



SLOVENSKÁ REPUBLIKA

NÁLEZ

Ústavného súdu Slovenskej republiky

V mene Slovenskej republiky

II. ÚS 294/2018-72

Ústavný súd Slovenskej republiky na neverejnom zasadnutí 11. októbra 2018 v senáte zloženom z predsedu Lajosa Mészárosa (sudca spravodajca), zo sudkyne Jany Laššákovej a sudcu Sergeja Kohuta prerokoval prijatú sťažnosť [REDAKOVANÉ], [REDAKOVANÉ], zastúpeného advokátskou kanceláriou RYBANOVÁ & PARTNERS, s. r. o., Sásovská cesta 30, Banská Bystrica, v mene ktorej koná advokátka Mgr. Radoslava Rybanová, vo veci namietaného porušenia čl. 19, čl. 21 ods. 3, čl. 46 ods. 1 a čl. 48 ods. 2 Ústavy Slovenskej republiky, ako aj čl. 8 ods. 1 a čl. 6 ods. 1 Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd postupom a rozsudkom Krajského súdu v Bratislave sp. zn. 3 Co 404/2012 z 29. októbra 2015 a takto

r o z h o d o l :

1. Základné právo [REDAKOVANÉ] na súdnu ochranu podľa čl. 46 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky a jeho právo podľa čl. 6 ods. 1 Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd rozsudkom Krajského súdu v Bratislave sp. zn. 3 Co 404/2012 z 29. októbra 2015 p o r u š e n é b o l i .

2. Rozsudok Krajského súdu v Bratislave sp. zn. 3 Co 404/2012 z 29. októbra 2015 z r u š u j e a v e c m u v r a c i a n a d ě a ľ š i e k o n a n i e .

3. [REDAKOVANÉ] p r i z n á v a ú h r a d u t r o v p r á v n e h o z a s t Ź p e n i a v s u m e 475,05 € (slovom štyristosedemdesiatpäť eur a päť centov), ktorú j e K r a j s k ý s Ź d

v Bratislave p o v i n n ý vyplatiť na účet advokátskej kancelárie RYBANOVÁ & PARTNERS, s. r. o., Sásovská cesta 30, Banská Bystrica, do dvoch mesiacov od právoplatnosti tohto nálezu.

4. Vo zvyšnej časti sťažnosti n e v y h o v u j e .

O d ô v o d n e n i e :

I.

1. Uznesením č. k. II. ÚS 294/2018-39 zo 14. júna 2018 Ústavný súd Slovenskej republiky (ďalej len „ústavný súd“) prijal ako celok na ďalšie konanie podľa čl. 127 Ústavy Slovenskej republiky (ďalej len „ústava“) sťažnosť [REDAKOVANÉ] (ďalej len „sťažovateľ“) doručení 16. marca 2016, v ktorej namieta porušenie svojich základných práv zaručených v čl. 19, čl. 21 ods. 3, čl. 46 ods. 1 a čl. 48 ods. 2 ústavy, ako aj práv podľa čl. 8 ods. 1 a čl. 6 ods. 1 Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd (ďalej len „dohovor“) postupom a rozsudkom Krajského súdu v Bratislave (ďalej len „krajský súd“) sp. zn. 3 Co 404/2012 z 29. októbra 2015, ktorým bol potvrdený rozsudok Okresného súdu Bratislava I (ďalej len „okresný súd“) č. k. 12 C 166/2008-161 z 11. mája 2012, ktorým bola zamietnutá sťažovateľova žaloba o určenie povinnosti zabezpečiť riadne užívanie bytu, a to z toho dôvodu, že nájomná zmluva bola absolútne neplatná, pretože byt nebol bytom na základe rozhodnutia stavebného úradu.

