

Aktuálne otázky k zániku krátkodobého nájmu bytu

Current questions to the termination of short-term lease of a flat

doc. JUDr. Denisa Dulaková Jakúbeková, PhD.

Paneurópska vysoká škola, Fakulta práva, Ústav súkromného práva

Anotácia

Príspevok pojednáva o niektorých aspektoch zániku krátkodobého nájmu bytu, ktoré vyznievajú sporne a ktoré z tohto dôvodu rieši odborná verejnosť i samotná prax. Týkajú sa najmä charakteru výpovedných dôvodov (kogentné alebo dispozitívne), výpovednej lehoty a jej dĺžky a odstúpenia od nájomnej zmluvy. Autorka v príspevku problémy jednak pomenúva, zároveň však hľadá praktické riešenia či návrhy *de lege ferenda*.

Annotation

The article deals with some aspects of the termination of short-term lease of a flat that appear controversial and that is therefore handled by the professional public and the practice itself. They concern, in particular, the nature of the grounds for termination (mandatory or dispositive), the notice period and its duration and withdrawal from the lease. The author not only mentions problems, but at the same time looks for practical solutions or proposals *de lege ferenda*.

Kľúčové slová

nájomná zmluva, nájom bytu, krátkodobý nájom bytu, zánik nájmu, (slovenský) Občiansky zákonník, zákon o krátkodobom nájme bytu, výpoveď, odstúpenie od zmluvy

Key words

lease contract, lease of a flat, short-term lease of a flat, termination of the lease, (Slovak) Civil Code, the law on short-term lease of a flat, termination of contract, withdrawal from the contract

I. Úvod

„Naplnovanie práva na bývanie je výrazom zodpovednosti vlád za životné podmienky obyvateľstva. Deklarovanie bývania ako jedného zo základných ľudských práv vytvára záväzok pre verejné subjekty, aby sa angažovali pri jeho riešení.“ [1]

Právo na bývanie je zaradené medzi **základné sociálne práva so zvláštnym charakterom** [2]. Nie je totiž chápané ako nárokovateľné právo jednotlivca voči spoločnosti, ale ako **právo** založené na **spoluzodpovednosti spoločnosti smerom k občanovi**. [3]

Pri nájomnom bývaní si nájomca uspokojuje svoju bytovú potrebu prostredníctvom inej osoby – prenájomateľa, ktorému za bývanie uhrádza odplatu – *nájomné*. Viazanosť nájomcu na cudzie prostredie a na jeho vlastníka ho tak stavia do slabšej pozície (býva „v cudzom“), ktorú právo vyvažuje komplexom viacerých ochranných opatrení, rezonujúcich najmä pri **zániku nájmu** (§ 685 ods. 1 OZ: „... *Nájom bytu je chránený; ak nedôjde k dohode, možno ho vypovedať len z dôvodov ustanovených v zákone.*“).

Základom právnej úpravy nájmu v Slovenskej republike je **Občiansky zákonník** (zák. č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov, ďalej „Občiansky zákonník“ alebo „OZ“). Jeho úprava platí pre celú sféru súkromného práva, bez ohľadu na právny status zmluvných strán (podnikateľ/nepodnikateľ). [4], [5] Uspokojovania *bytových potrieb* sa týka buď všeobecná úprava nájmu, zaradená do § 663 až 684 OZ (napr. pri nájme rodinného domu) alebo niektoré druhy osobitných nájmov, predovšetkým nájom bytu a podnájom bytu/časti bytu (§ 685 – 716 OZ, § 719 OZ), prípadne nájom obytných miestností v zariadeniach určených na trvalé bývanie (§ 717 – 718 OZ).

Samotný nájom bytu upravujú v slovenskom právnom poriadku dva základné právne predpisy [6] – **Občiansky zákonník** (§§ 685 – 716) a **zákon č. 98/2014 Z. z. o krátkodobom nájme bytu** (ďalej „zákon o krátkodobom nájme bytu“ alebo „ZKNB“), ktorý čiastočne odstránil bariéru nadmernej ochrany nájomcov a to najmä tým, že *priniesol väčšiu ochranu prenájomateľom* a rieši tie náležitosti nájmu, ktoré boli *pre majiteľa bytu problematické a nevýhodné*. [7]

II. Zánik krátkodobého nájmu bytu a súvisiace otázky

Zákon o krátkodobom nájme bytu má pre zánik nájmu **vlastné právne dôvody** (§ 6); sú nimi:

- a) uplynutie dohodnutého času,
- b) písomná dohoda medzi prenájomateľom a nájomcom,

- c) písomná výpoveď jednej zo zmluvných strán za podmienok uvedených v ZKNB,
- d) písomné odstúpenie od nájomnej zmluvy jednej zo zmluvných strán za podmienok uvedených v nájomnej zmluve alebo podľa ZKNB,
- e) zánik predmetu nájmu.

Zatiaľ čo prvé dva dôvody zániku krátkodobého nájmu bytu (*uplynutie dohodnutého času a písomná dohoda zmluvných strán*) spolu so *zánikom predmetu nájmu* nevyvolávajú zásadné otázky[8], pri zvyšných dvoch – **výpoveď** a **odstúpenie od zmluvy** sa ich vynára niekoľko. Preto sa im budeme venovať v ďalšom texte.

II.1. Výpoveď z krátkodobého nájmu bytu

- **Formálne a materiálne podmienky výpovede**

Výpoveď z nájmu môže dať **prenajímateľ** i **nájomca** („jedna zo zmluvných strán“, § 6 písm. c) ZKNB).

Z **formálneho hľadiska** musí byť výpoveď **písomná**, inak by bola absolútne neplatná (§ 40 ods. 1 OZ[9]). Ak má výpoveď vyvolať právne následky, **musí byť doručená** druhej zmluvnej strane, pričom na doručovanie sa použijú ustanovenia osobitného predpisu (§ 106 Civilného sporového poriadku), ak sa strany *písomne nedohodnú inak* (§ 10 ods. 3 ZKNB *in fine*)[10].

Z **materiálneho** hľadiska musí výpoveď spĺňať podmienky stanovené zákonom ZKNB (viď § 6 písm. c), pričom jednotlivé výpovedné dôvody sú uvedené v § 7 ods. 1 (výpoveď zo strany prenajímateľa) a § 7 ods. 2 (výpoveď zo strany nájomcu).

