

Drobná chyba už nebude automaticky znamenať neplatnosť zmluvy

8.7.2026 - Štěpán Štarha, Oliver Benda | HAVEL & PARTNERS s.r.o., advokátska kancelária

Rekodifikácia súkromného práva prináša jednu z najvýznamnejších zmien za posledné desaťročia - posilňuje zásadu, že rozhodujúca má byť skutočná vôľa strán.

Nové pravidlá môžu zmeniť tisíce sporov o peniaze a zákazky.

Formálna chyba zmluvy už nemusí znamenať jej neplatnosť.

Zmena však prináša aj riziko, ktoré môže stať firmy veľké peniaze.

Stačí ústna dohoda, chýbajúci dodatok alebo príloha podpísaná o deň neskôr a spor je na svete. V praxi sa opakovane stáva, že aj keď obe strany presne vedeli, na čom sa dohodli, súdy rozhodnú o neplatnosti dohody pre nesplnenie formálnych náležitostí. Nový Občiansky zákonník má tento prístup zásadne zmeniť.

Môže sa to dotknúť tisícok obchodných vzťahov, stavebných zákaziek aj bežných občianskoprávných dohôd. Neznamená to však, že písomné zmluvy prestanú byť dôležité. V niektorých prípadoch zostane ich dodržanie nevyhnutné.

Menej formalizmu, viac rešpektu k dohode strán

Rekodifikácia súkromného práva prináša jednu z najvýznamnejších zmien za posledné desaťročia - posilňuje zásadu, že rozhodujúca má byť skutočná vôľa strán, nie formálne nastavenie.

“Nový Občiansky zákonník výslovne ustanovuje, že právne úkony sú v zásade neformálne - možno ich urobiť v akejkoľvek forme. Výnimkou sú iba prípady, keď určitú formu predpisuje zákon alebo si ju dohodli samotné strany,” vysvetľuje partner advokátskej kancelárie **Havel & Partners Štěpán Štarha**.

Znamená to teda:

- ak si formu vyžaduje zákon, jej nedodržanie znamená neplatnosť,
- ak si formu dohodnú strany, situácia sa mení.

Nový Občiansky zákonník teda zavádza zásadnú výnimku: ak je forma predpísaná iba dohodou strán alebo časťou nového zákonníka o zmluvných záväzkoch, nedodržanie tejto formy neznamená neplatnosť.

Konkrétny príklad zmluvy

Nový Občiansky zákonník prekopáva celý právny systém. Dotkne sa tisícov pravidiel

Príkladom je zmluva o diele obsahujúca klauzulu, podľa ktorej akákoľvek jej zmena musí byť zakotvená písomným dodatkom podpísaným oboma stranami.

V priebehu stavby sa zhotoviteľ a objednávateľ ústne dohodnú na prácach navyše, prípadne sa dohoda zaznamená iba do stavebného denníka, teda bez formálneho písomného dodatku. Zhotoviteľ tieto práce dokončí, objednávateľ o ich realizácii vie a nijako neprotestuje.

Po dokončení prác však objednávateľ odmietne za navyše práce zaplatiť s odvolaním na to, že dohoda o nich je pre nedodržanie dohodnutej formy dodatku neplatná. Takéto situácie sa v praxi skutočne vyskytujú a súdy sa s nimi dnes vysporiadávajú nejednotne.

„Po novom by malo platiť, že ak zhotoviteľ na základe ústnej dohody navyše práce vykonal a objednávateľ ich – hoci aj neformálne – prijal, dohoda o navyše prácach bude platná a zhotoviteľ bude mať nárok na ich zaplatenie,“ hovorí senior advokát **Havel & Partners, Oliver Benda**.

„Za podmienky, že jedna strana na základe takéhoto úkonu aspoň sčasti plnila, a druhá strana s tým súhlasila,“ dopĺňa advokát.

Nie všetky pravidlá sa uvoľnia

Ak písomnú formu vyžaduje priamo zákon z dôvodu ochrany verejného záujmu alebo právnej istoty, jej nedodržanie bude naďalej znamenať neplatnosť.

Typickým príkladom je prevod nehnuteľnosti. Kúpna zmluva, ktorá sa uzatvorí iba ústne, nebude platná ani v prípade, ak kupujúci zaplatí a predávajúci nehnuteľnosť odovzdá. Povinnosť písomnej formy totiž vyplýva z právnej úpravy vecných práv, nie zo zmluvnej dohody strán.

