcu prekážka *res iudicata*.

10. Zúčastnená osoba uviedla, že nemá dôvod spochybňovať rozhodnutia súdov Slovenskej republiky, ktorým dôveruje. Podľa nej ide v sťažnosti len o subjektívne pocity sťažovateľa, ktorý nechce niesť zodpovednosť za svoje rozhodnutia. Zúčastnená osoba si riadne plní svoje zmluvné záväzky, preto nevidí dôvod na vyhovie ústavnej sťažnosti.

IV.

Právne posúdenie ústavnej sťažnosti

11. Podstata námietok sťažovateľa v súvislosti s namietaným porušením jeho základného práva na súdnu ochranu a práva na spravodlivé súdne konanie je založená na ústavnej neudržateľnosti a svojvoľnosti právneho posúdenia plnomocenstva, možnosti opakovania opcie, ako aj dôsledku, ktorý zo zmluvy pre sťažovateľa vyplýva, a to je skutočnosť, že stráca akúkoľvek možnosť s nehnuteľnosťou vo svojom vlastníctve disponovať a užívať ju, a to práve kvôli neustále trvajúcej nájomnej zmluve.

12. Z hľadiska ústavného posúdenia treba rešpektovať právomoc všeobecných súdov ústavne konformným spôsobom interpretovať právne predpisy, a to za predpokladu, že táto interpretácia nie je nepriateľská z hľadiska ochrany základných práv a slobôd. Z ústavného hľadiska je podmienkou, aby takáto interpretácia nebola svojvoľná, ale ani formalistická a aby bola čo najustálenejšia, a teda súladná s právom na súdnu ochranu (II. ÚS 398/08, II. ÚS 65/2010). Reálne uplatnenie základného práva na súdnu ochranu predpokladá, že účastníkovi súdneho konania sa súdna ochrana poskytne v zákonom predpokladanej kvalite, pričom výklad a používanie príslušných zákonných ustanovení musí v celom rozsahu rešpektovať základné právo podľa čl. 46 ods. 1 ústavy (II. ÚS 249/2011, IV. ÚS 295/2012).

13. Ústavný súd sa zaoberal tým, či právne posúdenie plnomocenstva je ústavne udržateľné, a dospel k záveru, že záver najvyššieho súdu je v prípustných medziach výkladu. Najvyšší súd sa v tejto otázke stotožnil s právnym posúdením odvolacieho súdu, podľa ktorého nešlo o právny úkon neurčitý, ale o právny úkon upravujúci generálnu plnú moc. Pokiaľ si aj splnomocniteľ po udelení plnomocenstva uvedomil nevýhodnosť udeleného rozsahu, dôsledkom bolo práve jeho odvolanie plnej moci. Plnomocenstvo je však prejav autonómie vôle splnomocniteľa, ktorý v ňom vyjadril svoju vôľu konať prostredníctvom zástupcu. Podrobné uvedenie dôvodov, pre ktoré má ísť o určitý a následne aj platný právny úkon, uviedol odvolací súd v bode 9.2 svojho rozsudku a s touto argumentáciou sa najvyšší súd aj stotožnil (bod 13 napadnutého uznesenia).

14. Ústavný súd sa ďalej zaoberal tým, či najvyšší súd správne posúdil charakter opcie ako opcie opakovanej. V tejto otázke najvyšší súd odkázal na právne posúdenie odvolacieho súdu (vyjadrené v bode 12 a 13 rozsudku odvolacieho súdu). Najvyšší súd doplnil, že tak, ako bola opcia zakotvená v nájomnej zmluve, išlo jednoznačne o možnosť opakovaného využitia opcie (použitím spojenia „*právo opakovanej opcie*“). Ústavný súd ani tento záver nepovažuje za ústavne neudržateľný, a to najmä s poukazom na formuláciu nájomnej zmluvy, v ktorej bolo výslovne uvedené, že ide o opakovanú opciu, z čoho je zrejmé, že je možné ju uplatniť aj opakovane.

15. Ústavný súd sa nestotožňuje s názorom sťažovateľa, že námietka rozporu s dobrými mravmi bola uplatnená už na súde prvej inštancie, a ani odkazy sťažovateľa na rozhodnutie okresného súdu, kde sa mal okresný súd s touto argumentáciou vysporiadať, nie je presvedčivé. Sťažovateľ síce v odvolaní poukazoval na rozpor s § 39 Občianskeho zákonníka, avšak nie je zrejmé, či má ísť

o rozpor so zákonom, o jeho obchádzanie alebo o rozpor s dobrými mravmi. Preto ani uvedený odkaz nemožno považovať za kvalifikovanú námietku rozporu s dobrými mravmi.

16. Vo vzťahu k námietke sťažovateľa, že výklad súdov ústi do nespravodlivého dôsledku, že sťažovateľ stráca akúkoľvek možnosť s nehnuteľnosťou vo svojom vlastníctve disponovať, a to práve kvôli neustále trvajúcej nájomnej zmluve, ústavný súd vo všeobecnosti uvádza, že uvedená námietka by mohla mať opodstatnenie vo vzťahu k právu vlastníť majetok (pozri aj vyjadrenie najvyššieho súdu, bod 9). Zároveň je potrebné konštatovať, že všeobecné súdy nemohli tento dôsledok v namietanom súdnom konaní ovplyvniť, a to z dôvodov uvedených ďalej. Preto ani z tohto dôvodu nemožno konštatovať, že najvyšší súd (resp. nižšie súdy) porušili právo sťažovateľa na súdnu ochranu.