- **Výpoveď zo strany prenajímateľa**

Prenajímateľ je oprávnený vypovedať krátkodobý nájom bytu z dôvodov, ktoré sú vymedzené dvoma spôsobmi – jednak **explicitne**, v § 7 ods. 1 písm. a) až d) a zároveň **rámcovo**, v § 7 ods. 1 písm. e).[11]

Výpovedné dôvody, ktoré ZKNB pomenúva **výslovne** (§ 7 ods. 1 písm. a) až d), sa odvíjajú od takého správania nájomcu, ktoré je **objektívne v rozpore so záujmami prenajímateľa** a pri ktorých:

- nájomca alebo ten, kto s ním v byte žije alebo sa v byte nachádza so súhlasom nájomcu, napriek predchádzajúcemu písomnému upozorneniu prenajímateľa poškodzuje byt alebo jeho zariadenie alebo spoločné časti, spoločné zariadenia domu alebo inak hrubo porušuje dobré mravy alebo domový poriadok v dome, v ktorom sa byt nachádza,

- nájomca riadne a včas nezaplatil nájomné alebo úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako dva mesiace,
- nájomca napriek písomnej výzve prenajímateľa nedoplnil peňažnú zábezpeku do pôvodnej výšky,
- nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s dohodnutým účelom.

Ďalší výpovedný dôvod, uvedený pod **písm. e)**, nie je explicitne vymedzený a prenajímateľ sa oň môže oprieť v prípade, ak „*je daný iný dôvod výpovede dohodnutý v nájomnej zmluve, pre ktorý nemožno spravodlivo požadovať trvanie nájomného pomeru.*“ Práve všeobecná formulácia uvedeného výpovedného dôvodu však vyvoláva v praxi nejasnosti a často i nesprávnu interpretáciu. Pri jeho výklade sa totiž stretávame s názorom, že umožňuje zmluvnej strane jednostranne ukončiť nájom z akéhokoľvek „*iného dôvodu*“ než z dôvodov uvedených pod písm. a) až d). Z dikcie citovaného ustanovenia však jasne vyplýva, že tento výpovedný dôvod nepripúšťa svojvôľu. Zákonodarcu v ňom totiž stanovil mantinely, ktoré je nevyhnutné dodržať (k tomu viď náš nasledujúci text, spracovaný v rámci otázky č. 1). Dôvodová správa k tomu uvádza: „**Zákon umožňuje zmluvným stranám dohodnúť si osobitné výpovedné dôvody, ktoré budú zohľadňovať ich konkrétnu situáciu a potreby riešiť predčasné ukončenie nájomného pomeru. Výpovedný dôvod musí byť dohodnutý určito a jasne a musí byť takej povahy, že jeho existencia bude spôsobovať, že nebude možné ďalšie trvanie nájomného pomeru spravodlivo požadovať.**“ Podľa nášho názoru by takýmto dôvodom mohla byť napríklad dodatočná potreba užívania bytu samotným prenajímateľom alebo jemu blízkymi osobami, ale napríklad aj porušenie povinnosti dať byt do podnájmu len s predchádzajúcim súhlasom prenajímateľa (§ 3 ods. 4 ZKNB); oba výpovedné dôvody totiž pozná Občiansky zákonník (§ 711 ods. 1 písm. a) a § 711 ods. 1 písm. d), do zákona o krátkodobom nájme bytu sa však nedostali.

- **Výpoveď zo strany nájomcu**

Na rozdiel od režimu nájmu bytu podľa Občianskeho zákonníka, ktorý umožňuje nájomcovi bytu dať výpoveď z nájmu aj bez udania dôvodu, **ZKNB viaže výpoveď z nájmu bytu zo strany nájomcu** na výpovedné dôvody upravené v § 7 ods. 2.

Výpoveď zo strany nájomcu bytu je z hľadiska vymedzenia výpovedných dôvodov upravená obdobne ako pri výpovedi zo strany prenajímateľa – **explicitne**, v § 7 ods. 2 písm. a) až c) a **rámcovo** – v § 7 ods. 2 písm. d), a síce ak (**explicitné vymedzenie**):

a) sa predmet nájmu stal nespôsobilý na dohodnuté užívanie a táto skutočnosť nebola spôsobená zavinením nájomcu alebo osôb s ním žijúcich v byte,

b) došlo k ukončeniu jeho pracovného pomeru, služobného pomeru, štátnozamestnaneckého pomeru alebo iného obdobného pomeru,

c) mu vznikol nárok na sociálne bývanie podľa osobitného predpisu.

Ďalší výpovedný dôvod, uvedený pod **písm. d)**, ktorý je vymedzený iba rámcovo, „kopíruje“ výpovedný dôvod zo strany prenajímateľa podľa § 7 ods. 1 písm. e), keďže je viazaný na *iný dôvod výpovede dohodnutý v nájomnej zmluve, pre ktorý nemožno spravodlivo požadovať trvanie nájomného pomeru*.^[12] Podobne ako pri výpovedi zo strany prenajímateľa, ani v tomto prípade **nepripúšťa svojvoľu**. Strany si ho **musia vymieniť v nájomnej zmluve** a musí ísť o dôvod, pre ktorý **nemožno spravodlivo požadovať od nájomcu zotrvanie v nájomnom vzťahu**.

OTÁZKA č. 1: „Majú ustanovenia o výpovedných dôvodoch kogentnú alebo dispozitívnu povahu?“

Ak by mali ustanovenia § 7 ods. 1 a 2 *kogentnú povahu*, nebolo by možné ich aplikáciu platne zmeniť alebo vylúčiť, a to *ani dohodou zmluvných strán*. Ak by však boli *dispozitívne*, zákonná úprava by platila **len podporne**, pre prípad, že by samotná zmluva o krátkodobom nájme bytu nestanovovala vlastný režim^[13].

Z dikcie zákona, podľa ktorej platí, že výpoveď musí byť vykonaná **v súlade s podmienkami uvedenými v tomto zákone**, pričom zákon ustanovuje pre prenajímateľa i nájomcu vlastné výpovedné dôvody („*Prenajímateľ môže vypovedať krátkodobý nájom bytu, ak:*“, „*Nájomca môže vypovedať krátkodobý nájom bytu, ak: ...*“), gramaticky aj logicky vyplýva, že **iné podmienky, ako tie, ktoré ustanovuje pre výpoveď zákon, sú neprípustné**, čo by nasvedčovalo tomu, že ustanovenia o výpovedi majú **kogentný charakter**. Autor dôvodovej správy však v tejto súvislosti uvádza: „*Cieľom právnej úpravy je, aby si zmluvné strany mohli navzájom dohodnúť výpovedné dôvody aj pre prípady, ktoré zákonodarca pri tvorbe zákona neobsiahol vo výpočte výpovedných dôvodov. Má to umožniť väčšiu zmluvnú flexibilitu a zohľadnenie potrieb oboch zmluvných strán. Napríklad jedným z dôvodov predčasného ukončenia nájmu môže byť zo strany nájomcu predčasné ukončenie štúdia na vysokej škole, ukončenie brigády alebo iný dôvod relevantný pre daný prípad. V tomto ustanovení (rozumej ustanovenie § 7 ods. 1 – pozn. autor), **ktorého výpočet je možné rozširovať**, sa uvádzajú prípady, v ktorých je prenajímateľ oprávnený vypovedať nájomný pomer založený zmluvou podľa tohto zákona.*“