„Ak teda strany uzatvorili kúpnu zmluvu na nehnuteľnosť ústne, predávajúci nehnuteľnosť odovzdá a kupujúci ju bez námietok prevezme a zaplatí kúpnu cenu, neplatnosť zmluvy pre nedostatok písomnej formy sa napriek tomu nezhojí,“ vysvetľuje advokát.

Nebude potrebné zapisovať úplne všetko

Nový zákonník rieši aj doteraz spornú otázku či sa predpísaná forma musí vzťahovať na celý obsah právneho úkonu alebo iba na jeho podstatné náležitosti.

Podľa novej právnej úpravy bude vždy potrebné skúmať dôvod, pre ktorý bola forma predpísaná, a podľa toho posúdiť, či musí byť v tejto forme zachytený celý obsah prejavu alebo len podstatné náležitosti.

Príkladom je darovacia zmluva. „Účelom písomnej formy je v takýchto prípadoch chrániť darcu: zabrániť mu, aby sa ľahkovážne vzdal majetku, za ktorý nezíska žiadne protiplnenie,“ upozorňujú advokáti z kancelárie **Havel & Partners**.

Z tohto dôvodu postačí, aby bola písomná forma dodržaná vo vzťahu k podstatným náležitostiam darovacej zmluvy, teda hlavne pokiaľ ide o predmet a bezodplatnosť daru. Ostatné podmienky darovania, napríklad príkaz darcu, ktorý má obdarovaný splniť, však už nemusia byť nevyhnutne v písomnej forme.

Po novom sa bude skúmať:

- dôvod, pre ktorý bola forma predpísaná,
 - či musí byť v danej forme zachytený celý obsah, alebo len podstatné náležitosti.
- Príkladom je darovacia zmluva, ktorá musí byť písomná, ak dar nie je odovzdaný pri uzavretí.

V takom prípade:

- písomná forma sa vyžaduje najmä pre podstatné náležitosti,
- napríklad predmet daru a jeho bezodplatnosť,
- ďalšie podmienky nemusia byť nevyhnutne v písomnej forme.

Zmena zapadá do filozofie rekodifikácie

Nové pravidlo o zredukovaní prípadov neplatnosti pre nedostatok formy pritom nie je izolovaným ustanovením, naopak, plne zapadá do jedného z ďalších pilierov nového Občianskeho zákonníka, ktorým je posilnenie autonómie vôle strán a zásadné obmedzenie prípadov neplatnosti právnych úkonov.

Nový kódex totiž zavádza zákonnú domnienku platnosti. Ak existujú pochybnosti o tom, či je právny úkon platný, predpokladá sa, že platný je.

Neplatnosť má byť výnimočným riešením, nie automatickým dôsledkom každej formálnej chyby. “K záveru o neplatnosti možno dospieť iba vtedy, ak právny úkon za žiadnych okolností neobstojí ako platný,” upozorňuje **Štěpán Štarha**.

Rovnako nie každý rozpor so zákonom bude automaticky viesť k neplatnosti. Posudzovať sa bude účel porušenej normy, závažnosť porušenia, ale aj to, koho mala chrániť.

Nový Občiansky zákonník mení pravidlá hry. Zmluvy čaká veľká transformácia

Výhoda aj nové riziko

Pre podnikateľov aj bežných občanov môže byť nová úprava výrazným zjednodušením. Zmluvné strany už nebudú musieť byť ostražité ako dnes, keď akýkoľvek nedostatok formy vedie k neplatnosti ich zmluvy, aj keď plne zodpovedala ich vôli.

Ak sa strany na niečom dohodli a dohoda sa plnila, jedna strana sa nebude môcť špekulatívne pokúšať dosiahnuť neplatnosť dohody len preto, že nebola dodržaná dohodnutá forma.

Na druhej strane však treba byť aj opatrnejší. “Kto mlčky prijme plnenie z dohody nedodržiavajúcej predtým dohodnuté formálne náležitosti, stráca právo neskôr namietat nedodržanie formy,” hovorí advokát.

V praxi to znamená, že ak napríklad objednávateľ nechce byť viazaný ústnou dohodou o prácach navyše, musí reagovať aktívne a včas, a jasne ju odmietnuť. Inak sa vystavuje riziku, že bude musieť zhotoviteľovi za práce navyše zaplatiť.

Autor: Agáta Staneková

<https://www.havelpartners.sk/obciansky-zakonnik-meni-pravidla-drobna-chyba-uz-nebude-automaticky-znamenat-neplatnost-zmluvy>