17. Vo vzťahu k tejto námietke sťažovateľa je však nevyhnutné uviesť, že typickou črtou nájomného vzťahu je jeho dočasnosť. Užívacie právo sa nájomcovi nemôže poskytnúť natrvalo. Nájom nemožno dojednať navždy. Dočasnosť sa prejavuje tým, že nájom skončí buď uplynutím doby nájmu, pokiaľ neskončí iným spôsobom. Nájom na dobu určitú garantuje stranám trvanie nájmu po určitú dohodnutú dobu. O nájom dohodnutý na dobu určitú ide vtedy, ak je isté, že okamih ukončenia nastane a kedy nastane. O nájom na dobu určitú preto nepôjde v prípade, ak nie je zrejmé, či daný okamih nastane. Poznanie tohto okamihu je aj rozlišujúcim kritériom medzi nájomom na dobu určitú a dobu neurčitú. Nájom na dobu určitú je potom v istom zmysle privilegovaný v tom, že po dobu trvania nájmu nie je možné ho bez uvedenia dôvodu vypovedať (výpoveď z dohodnutých dôvodov je možná). Takúto ochranu má však len nájom, ktorý je skutočne obmedzený určitým trvaním, teda trvaním s určitým koncom. Nájom na dobu neurčitú, naopak, je možné vypovedať kedykoľvek (§ 677 Občianskeho zákonníka). Vo všeobecnosti možno konštatovať, že podstata nájmu (dočasnosť) bráni takým nájomným vzťahom, ktoré by mali trvať neprimerane dlho. Preto sa možno stretnúť s rozhodnutiami najvyšších súdov, ktoré musia prípadné nespravodlivé dôsledky preklenúť výkladom (napr. Najvyšší súd Českej republiky sp. zn. 28 Cdo 2747/2004 z 28. 3. 2007, v ktorom najvyšší súd konštatoval, že *„ujednání o délce nájmu přesahujícího obvyklou délku lidského života nemůže požívat výhod smluvního vztahu uzavřeného na dobu určitou ... obsahově jde o smlouvu sjednanou na dobu neurčitou. To má své důsledky v možnosti zrušení nájemní smlouvy odstoupením, což je možnost plynoucí ze zákona, i kdyby si účastníci takovou možnost nesjednali“*). Od r. 2012 je v Českej republike ochrana proti dlhotrvajúcim nájomným vzťahom obsiahnutá priamo v novom Občianskom zákonníku, napr. § 2000 upravuje tzv. šnurovacie zmluvy s možnosťou domáhať sa zrušenia zmlúv uzatvorených na obdobie dlhšie ako 10 rokov, § 2204 OZ upravuje možnosť výpovede z nájomných zmlúv po päťdesiatich rokoch, § 1764 – § 1766 OZ upravujú zmenu okolností a ich vplyv na obsah a trvanie záväzkov. Slovenská právna úprava podobné ustanovenia neupravuje, preto je potrebné túto ochranu a vzájomnú rovnováhu zmluvných strán zabezpečiť výkladom.

18. V kontexte prejednávanej veci je zrejmé, že nájomca môže jednostranným prejavom vôle žiadať o neustále (opakované) predĺženie nájmu vždy o ďalšie tri roky. Možno pripustiť, že moment ukončenia nájmu nie je vôbec určitý a nie je vôbec isté, či tento moment nastane, ak nájomca bude neustále využívať právo jednostranne nájom predĺžiť. Preto by v tomto prípade mohlo ísť o nájomnú zmluvu na dobu neurčitú. Navyše, dôvod výpovede na strane prenajímateľa, ktorý predmetná nájomná zmluva obsahuje (neplatenie nájomného a užívanie nehnuteľnosti v rozpore

s účelom zmluvy), nie je pre nájomcu žiadnym neprimeraným bremenom, naopak, ide o implicitnú povinnosť nájomcu. Preto takáto nájomná zmluva nemôže požívať ochranu charakteristickú pre nájom na dobu určitú, a to je nemožnosť jej výpovede bez uvedenia dôvodu (§ 677 Občianskeho zákonníka). Možno konštatovať, že námietka sťažovateľa, že nemožnosť ukončenia nájmu je pre neho neprimerane tvrdá a nespravodlivá, by mohla byť opodstatnená. Zároveň však treba konštatovať, že nájomca nerealizoval úkon na ukončenie nájmu (výpoveď), a preto sa súdy nemohli s takouto prípadnou argumentáciou v tomto súdnom konaní zaoberať. Z týchto dôvodov k porušeniu jeho práva na spravodlivé súdne konanie nedošlo a súd jeho ústavnej sťažnosti nevyhovel.

P o u č e n i e : Proti tomuto rozhodnutiu ústavného súdu nemožno podať opravný prostriedok.

V Košiciach 13. marca 2025

Robert Šorl
predseda senátu