Text dôvodovej správy sa tak dostáva do rozporu s názorom, ktorý uvádzame vyššie. Máme však za to, že dôvodová správa je „len“ nešťastne formulovaná a teda že ustanovenia zákona o krátkodobom nájme bytu majú vo svojej podstate *kogentnú povahu* (výpoveď možno dať *iba z dôvodov*, ktoré sú v zákone uvedené, t. j. nemožno ich rozšíriť alebo zúžiť a ani sa dohodnúť, že výpoveď je možné dať napríklad „*bez udania dôvodu*“), avšak istú **a pomerne významnú mieru dispozície** poskytuje

zmluvným stranám *sám zákon o krátkodobom nájme bytu* v rámci výpovedných dôvodov uvedených v **§ 7 ods. 1 písm. e)** a v **§ 7 ods. 2 písm. d)**. Oba znejú identicky, a síce: ak „*je daný iný dôvod výpovede dohodnutý v nájomnej zmluve, pre ktorý nemožno spravodlivo požadovať trvanie nájomného pomeru.*“ Vyplýva z neho, že prenajímateľ i nájomca síce môžu dať výpoveď z nájmu aj z iných dôvodov než výslovne uvádza ZKNB (t. j. výpovedné dôvody môžu rozširovať – viď text dôvodovej správy), **avšak len za predpokladu**, že tomuto pomerne vágne formulovanému ustanoveniu dajú **konkrétny obsah**, ktorý bude v súlade so zákonom, a teda že:

- o konkrétne výpovedné dôvody si explicitne **dohodnú vopred** (v nájomnej zmluve, prípadne v písomnej dohode o zmene obsahu záväzku, tzv. dodatok k zmluve)
- o dohodnuté dôvody musia byť **natoľko vážne**, že ak by nastali, nebolo by spravodlivé požadovať trvanie nájomného vzťahu.

OTÁZKA č. 2: „*Výpovedná lehota alebo výpovedná doba?*“

Zákon o krátkodobom nájme bytu spája skončenie nájmu z dôvodu výpovede s uplynutím výpovednej lehoty (§ 7 ods. 3: *Ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa krátkodobý nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty.*). [14], [15]

Napriek tomu, že spojenie „*výpovedná lehota*“ používa okrem ZKNB aj platný Občiansky zákonník (napr. § 582 ods. 1, § 710 ods. 3 a 4) a viacero ďalších predpisov (napríklad zákon č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov), z teoreticko-právneho hľadiska nie je správne a namiesto neho by malo byť volené spojenie „*výpovedná doba*“.

Lehota aj doba predstavujú určitý časový úsek, ktorý môže byť ohraničený konkrétnym počtom dní, týždňov, mesiacov či rokov alebo aj konkrétnym dátumom (napr. dlh splatíš do 31.12.2017).

Lehotou sa rozumie časový úsek ohraničený začiatkom a skončením jej plynutia. V tomto časovom úseku sa spravidla vyžaduje, aby účastník vzťahu niečo konal, prípadne sa konania zdržal, teda nekonal. Typickým príkladom lehoty je premlčacia lehota a prekluzívna lehota. Pre **plynutie lehoty** platia pravidlá o počítaní času podľa § 122 OZ. Vyplýva z nich, že ak je lehota určená **podľa dní**, začína plynúť odo dňa, ktorý nasleduje po udalosti, ktorá je rozhodujúca pre jej začiatok. Ak je lehota určená **týždňami, mesiacmi či rokmi**, uplynie v deň, ktorý sa pomenovaním alebo číslom zhoduje s dňom, na ktorý pripadá udalosť, od ktorej sa lehota začína; ak takýto deň v poslednom mesiaci nie je, prípadne koniec lehoty na jeho posledný deň.

Ak preto zákonodarca viaže výpoveď s **výpovednou lehotou** (nie s výpovednou dobou), ktorá je napríklad **trojmesačná** a ak zo zákona alebo zo zmluvy vyplýva, že výpovedná lehota **začína plynúť** napríklad od prvého (1.) dňa mesiaca, nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená (t. j. napr. od **01. apríla 2018**), jej skončenie nastane o tri mesiace neskôr – v deň, ktorý sa číselne zhoduje s dňom, od ktorého sa lehota začala počítať, t. j. dňa **01. júla 2017** (nie 30. júna 2017).

Dobou sa rozumie časové obdobie, v rámci ktorého práva a povinnosti vznikajú a trvajú alebo na uplynutie ktorého sa viaže ich zánik. Platí pravidlo, že **doba začína plynúť prvým dňom a končí sa posledným dňom časového úseku** stanoveného zákonom alebo zmluvou, bez ohľadu na to, či ide o pracovný deň, alebo o deň pracovného pokoja. Doba plynie už od toho dňa, v ktorom nastala skutočnosť rozhodujúca pre jej plynutie (napríklad od **01. apríla 2018**) a končí sa jej posledným dňom. Ten **predchádza dňu**, ktorý sa svojím názvom prípadne číselným označením zhoduje s dňom, v ktorom začala plynúť (ak začala trojmesačná doba plynúť 01. apríla 2017, skončí sa **30. júna 2017**, nie 01. júla 2017).

Je pravdepodobné, že zákonodarca mal pri formulovaní ustanovení o výpovednej lehote v skutočnosti na mysli **výpovednú dobu**, ktorá by sa počítala tak, ako je pre počítanie **doby** príznačné, čo sa dôsledne prejavuje najmä v pracovnoprávných predpisoch[16]. Keďže nie je dôvod označovať časový úsek, plynúci v súvislosti s výpoveďou inak v predpisoch občianskeho práva (výpovedná lehota) a inak v predpisoch pracovného práva (výpovedná doba), je potrebné ho zjednotiť[17]. Nakoľko však zákonodarca volil v ZKNB spojenie „*výpovedná lehota*“, budeme sa ho v ďalšom texte pridŕžiavať.

