

Súd:	Najvyšší súd SR
Spisová značka:	5Cdo/120/2024
Identifikačné číslo spisu:	3721201579
Dátum vydania rozhodnutia:	25.06.2025
Meno a priezvisko:	JUDr. Jozef Kolcun
Funkcia:	súdca
ECLI:	ECLI:SK:NSSR:2025:3721201579.1

UZNESENIE

Najvyšší súd Slovenskej republiky v spore žalobcov: 1/ P. I. K., narodený XX. M. XXXX, G. A. P., C. XXQ., Q., 2/ A.T. L. K.-K., narodená XX. B.Ú. XXXX, G. A. P., T. I. X, Q., 3/ R. K., narodená XX. Q. XXXX, G. A. P., C.K. XXQ., Q., 4/ B. K.L., narodená XX. V. XXXX, G. A. P., O. X, P., zastúpení: Stentors advokátska kancelária s.r.o., Bratislava, Hodžovo nám. 2A, IČO: 51 757 184, proti žalovanému: TATRA GOLD spol. s r.o., Beluša, ul. Továrenská 422, IČO: 31 431 135, zastúpený: HAVEL & PARTNERS s.r.o., advokátska kancelária, Bratislava, Žižkova 7803/9, IČO: 36 856 584, o vypratanie nehnuteľností, vedenom na bývalom Okresnom súde Považská Bystrica pod sp. zn. 4C/13/2021, o dovolaní žalobcov proti rozsudku Krajského súdu v Trenčíne z 31. januára 2024 sp. zn. 17Co/60/2022, takto

rozhodol:

Dovolanie o d m i e t a.

Žalovaný má nárok na náhradu trov dovolacieho konania voči žalobcom 1/ až 4/ v plnom rozsahu.

Odôvodnenie

1. Okresný súd Považská Bystrica (ďalej aj „súd prvej inštancie“) rozsudkom z 22. februára 2022 č. k. 4C/13/2021-143 uložil žalovanému povinnosť vypratať nehnuteľnosti špecifikované vo výroku rozhodnutia, zapísané na LV číslo XXXX vedenom Okresným úradom Púchov, katastrálny odbor pre katastrálne územie K., obec: K., okres: Púchov a odovzdať ich v stave, v akom ich prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie žalobcom 1/ až 4/, do troch dní od právoplatnosti rozsudku (výrok I.). Žalobcom 1/ až 4/ priznal nárok na náhradu trov konania voči žalovanému v rozsahu 100 %, ktorú uložil žalovanému zaplatiť žalobcom 1/ až 4/ do troch dní od právoplatnosti uznesenia o výške náhrady trov konania, ktoré po právoplatnosti tohto rozhodnutia vydá súdny úradník (výrok II.).

1.1. V odôvodnení rozhodnutia súd prvej inštancie uviedol, že žalobcovia sa podanou žalobou domáhali vypratania v žalobe špecifikovaných nehnuteľností a zároveň ich odovzdania v stave, v akom ich žalovaný prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, a to do troch dní od právoplatnosti rozsudku a náhrady trov konania. Uviedli, že dňa 31. decembra 2014 bola medzi C. C. K.L. ako prenajímateľom a žalovaným ako nájomcom uzatvorená zmluva o nájme, predmetom ktorej boli nehnuteľnosti v tom čase zapísané na LV číslo XXXX (neskôr na LV číslo XXXX - zmenené dodatkom číslo 1 k nájomnej

zmluve). Po smrti C. C. K.L. nehnuteľnosti nadobudli žalobcovia ako zákonní dedičia. Dňa 26. októbra 2020 dali žalovanému výpoveď podľa odseku 10.1 písm. b) zmluvy o nájme s tým, že výpovedná lehota uplynula 30. apríla 2021. Žalovaný nehnuteľnosti nevypratá, a preto sa obrátili na súd. Zároveň zistili, že žalovaný neoprávnene užíva aj nehnuteľnosti, ktoré nie sú zapísané na LV číslo XXXX a neboli predmetom nájmu, pričom sa jedná o oceľový prístavok SO 01, jednopodlažný, zastrešený pultovou strechou obdĺžnikového tvaru o rozmeroch 5,5 m x 8,5 m a oceľový prístavok SO 02, jednopodlažný, zastrešený pultovou strechou obdĺžnikového tvaru o rozmeroch 5,5 m x 8,5 m.