2. Skutkový stav možno na základe sťažnosti a jej príloh zhrnúť takto: Sťažovateľ od roku 1990 obýval byt v bytovom objekte [REDAKOVANÉ] v Starom meste v Bratislave. Byt mu prideliť Zväz mladých v roku 1990. Sťažovateľ po celý čas riadne pláť nájomné správcom objektu, naposledy 9. septembra 2008 v prospech odporcu, súčasného vlastníka – [REDAKOVANÉ] [REDAKOVANÉ] (ďalej len „odporca“). Odporca prevzal správu predmetného objektu v roku 2008 a prejavil záujem uzavrieť s nájomcami bytov s výnimkou sťažovateľa nové zmluvy. Sťažovateľ uvádza, že v priebehu augusta a septembra 2008 ho odporca nátlakom donútil vystáňovať sa.

3. Sťažovateľ sa návrhom doručeným okresnému súdu 26. septembra 2008 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 [REDAKOVANÉ] 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 sp. zn. 12 C 166/2008 z 11. mája 2012 tak okresný súd žalobu zamietol. Krajský súd sťažnosťou napadnutým rozsudkom prvostupňové rozhodnutie potvrdil.

4. 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.

5. 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 svojim stavebnotechnickým usporiadaním vybavená. Ak vybavenie stavby nasvedčuje viacerým účelom, predpokladá sa, že stavba je určená účelu, na ktorý sa užíva bez závad. Ak by sudy aplikovali základné právo na ochranu súkromia a obydlia, tak by sa podľa sťažovateľa snažili na základe § 41, resp. § 41a Občianskeho zákonníka oddeliť neplatnú od platnej časti zmluvy.

6. Vzhľadom na uvedené sťažovateľ navrhol, aby ústavný súd nálezom takto rozhodol:

„Rozsudkom Krajského súdu v Bratislave zo dňa 29.10.2015, sp. zn. 3Co/404/2012, základné práva sťažovateľa [REDAKOVANÉ] na súdnu a inú právnu ochranu a na spravodlivé súdne konanie podľa čl. 46 ods. 1 a čl. 48 ods. 2 Ústavy Slovenskej republiky a podľa čl. 6 ods. 1 Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd a právo na ochranu súkromia a rodinného života podľa čl. 19 Ústavy Slovenskej republiky a podľa čl. 8 Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd a právo na ochranu obydľia podľa čl. 21 ods. 1 a 3 Ústavy Slovenskej republiky porušené boli.

Ústavný súd zrušuje rozsudok Krajského súdu v Bratislave zo dňa 29.10.2015, sp. zn. 3Co/404/2012.

Ústavný súd priznáva sťažovateľovi [REDAKOVANÉ] primerané finančné zadosťučinenie v sume 5.000,- EUR, ktoré je Krajský súd v Bratislave povinný vyplatiť mu do dvoch mesiacov od právoplatnosti tohto rozhodnutia.

Ústavný súd priznáva sťažovateľovi [REDAKOVANÉ] náhradu trov konania pred ústavným súdom vo výške 312,34 EUR, ktoré je Krajský súd v Bratislave povinný uhradiť na bankový účet právneho zástupcu sťažovateľa, spoločnosti RYBANOVÁ & PARTNERS, s.r.o., ... do dvoch mesiacov od právoplatnosti tohto rozhodnutia.“

II.

Vyjadrenie odporcu a replika sťažovateľa

7. Krajský súd vo vyjadrení citoval argumentačnú časť rozsudku s tým, že tento dostatočne vysvetľuje dôvody rozhodnutia. Krajský súd sa ich pridržiava a uvádza, že vo veci bolo potrebné zaoberať sa charakterom označeného priestoru. Keďže tento nebol bytom, nájomný vzťah neexistoval a žalobe nebolo možné vyhovieť. Sťažovateľ reagoval tým, že zabezpečiť aj formálne perfektný byt bolo povinnosťou prenajímateľa, a nie sťažovateľa – nájomcu. Súd mal taktiež aplikovať § 104 ods. 1 stavebného zákona [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.]

7.1 Sťažovateľ v replike uvádza argumenty uvedené v bode 5 nálezu.

III.