OTÁZKA č. 3: „Aká dlhá má byť výpovedná lehota?“

Pre dĺžku výpovednej lehoty platí primárne **lehota, ktorú si zmluvné strany dohodli** v zmluve. Tá však **nesmie byť kratšia**, ako ustanovuje ZKNB v § 7 ods. 3, a to pre rôzne situácie odlišne:

- a. vo **všeobecnosti platí**, že výpovedná lehota nesmie byť dohodnutá *na kratšie ako jeden mesiac*
- b. ak je daná výpoveď **zo strany prenajímateľa** z dôvodov podľa § 7 ods. 1 písm. a)[18] alebo b)[19] a **zo strany nájomcu** z dôvodu podľa § 7 ods. 2 písm. a)[20], nesmie byť výpovedná lehota dohodnutá *na kratšie ako pätnásť dní*
- c. ak prenajímateľ **poruší registračnú povinnosť**, ktorá pre neho vyplýva z § 3 ods. 5 ZKNB, **stráca prenajímateľ výhodu**, ktorú mu ponúka § 7 ods. 3 ZKNB v podobe kratšej výpovednej lehoty (jeden mesiac/pätnásť dní); namiesto nej sa použije zákonná dikcia, že v takomto prípade *výpovedná lehota ... nesmie byť kratšia ako dva mesiace* (§ 7 ods. 3 in fine).

Ak si však zmluvné strany **nedohodli dĺžku výpovednej lehoty**, vyvstáva otázka, čo (aký predpis) určí jej dĺžku. Do úvahy prichádza niekoľko možností:

1. dĺžku výpovednej lehoty určí *priamo vo výpovedi* strana, ktorá výpoveď dáva, s ohľadom na § 7 ods. 3 ZKNB, ktorý vo svojej druhej vete ustanovuje, že: „... Výpovedná lehota **nesmie byť kratšia ako jeden mesiac**, v prípade písomnej výpovede z dôvodov podľa odseku 1 písm. a) alebo písm. b) alebo odseku 2 písm. a) **kratšia ako pätnásť dní**. ...“
2. ak by jedna zo strán vypovedala nájom *bez toho, aby vo výpovedi uviedla dĺžku výpovednej lehoty*, výpovedná lehota by:
 - a. automaticky zodpovedala **minimálnej dĺžke** stanovenej ZKNB, t. j. bola by rovný jeden mesiac resp. pätnásť dní alebo
 - b. na jej určenie by sa podporne použili ustanovenia o dĺžke výpovednej lehoty podľa Občianskeho zákonníka[21], **nie však o nájme bytu** (§ 710 ods. 3), ale o **nájme vo všeobecnosti** (§ 677 ods. 2: (2) *Ak osobitný zákon neustanovuje inak, nájomnú zmluvu možno vypovedať pri nájmoch nehnuteľností v trojmesačnej lehote a pri nájmoch hnuteľných vecí v jednomesačnej lehote.*)[22], keďže ZKNB vo svojom **10 ods. 2 vylučuje aplikáciu celého § 710 Občianskeho zákonníka**, t. j. vrátane ustanovenia o dĺžke výpovednej lehoty pri výpovedi z nájmu bytu (ods. 3) alebo
 - c. (v horšom prípade) by jej hrozila **neplatnosť pre neurčitosť** (§ 37 ods. 1 OZ), sme však toho názoru, že tomuto následku treba predísť nájdením iného uspokojivého riešenia.[23]

V odbornej literatúre a ani v dôvodovej správe odpoveď na položenú otázku nenájdeme. Je však pravdou, že väčšiu flexibilitu by stranám poskytovali možnosti, podľa ktorých by výpovedná lehota dosahovala **minimálnu dĺžku** podľa ZKNB (1 mesiac/15 dní), tým skôr, že podľa ZKNB (§ 7 ods. 3, druhá veta) **výpovedná lehota začína plynúť dňom nasledujúcim po dni, v ktorom bola druhej zmluvnej strane výpoveď doručená** (porovnaj s § 710 ods. 3 ako aj s § 582 ods. 1 a s § 677 OZ). To by koniec koncov plne zodpovedalo účelu, pre ktorý bol zákon o krátkodobom nájme bytu prijatý a ktorý vyplýva aj z dôvodovej správy („... **Osobitný právny režim má zabezpečiť vyrovnanjšie a flexibilnejšie postavenie zmluvných strán oproti chránenému nájomnému bývaniu**, ktoré je upravené Občianskym zákonníkom...“).

II.2. Odstúpenie od zmluvy

- **Odstúpenie od zmluvy všeobecne**

Právo na odstúpenie od zmluvy v jeho všeobecnej podstate upravujú ustanovenia § 48 ods. 1 a 2 Občianskeho zákonníka[24]. Vyplýva z nich jednak to, **kedy je možné odstúpiť od zmluvy** (ak je to ustanovené v Občianskom zákonníku alebo v inom zákone, alebo ak je to účastníkmi dohodnuté, ods. 1) a zároveň, **aké účinky má odstúpenie od zmluvy** (odstúpením od zmluvy sa zmluva **od začiatku zrušuje**, ak nie je právnym predpisom ustanovené alebo účastníkmi dohodnuté inak, ods. 2).

V prípadoch, kedy dôjde k platnému odstúpeniu od zmluvy, nastanú účinky odstúpenia spätne (*ex tunc*), čo znamená k okamihu vzniku zmluvy, okrem prípadov, **ak právny predpis stanovuje inak**. Takýmto právnym predpisom je aj **zákon o krátkodobom nájme bytu**.

- **Porovnanie inštitútov odstúpenia od zmluvy a výpovede zo zmluvy**

Napriek tomu, že odstúpenie od zmluvy je, rovnako ako výpoveď, **jednostranný právny úkon**, každý z nich vyvoláva **rozdielne právne následky**.

Pri odstúpení od zmluvy sa zmluva ruší spôsobom, ktorý bol popísaný vyššie, t. j. od začiatku, čo znamená, že účinky odstúpenia od zmluvy nastávajú spätne (*ex tunc*), k okamihu vzniku zmluvy, okrem prípadov, ak právny predpis stanovuje inak (k tomu viď vyššie). Odstúpením od zmluvy sa teda **ruší právny titul (zmluva) ako taký**. Ak sa na základe zrušeného titulu plnilo, plnenie sa stalo po odstúpení od zmluvy **bezdôvodným obohatením**, ktoré je potrebné vydať podľa ustanovení o bezdôvodnom obohatení (§ 451 OZ)[25].

Výpoveď nespôsobuje zánik samotnej zmluvy (právneho titulu). Výpoveďou zaniká zmluva s účinkami *ex nunc*, t. j. k okamihu, ako nadobudne výpoveď účinky, najčastejšie je to uplynutím výpovednej doby.[26] Ak sa preto plnilo podľa zmluvy, ktorá bola neskôr vypovedaná jednou zo zmluvných strán, plnenie, ktoré bolo poskytnuté do účinnosti výpovede, **nie je bezdôvodným obohatením**.