1.2. Súd prvej inštancie najskôr riešil otázku spôsobilosti žalobkyne 3/ konať v danom spore, nakoľko túto jej spôsobilosť žalovaný opakovane namietal. Zo žiadneho z predložených dokladov nevyplýva, že by žalobkyňa 3/ trpela duševnou poruchou trvalého alebo prechodného charakteru, nie je obmedzená či pozbavená spôsobilosti na právne úkony. To, že žalobkyňa 3/ je hendikepovaná, nie je možné považovať za právne relevantné. Preto súd skonštatoval, že žalobkyňa 3/ je spôsobilá konať v spore v plnom rozsahu. Kľúčovou v prejednávanej veci bola platnosť dodatku číslo 1 zo dňa 11. mája 2017 k zmluve o nájme zo dňa 31. decembra 2014. Týmto dodatkom bola zmenená a doplnená zmluva o nájme zo dňa 31. decembra 2014 a nahradilo sa ním označenie listu vlastníctva. V tomto prípade ide o platné zmluvné dojednanie. Zároveň sa doplnil článok VII. (doba nájmu) o nový odsek 7.4, ktorý znie tak, že: „Počas života prenajímateľa, počas doby nájmu a po smrti prenajímateľa, počas doby nájmu podľa predchádzajúceho odstavca, t. j. v lehote 10 kalendárnych rokov, patrí pani B. C., rodenej C. ako oprávnenej právo na kúpu predmetu nájmu špecifikovaného v článku 1 tejto zmluvy. Pani B. C. má právo využiť právo na kúpu a nie povinnosť využiť ju. Dedičia prenajímateľa, respektíve jeho právni nástupcovia, sú povinní splniť záväzok vyplývajúci z tejto zmluvy ohľadne práva kúpy, ak oprávnená B. C. toto svoje právo využije. Právni nástupcovia prenajímateľa sú povinní uzavrieť kúpnu zmluvu na predmet nájmu špecifikovaný v článku 1 tejto zmluvy ihneď potom ako im bude doručené písomné oznámenie oprávnenej pani B. C. o uplatnení práva na kúpu prenajímateľa nehnuteľnosti. Kúpna cena bude vo výške 50 % z ceny nehnuteľnosti určenej znaleckým posudkom.“ Súd prvej inštancie uviedol, že toto ustanovenie ukladá povinnosť prenajímateľovi a jeho dedičom ako právnym nástupcom v prospech oprávnenej B. C. a netýka sa vzťahu medzi zmluvnými stranami, ako aj nájomného vzťahu. Zakotvenie tohto ustanovenia do zmluvy malo teda len informačný charakter, keď zmluvné strany informovalo o zmluvnom dojednaní inej zmluvy. Nie je teda možné určiť neplatnosť tohto ustanovenia. Ďalej sa doplnilo ustanovenie článku X. (záverečné a prechodné ustanovenia) o nový odsek 10.7, ktorý znie, že: „Záväzky a povinnosti zmluvných strán vyplývajúce z tejto nájomnej zmluvy prechádzajú na dedičov/právnych nástupcov zmluvných strán.“ Napokon sa nahradilo ustanovenie článku VII. (doba nájmu) ods. 7.1, ktoré znie tak, že: „Nájom predmetu nájmu podľa tejto Zmluvy sa dojednáva na dobu neurčitú. Zmluvné strany sa dohodli, že dňom úmrtia prenajímateľa sa nájomná doba automaticky mení na dobu určitú, a to na 10 kalendárnych rokov počnúc 01. januárom príslušného kalendárneho roka nasledujúceho po roku, v ktorom došlo k úmrtiu prenajímateľa, za platnosti rovnakej výšky nájomného stanoveného pevnou sumou, aká bola stanovená počas pôvodného nájmu v článku IV. nájomnej zmluvy zo dňa 31. decembra 2014. Pred skončením takto upravenej doby nájmu možno zmluvu vypovedať iba zo strany nájomcu. Výška nájmu zostáva v zmysle pôvodnej nájomnej zmluvy pevne stanovená.“ Aj keď dodatok nadobudol účinnosť dňom podpisu zmluvnými stranami, t. j. 01. mája 2017, účinnosť zmeny doby trvania zmluvy je stanovená až na okamih smrti prenajímateľa. To potom znamená, že bol dojednaný jeden právny režim pred smrťou prenajímateľa a druhý právny režim po smrti prenajímateľa. Právna skutočnosť - smrť prenajímateľa teda predstavovala zlom medzi jednotlivými právnymi režimami zmluvy o nájme. Prenajímateľ tak rozhodol o disponovaní so svojim majetkom pre prípad smrti a určil práva a povinnosti svojich dedičov po svojej smrti. Zároveň uložil svojim dedičom povinnosť 10 rokov po svojej smrti prenajímať nájomcovi nehnuteľnosti, ktoré boli za života v jeho vlastníctve. Dedičia prenajímateľa by tak zdedili nehnuteľnosti s tým, že nevstupujú do práv a povinností svojho právneho predchodcu tak, ako bol subjektom týchto práv a povinností on, ale musia s nehnuteľnosťami disponovať tak, ako chcel porúčiteľ. Toto však dedičské právo nepripúšťa, a preto súd prvej inštancie uzavrel, že ide o protiprávne disponovanie s majetkom pre prípad smrti. Toto dojednanie v rozsahu účinkov, ktoré majú nastať až po smrti prenajímateľa je neplatné pre rozpor so zákonom podľa § 39 OZ. Preto súd prvej inštancie konštatoval, že žalobcovia ako dedičia vstúpili do jeho práv a povinností vyplývajúcich zo zmluvy o nájme zo dňa 31. decembra 2014 v znení dodatku číslo 1, avšak len v rozsahu platnej časti tejto zmluvy, to znamená bez článku VII. ods. 7.1, v ktorom sa zmluvné strany