Závery ústavného súdu

8. Podľa čl. 127 ods. 1 ústavy ústavný súd rozhoduje o sťažnostiach fyzických osôb alebo právnických osôb, ak namietajú porušenie svojich základných práv alebo slobôd, alebo ľudských práv a základných slobôd vyplývajúcich z medzinárodnej zmluvy, ktorú Slovenská republika ratifikovala a bola vyhlásená spôsobom ustanoveným zákonom, ak o ochrane týchto práv a slobôd nerozhoduje iný súd.

Podľa čl. 127 ods. 2 ústavy ak ústavný súd vyhovie sťažnosti, svojím rozhodnutím vysloví, že právoplatným rozhodnutím, opatrením alebo iným zásahom boli porušené práva alebo slobody podľa odseku 1, a zruší také rozhodnutie, opatrenie alebo iný zásah. Ak porušenie práv alebo slobôd podľa odseku 1 vzniklo nečinnosťou, ústavný súd môže prikázať, aby ten, kto tieto práva alebo slobody porušil, vo veci konal.

Podľa čl. 127 ods. 3 ústavy ústavný súd môže svojím rozhodnutím, ktorým vyhovie sťažnosti, priznať tomu, koho práva podľa odseku 1 boli porušené, primerané finančné zadost'účinenie.

9. Podľa čl. 46 ods. 1 ústavy každý sa môže domáhať zákonom ustanoveným postupom svojho práva na nezávislom a nestrannom súde a v prípadoch ustanovených zákonom na inom orgáne Slovenskej republiky.

Podľa čl. 6 ods. 1 dohovoru každý má právo na to, aby jeho záležitosť bola spravodlivo, verejne a v primeranej lehote prejednaná nezávislým a nestranným súdom zriadeným zákonom, ktorý rozhodne o jeho občianskych právach alebo záväzkoch alebo o oprávnenosti akéhokoľvek trestného obvinenia proti nemu.

Podľa čl. 48 ods. 2 ústavy každý má právo, aby sa mohol vyjadriť ku všetkým vykonávaným dôkazom.

Podľa čl. 19 ods. 2 ústavy každý má právo na ochranu pred neoprávneným zasahovaním do súkromného a rodinného života.

Podľa čl. 21 ods. 1 a 3 ústavy obydlie je nedotknuteľné. Nie je dovolené doň vstúpiť bez súhlasu toho, kto v ňom býva. Iné zásahy (... než domová prehliadka...) do nedotknuteľnosti obydlia možno zákonom dovoliť iba vtedy, keď je to v demokratickej

spoločnosti nevyhnutné na ochranu života, zdravia alebo majetku osôb, na ochranu práv a slobôd iných alebo na odvrátenie závažného ohrozenia verejného poriadku.

9.1 Podľa § 39 Občianskeho zákonníka je neplatný právny úkon, ktorý svojím obsahom alebo účelom odporuje zákonu alebo ho obchádza alebo sa prieči dobrým mravom.

9.2 Podľa § 685 Občianskeho zákonníka nájom bytu vzniká nájomnou zmluvou, ktorou prenajímateľ prenecháva nájomcovi za nájomné byt do užívania, a to buď na dobu určitú, alebo bez určenia doby užívania; nájomná zmluva spravidla obsahuje aj opis príslušenstva a opis stavu bytu. Nájom bytu je chránený; ak nedôjde k dohode, možno ho vypovedať len z dôvodov ustanovených v zákone.

9.3 Podľa § 85 ods. 1 stavebného zákona [Zmena v užívaní stavby] stavbu možno užívať len na účel určený v kolaudačnom rozhodnutí, prípadne v stavebnom povolení. Zmeny účelu užívania stavby, ktoré spočívajú v zmene spôsobu užívania stavby, jej prevádzkového zariadenia, v zmene spôsobu a v podstatnom rozšírení výroby alebo činností, ktoré by mohli ohroziť život a zdravie ľudí alebo životné prostredie, vyžadujú rozhodnutie stavebného úradu o zmene v užívaní stavby; na konanie o zmene v užívaní stavby sa vzťahujú primerane ustanovenia § 76 až § 84.