- **Odstúpenie od zmluvy o krátkodobom nájme bytu**

Odstúpenie od zmluvy o krátkodobom nájme bytu je jedným z dôvodov zániku krátkodobého nájmu bytu. Výslovne je uvedený v § 6 ods. d) ZKNB. Vyplýva z neho, že krátkodobým nájom bytu zaniká *pisomným odstúpením* od nájomnej zmluvy za podmienok uvedených v nájomnej zmluve alebo podľa ZKNB[27]. Odstúpením sa nájomná zmluva zrušuje okamihom doručenia oznámenia o odstúpení od nájomnej zmluvy druhej zmluvnej strane (§ 6 ods. d) *in fine*).

Pre **platné odstúpenie od zmluvy** o krátkodobom nájme bytu tak platia nasledujúce pravidlá:

- a. odstúpiť od zmluvy o krátkodobom nájme bytu môže **prenajímateľ** i **nájomca**
- b. odstúpiť od zmluvy o krátkodobom nájme bytu možno za podmienok uvedených v **nájomnej zmluvy** alebo **podľa ZKNB**
- c. odstúpenie od zmluvy musí mať **písomnú formu**; z čoho vyplýva, že jej nedodržanie by malo za následok **absolútnu neplatnosť** odstúpenia (§ 40 ods. 1 OZ)
- d. ak má odstúpenie od zmluvy vyvolať právne následky (zrušenie nájomnej zmluvy), **musí byť doručené** druhej zmluvnej strane – platí to pri odstúpení zo strany prenajímateľa i nájomcu; pre doručenie odstúpenia od zmluvy platia rovnaké pravidlá, ako pre doručenie výpovede (§ 10 ods. 3 ZKNB: *“(3) Na doručovanie písomnej výpovede a písomného odstúpenia od nájomnej zmluvy a iných písomností podľa tohto zákona sa použijú ustanovenia osobitného predpisu, ak sa zmluvné strany písomne nedohodnú inak.”*)
- e. nájomná zmluva **sa zrušuje až okamihom doručenia odstúpenia** od zmluvy druhej zmluvnej strane, t. j. s účinkami *ex nunc*.

- **Odstúpenie od zmluvy zo strany prenajímateľa z dôvodov uvedených v zákone[28]**

Podľa ZKNB je prenajímateľ oprávnený odstúpiť od zmluvy o krátkodobom nájme bytu **pre porušovanie povinností z nájmu** zo strany **nájomcu** za predpokladu, že:

- a. povinnosti, ktoré nájomca porušuje, zakladajú prenajímateľovi dať nájomcovi výpoveď z nájmu podľa § 7 ods. 1 ZKNB
- b. prenajímateľ nájomcu na porušovanie povinností písomne upozornil
- c. nájomca, napriek upozorneniu podľa písm. b), naďalej (opakovane) porušuje svoje povinnosti z nájmu; t. j. upozornenie nemalo na jeho správanie pozitívny vplyv.

- **Odstúpenie od zmluvy zo strany nájomcu z dôvodov uvedených v zákone**

Nájomca má podľa ZKNB právo odstúpiť od zmluvy o krátkodobom nájme bytu v dvoch prípadoch:

- a. ak nebol **byt** (predmet nájmu) odovzdaný **v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie**; vzhľadom na účel, ktorý má podľa nášho názoru nájom bytu plniť a ktorým je *uspokojovanie bytových potrieb*[29], by malo byť pri tomto výpovednom dôvode rozhodujúce, že byt nebol odovzdaný v stave spôsobilom **na riadne bývanie**[30]

- b. ak prenajímateľ v rozpore so zákonom **jednostranne zmenil výšku nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu a jeho príslušenstva**. Zákonodarca pri tomto výpovednom dôvode neuvádza, či má na mysli iba *zvýšenie* alebo aj *zníženie* uvedených platieb. Z logiky veci však vyplýva, že nájomca bude mať záujem „brániť sa“ voči jednostrannému konaniu prenajímateľa skôr pri ich zvyšovaní než znižovaní. Posudzovaný dôvod odstúpenia od nájomnej zmluvy však vyvoláva aj ďalšie rozpaky. Zákonodarca v ňom totiž spojil **jednostrannú zmenu nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu a jeho príslušenstva** zo strany prenajímateľa, urobenú v rozpore so zákonom (*contra legem*), s právom nájomcu **odstúpiť** od nájomnej zmluvy, **nie s neplatnosťou právneho úkonu** podľa § 39 OZ. Máme za to, že táto úvaha zákonodarcu nie je správna, to znamená, že jednostranné zvýšenie uvedených platieb, urobené v rozpore s § 4 ods. 1 by malo byť **absolútne neplatné** (§ 39 OZ: „*Neplatný je právny úkon, ktorý svojím obsahom alebo účelom odporuje zákonu alebo ho obchádza alebo sa prieči dobrým mravom.*“).

OTÁZKA č. 4: „Ako je to s odstúpením od zmluvy z dôvodov uvedených v zmluve?“

ZKNB výslovne stanovuje, že od zmluvy o krátkodobom nájme bytu je možné odstúpiť „**za podmienok uvedených v nájomnej zmluve alebo podľa tohto zákona**“. Tomuto zákonnému textu je potrebné venovať osobitnú pozornosť, najmä sa musíme zaoberať otázkou, **z akého dôvodu** (*prečo*) **zákonodarca pripustil**, aby si zmluvné strany mohli **dohodnúť dôvody** (podmienky) **odstúpenia** od zmluvy **v nájomnej zmluve** v kontexte s inými ustanoveniami zákona, najmä s ustanoveniami ZKNB o výpovedi z nájmu.

Ako sme uviedli vyššie, výpoveď sama o sebe nespôsobí automatický zánik nájomnej zmluvy. Na to je potrebné uplynutie **výpovednej lehoty**[31]. Dôvody výpovede zákonodarca vymedzil osobitne pre prenajímateľa a osobitne pre nájomcu v § 7 ods. 1 a 2 ZKNB. Jednotlivým dôvodom výpovede sme sa podrobne venovali vyššie a vyplynul nám z nich záver, že zmluvné strany (prenajímateľ i nájomca) môžu dať výpoveď z nájomnej zmluvy jednak z dôvodov, ktoré sú *explicitne uvedené* v § 7 ods. 1 písm. a) až d) a § 7 ods. 2 písm. a) až c) ZKNB ako aj z dôvodov, ktoré si strany **osobitne dohodnú v nájomnej zmluve** (§ 7 ods. 1 písm. e) a § 7 ods. 2 písm. d). Dohodnúť si však môžu iba také dôvody výpovede, ktoré plne zodpovedajú zákonnej dikcii, t. j. **pre ktoré nemožno spravodlivo požadovať trvanie nájomného pomeru**, inak by bola dohoda o výpovednom dôvode neplatná podľa § 39 OZ.

Ak je preto **dohoda** zmluvných strán **o dôvodoch výpovede** podľa § 7 ods. 1 písm. e) a § 7 ods. 2 písm. d) ZKNB viazaná na **splnenie predpísaných kvalitatívnych predpokladov** (dôvod, pre ktorý nemožno spravodlivo požadovať trvanie nájomného pomeru), **je absurdné, aby dohoda o dôvodoch odstúpenia od zmluvy, väzbu na takéto predpoklady nemala**. Je potrebné si uvedomiť, že odstúpenie od zmluvy je **veľmi prísny inštitút**, ktorý vyvoláva zásadné právne následky (ruší zmluvu veľmi rýchlo – doručením prejavu vôle o odstúpení druhej zmluvnej strane), práve preto by mal byť

volený výnimočne – najmä v situáciách, ktoré majú pre niektorú zo zmluvných strán podstatný význam. Zákonodarca s najväčšou pravdepodobnosťou pochybil, pričom svojou chybou vytvoril zmluvným stranám návod, **ako sa dá obísť zákon** – namiesto hľadania dôvodu výpovede, ktorý by zodpovedal predpokladom podľa § 7 ods. 1 písm. e) a § 7 ods. 2 písm. d) ZKNB, totiž umožnil stranám zrušiť zmluvu odstúpením z **akéhokoľvek dôvodu** – stačí, ak bude dohodnutý v nájomnej zmluve. Odstúpenie od zmluvy o krátkodobom nájme bytu tak, v porovnaní s výpoveďou, iracionálne nadobudlo benevolentnejší charakter.

III. Záver

Zákon o krátkodobom nájme bytu bol prijatý z pochopiteľných dôvodov. Vyžiadala si ich jednak prax, pre ktorú bol dovtedajší stav neudržateľný, no najmä samotní prenajímatelia bytov, pre ktorých bol doslova diskriminačný[32]. Napriek dobrej snahe zákonodarcu má zákon svoje limity, na ktoré sme upozornili v príspevku a pri ktorých dávame návod na riešenia. Je otázne, či má zmysel odstraňovať zistené nedostatky novelou zákona o krátkodobom nájme bytu alebo či máme čakať na celkovú rekodifikáciu súkromného práva, ktorá by priniesla dlho očakávané obsahové a systémové zmeny civilného práva[33]. My si myslíme, že konštruktívnym riešením je druhá možnosť.

Použité informačné zdroje:

1. Vidová, J., Investície do bývania v kontexte determinantov správania sa domácností na trhu s bývaním, In: http://www.derivat.sk/files/2014%20financne%20trhy/2014_april_Vidova.pdf
2. Erdősová, A. *Menlivé rozhranie spoločnej bezpečnosti a individuálnej slobody*. s. 1330. In: *Zborník z medzinárodnej vedeckej konferencie Bratislavské právnické fórum 2013*, konanej 10.-11. októbra 2013, dostupné online: http://www.lawconference.sk/archiv/bpf_2013/sprava/files/zborniky/Session%20of%20European%20Law.pdf
3. Európska charta o bývaní, prijatá pracovnou skupinou Európskeho parlamentu URBAN-Logement 26. apríla 2006
4. Strážnická, V. a kol. *Medzinárodná a európska ochrana ľudských práv*. 1. vydanie. Žilina: Eurokódex. 2013, ISBN 9788089447954, 560 s.
5. Koncepcia štátnej bytovej politiky do roku 2020 IN: <https://www.mindop.sk/ministerstvo-1/vystavba-5/bytova-politika/dokumenty/koncepcie>
6. Paragrafované znenie prvej pracovnej verzie návrhu nového Občianskeho zákonníka, IN: <https://www.najpravo.sk/clanky/paragrafove-znenie-prvej-pracovnej-verzie-navrhu-noveho-obcianskeho-zakonnika.html?print=1>
7. Kabelková, E., Dejlová, H. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku*. Komentář. 1. vydání. Praha : C . H . Beck, 2013
8. Jurčová, M. Ubytovanie vs. nájom, podnikateľ vs. nepodnikateľ, In: *Súkromné právo*. – ISSN 1339-8652 – Roč. 3, č. 3 (2017), s. 93-98
9. Dulaková, D., Fekete, I., Dulak, A. a kolektív: *Zmluvy o prenechaní veci na užívanie (nájomné zmluvy, zmluva o ubytovaní, zmluva o pôžičke a výpožičke a timesharingová zmluva)*. S komentárom. Praha : C. H. Beck, 2012
10. Dulaková, D.; *Krátkodobý nájom bytu a súvisiace otázky*, Bratislava : Wolters Kluwer SR s.r.o., 2018
11. Dulaková, D. – Dulak, A., *Dvojkoľajnosť právnej úpravy nájmu bytu po prijatí zákona č. 98/2014 Z. z. o krátkodobom nájme bytu a všeobecné prejavy diskriminácie v právnej úprave nájmu bytu*, IN: *Diskriminácia v zmluvnom práve*, Vydalo vydavateľstvo Typi Universitatis Tyrnaviensis, spoločné pracovisko Trnavskej univerzity v Trnave a VEDY, vydavateľstva Slovenskej akadémie vied, 2015
12. Vidová, J., Investície do bývania v kontexte determinantov správania sa domácností na trhu s bývaním, In: http://www.derivat.sk/files/2014%20financne%20trhy/2014_april_Vidova.pdf
13. Erdősová, A. *Menlivé rozhranie spoločnej bezpečnosti a individuálnej slobody*. s. 1330. In: *Zborník z medzinárodnej vedeckej konferencie Bratislavské právnické fórum 2013*, konanej 10.-11. októbra 2013, dostupné online: http://www.lawconference.sk/archiv/bpf_2013/sprava/files/zborniky/Session%20of%20European%20Law.pdf
14. Európska charta o bývaní, prijatá pracovnou skupinou Európskeho parlamentu URBAN-Logement 26. apríla 2006