10. 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.

11. Ako z rekapitulácie vyplýva, sťažovateľ mal od roku 1996 v prenájme byt v budove [REDAKOVANÉ]. 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.

12. V predmetnej veci sa prelína otázka (i) súdneho posudzovania absolútnej neplatnosti zmlúv, a to osobitne vo vzťahu k (ii) nájmu bytu v (iii) starších

nehnutelnostiach. 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).

13. 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.

14. 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 prihliadajú 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.

15. 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.

16. 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.

17. 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.

18. 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>).

19. 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.

20. Pri súkromnoprávnej neplatnosti môže záťaž neplatnosti postihnúť taký úkon, ktorý napríklad smeruje proti kogentnému právu jednej zmluvnej strany.

21. 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 napĺňovanie 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 zákonom 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.).

22. Prípady prenájmov bytových priestorov, ktoré nie sú kolaudovanými bytmi, nie sú ani pre rozhodovaciu 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 bytnemá riadnu kolaudáciu, spôsobuje absolútnu neplatnosť nájomnej zmluvy.

23. 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 sudy najvyššie. V Českej republike bol judikát R 90/2003 veľmi kritizovaný. Prof. Eliáš uviedol, že „*druhá veta § 1 odst. 1 nového občianskeho zákonníku odmieta uplatňovaní soukromého práva v závislosti na uplatňovaní práva veřejného, což je zásada tak samozřejmá, že by v normálním státě snad ani nemusela být výslovně normována. V normálním státě 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 občianský zákoník ve Sbírce zákonů. In: *Právní rozhledy* 7/2012, s. 229)].

24. 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.

25. 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.

26. 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 ods. 1 stavebného zákona, z ktorého by viac vyplývalo, že ide o byt.

27. Krajský súd výkladom § 39 a § 685 Občianskeho zákonníka porušil sťažovateľovo základné právo na súdnu ochranu, pretože hmotnoprávnym výkladom a procesnoprávnym smerovaním veci nedostál 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.

28. 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.

29. 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.

30. 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 (bod 2 výroku nálezu). V ďalšom konaní bude krajský súd viazaný právnym názorom ústavného súdu.

31. Podľa § 36 ods. 2 zákona o ústavnom súde ústavný súd môže v odôvodnených prípadoch uložiť niektorému účastníkovi konania, aby úplne alebo sčasti uhradil inému účastníkovi konania jeho trovy.

Sťažovateľovi vznikli trovy konania z dôvodu právneho zastúpenia advokátom za tri úkony právnej služby (prevzatie a príprava zastúpenia, doplnenie – spresnenie ústavnej sťažnosti a vyjadrenie k stanovisku krajského súdu). Za dva úkony vykonané v roku 2017 patrí odmena v sume dvakrát po 147,33 € a režijný paušál v sume dvakrát po 8,84 € a za jeden úkon vykonaný v roku 2018 patrí odmena v sume 153,50 € a režijný paušál v sume 9,21 € (v zmysle § 1 ods. 3 a § 11 ods. 2 vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 655/2004 Z. z. o odmenách a náhradách advokátov za poskytovanie právnych služieb v znení neskorších predpisov), preto trovy právneho zastúpenia sťažovateľa predstavujú sumu 475,05 €.

Vzhľadom na uvedené ústavný súd o uplatnených trovách konania sťažovateľa rozhodol tak, ako to je uvedené v bode 3 výroku tohto rozhodnutia.

32. Vzhľadom na čl. 133 ústavy, podľa ktorého proti rozhodnutiu ústavného súdu nemožno podať opravný prostriedok, treba pod právoplatnosťou rozhodnutia uvedenou vo výroku tohto rozhodnutia rozumieť jeho doručenie účastníkom konania.

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

V Košiciach 11. októbra 2018