15. Strážnická, V. a kol. *Medzinárodná a európska ochrana ľudských práv*. 1. vydanie. Žilina: Eurokódex. 2013, ISBN 9788089447954, 560 s.
16. Koncepcia štátnej bytovej politiky do roku 2020 IN: <https://www.mindop.sk/ministerstvo-1/vystavba-5/bytova-politika/dokumenty/koncepcie>
17. Paragrafované znenie prvej pracovnej verzie návrhu nového Občianskeho zákonníka, IN: <https://www.najpravo.sk/clanky/paragrafove-znenie-prvej-pracovnej-verzie-navrhu-noveho-obcianskeho-zakonnika.html?print=1>
18. Kabelková, E., Dejlová, H. Nájem a pacht v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. vydání. Praha : C . H . Beck, 2013
19. Jurčová, M. Ubytovanie vs. nájom, podnikateľ vs. nepodnikateľ, In: Súkromné právo. – ISSN 1339-8652 – Roč. 3, č. 3 (2017), s. 93-98
20. Dulaková, D., Fekete, I., Dulak, A. a kolektív: Zmluvy o prenechaní veci na užívanie (nájomné zmluvy, zmluva o ubytovaní, zmluva o pôžičke a výpožičke a timesharingová zmluva). S komentárom. Praha : C. H. Beck, 2012
21. Dulaková, D.; Krátkodobý nájom bytu a súvisiace otázky, Bratislava : Wolters Kluwer SR s.r.o., 2018
22. Dulaková, D. – Dulak, A., Dvojkoľajnosť právnej úpravy nájmu bytu po prijatí zákona č. 98/2014 Z. z. o krátkodobom nájme bytu a všeobecné prejavy diskriminácie v právnej úprave nájmu bytu, IN: Diskriminácia v zmluvnom práve, Vydalo vydavateľstvo Typi Universitatis Tyrnaviensis, spoločné pracovisko Trnavskej univerzity v Trnave a VEDY, vydavateľstva Slovenskej akadémie vied, 2015

Poznámky pod čiarou

- [1] Fečík, M. In Baricová, J. – Fečík, M. – Števček, M. – Filová, A. a kol. – Správny súdny poriadok. Veľké komentáre. C. H. Beck : Bratislava. 2018, str. 69
- [2] Košičiarová, S. Správny poriadok. Komentár. Šamorín : Heuréka, 2013, s. 24
- [3] Vrabko, M. a kol. Správne právo procesné. Všeobecná časť. C. H. BECK : Bratislava. 2013) – s. 65
- [4] Fečík, M. In Baricová, J. – Fečík, M. – Števček, M. – Filová, A. a kol. – Správny súdny poriadok. Veľké komentáre. C. H. Beck : Bratislava. 2018, str. 69
- [5] Verejným záujmom môže byť napr. ochrana životného prostredia a potreba predchádzať ekologickým ujмам. K tomu pozri napr. Cepek, B. Zodpovednosť za ekologickú ujmu a škodu v životnom prostredí. Univerzita Komenského Bratislava, Právnická fakulta : Bratislava. 2010. ISBN 978-80-7160-282-8 (str. 10)
- [6] Pre účely tejto štúdie, nebudeme striktne rozlišovať medzi pojmami „precedenčná zásada“ a rozhodovanie v súlade „ustálenou rozhodovacou praxou“ a pod.
- [7] BRÖSTL, A., DOBROVIČOVÁ, G., KÁNARIK, I.: Teória práva. Košice: Univerzita Pavla Jozefa Šafárika, 2004, str. 59, ISBN 80-7097-559-8
- [8] k tomu pozri KURUCOVÁ, Z. In Kurucová, Z et al. English for Legal Purposes. Žilina : EUROKÓDEX. 2013. ISBN: 978-80-89447-94-7, str. 49

[9] SVÁK, J. Súdna moc a moc sudcov na Slovensku. Eurokódex: Bratislava, 2011, str. 120, ISBN 978-80-89447-55-8

[10] porovnaj – KURUCOVÁ, Z. In: Kurucová, Z. – Demovičová, A. English for Law Students – Reader with Exercises. Plzeň : Aleš Čeněk. 2016, ISBN: 978-80-7380-588-3, str. 41

[11] PRUSÁK, J.: Teória práva. Bratislava: Vydavateľské oddelenie Právnickej fakulty Univerzity Komenského, 1999, s. 242

[12] CEPEK, B. In CEPEK, B. a kol. Správne právo hmotné. Všeobecná časť. Wolters Kluwer : Bratislava. 2018 (ISBN: 978-80-8168-784-6), str. 122

[13] SVÁK, J. Súdna moc a moc sudcov na Slovensku. Eurokódex: Bratislava, 2011, str. 120, ISBN 978-80-89447-55-8 (str. 102)

[14] Čl. 144 ods. 1 Ústavy SR ustanovuje, že „sudcovia sú pri výkone svojej funkcie nezávislí a pri rozhodovaní sú viazaní ústavou, ústavným zákonom, medzinárodnou zmluvou podľa čl. 7 ods. 2 a 5 a zákonom.“

[15] KOLLÁR, P. Názor advokáta : K niektorým protiústavným ustanoveniam CSP. <http://www.najpravo.sk/clanky/nazor-advokata-k-niektorym-protiustavnym-ustanoveniam-v-csp.html> [publ.: 29.05.2017, 16:23 – online 10.06.2017]

[16] Pre úplnosť uvádzame, že pojmy „precedens“ (resp. precedenčná zásada) a „rozhodovanie v súlade s ustálenou rozhodovacou praxou“ nie sú pojmy obsahovo identické, avšak existuje medzi nimi podstatný prekryv (ktorý pre účely tejto štúdie považujeme za postačujúci)

[17] PRUSÁK, J. Teória práva. Vydavateľské oddelenie PF UK : Bratislava. 1997, str. 198 – podobne napr. SALUDEN, M. La jurisprudence, phénomène sociologique. In: La jurisprudence, 30 Archives de philosophie de droit, Sirey, 1985, s. 196

[18] K tomu pozri SVÁK, J. Súdna moc a moc sudcov na Slovensku. Eurokódex: Bratislava, 2011, str. 120, ISBN 978-80-89447-55-8 (str. 140)

[19] K tomu pozri napr. rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky – 1 Sžo/281/2009

[20] K tomu pozri: KOŠIČIAROVÁ, S. Správny poriadok. Komentár s novelou účinnou od 1. januára 2004. Šamorín: Heuréka, 2004, ISBN 80-89122-14-0, str. 25

[21] „Základní práva a ústavní principy tak znamenají samozřejmé a přirozené implicitní omezení jakékoli, i nejširším způsobem definované diskreční pravomoci exekutivy; do katalogu pravidel takto omezujících diskreční pravomoc lze jistě řadit zejména povinnost správního orgánu respektovat principy rovnosti, požadavek racionality kritérií pro posuzování kauz, o nichž je rozhodováno, a proporcionality, jakož i požadavek konat v souladu se smyslem a účelem dané konkrétní diskreční pravomoci a vázanost správního orgánu svojí vlastní správní praxí (pohybuje-li se tato intra legem). „Nad rámec“ implicitních omezení diskrečního oprávnění pak k nim přistupují omezení explicitní, vyjádřená zákonem stanovenými kritérii pro rozhodování. Je věcí zákonodárce, jak abstraktně či konkrétně stanoví správnímu orgánu prostor pro správní uvážení, ovšem rozhodně nemůže z výše uvedených ústavních principů, imanentních každému rozhodování o individuálních právních pozicích, žádné diskreční oprávnění vyvázat. Podstatné v této souvislosti je, že správní orgán si nemůže v prostoru daném pro jeho správní uvážení další kritéria na rámec kritérií implicitních a explicitních „přimyslet“, tj. vytvořit nějaká další, která zákon neobsahuje, nýbrž může toliko kritéria obojího druhu vykládat a aplikovat na konkrétní případy. Jakkoli je dělicí linie mezi výkladem abstraktních pojmů či principů a „přimyslením si“ dodatečných kritérií tenká a ne vždy zřetelná, lze ji zpravidla nalézt zejména úvahou nad smyslem a účelem daného konkrétního diskrečního oprávnění a úvahou nad věcným vymezením pravomocí toho kterého správního orgánu, jenž má v konkrétní věci

rozhodovat. V tomto smyslu také nutno interpretovat výrazy často užívané v souvislosti se založením diskrečních pravomocí (např. že správní orgán „může“ něco prominout nebo že právo „lze“ přiznat). Základní pohled na správní uvážení musí být proto v moderním právním státě nutně restriktivní, či, chceme-li, „podezíravý“ v tom smyslu, aby se správní uvážení nestalo zástěrkou pro aplikaci nelegitimních (a ostatně zpravidla i protiprávních, a proto vágně a neupřímě formulovaných) kritérií zavánějících např. xenofobií či odvislých od tlaku určitých zájmových skupin.“

[22] K tomu pozri zásadu legitímnych očakávaní vyššie, resp. v predchádzajúcich štúdiách, ktoré sme k tejto veci publikovali.

[23] Autor tejto štúdie akceptuje diferenciačný rozmer pojmov „ustálená súdna prax“ a „precedens“, ktoré pojmy z hľadiska obsahu nie sú totožné, avšak pre účely tejto štúdie vychádza zo zjednodušeného vnímania, že precedens je prvé rozhodnutie v určitej veci, ktoré tvorí právny základ pre posúdenie rovnakých vecí v budúcnosti a že takýto súbor precedensov tvorí – vedie k ustálenej rozhodovacej praxi súdov.

[24] K tomu pozri ALEN, A. Treatise on Belgian Constitutional Law. Kluwer : Deventer. 1992, str. 40 a nasl., ako aj SVÁK, J. Súdna moc a moc sudcov na Slovensku. Eurokódex: Bratislava, 2011, str. 120, ISBN 978-80-89447-55-8 (str. 140)

[25] FORDHAM, M. Judicial Review Handbook. 4th edition. Oxford – Portland Oregon : Hart Publishing. ISBN: 1-84113-439-2. 2004, str. 258

[26] Formulár je uverejnený na oficiálnej stránke súdu. Právna úprava, resp. samotný formulár určujú, aké prílohy je potrebné priložiť k návrhu vo veci (príp. k vyjadreniu k podanému návrhu). Okrem tohto právna úprava určuje aj ďalšiu dokumentáciu, ktorú sú strany povinné vypracovať a doručiť (ako aj lehoty, v ktorých sú tak povinné urobiť). Tu je napr. možné uviesť, že žalobca je povinný najneskôr 21 dní pred pojednávaním (a žalovaný najneskôr 14 dní pred pojednávaním) doručiť súdu tzv. argumentačný spis, ktorý obsahuje: a) predokladaný časový rozsah argumentácie (fakticky predpokladaný rozsah trvania pojednávania tak, aby mohla strana odprezentovať všetky súvisiace okolnosti – vrátane prípadného vyhlásenia rozhodnutia súdu vo veci), b) žalobné body/sporné otázky, c) relevantné právne otázky/právna argumentácia – vrátane odkazov na konkrétne rozhodnutia súdov – precedensy s uvedením čísla strany a odseku, ktorým strana mieni argumentovať, d) časový (chronologický) opis rozhodných skutočností, e) textový materiál – najmä odborná literatúra a pod. – s ktorou by sa mal súd oboznámiť pred pojednávaním vo veci (číslo strany, odsek a pod.) – s uvedením predpokladaného časového úseku, ktorý je potrebný na naštudovanie si uvedeného materiálu, f) zoznam osôb, na ktoré strana odkazuje. K argumentačnému spisu strana prikladá žurnalizovaný súbor listín (listinných podkladov), ktoré sú relevantné pre pojednávanie (argumentácia strany) vrátane obsahu, pričom tento súbor by mal obsahovať listinné podklady aj k tým skutočnostiam, ktoré boli žalovaným namietané (v priebehu konania) pred ústnym pojednávaním. Ak by súd vo veci rozhodoval bez pojednávania, potom sú strany povinné predmetnú dokumentáciu doručiť súdu v určenej lehote.

[27] Aj preto je potrebné kladne hodnotiť zákonodarnú iniciatívu nezaradených poslancov Národnej rady Slovenskej republiky, ktorý bol do NR SR doručený dňa 24.08.2018 (návrh zákona na vydanie zákona, ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov). Národná rada Slovenskej republiky dňa 20.09.2018 (č. uznesenia: 1383) rozhodla, že o predmetnom poslaneckom návrhu nebude ďalej rokovať t.j. došlo k zachovaniu faktického status quo, kedy takáto databáza rozhodnutí naďalej nie je vytvorená (a to ani v obmedzenom rozsahu, ktorý vyplýval z predloženého poslaneckého návrhu) a súbor takýchto rozhodnutí preto nemôže byť v tomto smere používaný nielen účastníkmi konania, ale ani správnymi orgánmi (ktoré majú povinnosť v skutkovo rovnakých alebo podobných prípadoch rozhodovať rovnako/podobne).

[28] Rozhodnutie „per incuriam“ je pojem používaný vo vzťahu k takým rozhodnutiam, ktoré boli súdom vydané tak, že súd, ktorý vo veci rozhodoval neprihliadal na všetky právne okolnosti (pramene práva), na

ktoré v rámci rozhodovania prihladať mal (t.j. rozhodnutie bolo vydané tak, že neboli brané do úvahy – pri rozhodovaní – všetky relevantné pramene práva – vrátane relevantných precedensov).

[29] GARAYOVÁ, L. Torture as a just means of preventing terrorism? – Mučenie ako prostriedok na predchádzanie terorizmu? In: Spoločnosť proti terorizmu : [zborník príspevkov z medzinárodnej vedeckej konferencie]. – Plzeň : Aleš Čeněk, 2014. – ISBN 9788073805463. – str. 360-364