dohodli na pokračovaní nájmu po smrti prenajímateľa na dobu určitú po dobu 10 kalendárnych rokov. Keďže teda podľa platnej zmluvy o nájme, do ktorej vstúpili žalobcovia dňom smrti prenajímateľa (27. októbra 2017) tak bol nájom dojednaný na dobu neurčitú s tým, že tento možno skončiť výpoveďou zo strany nových prenajímateľov v 6 mesačnej výpovednej dobe, ktorá plynie od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená druhej zmluvnej strane. Žalobcovia preukázali, že výpoveďou zo dňa 26. októbra 2020, ktorú doručili 27. októbra 2020 konateľovi žalovaného vypovedali zmluvu o nájme v znení dodatku číslo 1 a výpovedná doba uplynula dňom 01. mája 2021, čím došlo k skončeniu zmluvy o nájme v znení jej dodatku a od nasledujúceho dňa užíva nehnuteľnosti bez právneho dôvodu. Preto súd považoval žalobu za dôvodnú a vyhovel jej. Zároveň vyhovel žalobe aj v časti vypratania nehnuteľností, ktoré boli nepochybne vo vlastníctve C. C. K. a jeho smrťou prešli na žalobcov. Žalovaný v priebehu konania nerozporoval tvrdenia žalobcov, že nemá právny titul na ich užívanie. O trovách konania rozhodol podľa § 255 ods. 1 CSP a úspešným žalobcom priznal plnú náhradu trov konania voči žalovanému.

2. Krajský súd v Trenčíne (ďalej aj „odvolací súd“) na odvolanie žalovaného rozsudkom z 31. januára 2024 sp. zn. 17Co/60/2022 rozhodol tak, že návrh na prerušenie konania zamietol (výrok I.), rozsudok súdu prvej inštancie vo výroku I. v časti o vypratanie nehnuteľností, a to oceľového prístavku SO 01, oceľového prístavku SO 02, definovaných vo výroku rozhodnutia, potvrdil a v zostávajúcej časti výroku I. rozsudok súdu prvej inštancie zmenil tak, že žalobu zamietol (výrok II.). Žiadnej zo sporových strán nárok na náhradu trov konania nepriznal (výrok III.).

2.1. Dospel k záveru, že rozsudok súdu prvej inštancie je potrebné čiastočne podľa § 388 CSP zmeniť a žalobu zamietnuť a čiastočne podľa § 387 ods. 1 CSP potvrdiť, pričom zároveň odvolací súd vyzval v priebehu odvolacieho konania sporové strany podľa § 382 CSP, aby sa vyjadrili k možnému použitiu ustanovenia § 36 ods. 1, 2 Občianskeho zákonníka. Odvolací súd sa najskôr zaoberal návrhom žalovaného na prerušenie konania vo vzťahu k žalobkyňi 3/, u ktorej sa vedie konanie o spôsobilosti na právne úkony na nemeckom súde v Aachene. Tento návrh nepovažoval odvolací súd za dôvodný, a preto ho v zmysle § 162 ods. 3 CSP zamietol, nakoľko nejestvuje žiadne rozhodnutie, ktoré by preukazovalo, že by bola žalobkyňa 3/ obmedzená, respektíve pozbavená spôsobilosti na právne úkony. Uviedol, že prípadné obmedzenie, respektíve pozbavenie spôsobilosti na právne úkony žalobkyne 3/ by spôsobovalo iba to, že za žalobkyňu 3/ by musel konať zákonný zástupca alebo procesný opatrovník, pričom takéto obmedzenie, respektíve pozbavenie spôsobilosti na právne úkony je možné rozhodnutím nie do minulosti, ale len do budúcnosti. Preto návrh na prerušenie konania zamietol.

2.2. Pokiaľ ide o merito veci, je potrebné rozlíšiť nárok žalobcov na vypratanie nehnuteľností, ktoré mal žalovaný od počiatku užívať titulom nájomnej zmluvy, od nároku na vypratanie nehnuteľností, ktoré žalovaný užíva od počiatku bez právneho titulu (ide o oceľové prístavky SO 01 a SO 02). Vo vzťahu k týmto prístavkom užíva žalovaný tieto bez právneho titulu. Boli postavené na základe stavebného povolenia a v čase smrti patrili pôvodnému prenajímateľovi a zdedili ich žalobcovia, pričom žalovaný ich užíva s tým, že tieto skutočnosti boli nesporné. Keďže žalovaný tento záver súdu prvej inštancie nespochybnil, bolo rozhodnutie súdu prvej inštancie o vyhovení žalobe v tejto časti dôvodné, a preto v tejto časti bol rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správny potvrdený.

2.3. Vo vzťahu k nároku žalobcov na vypratanie nehnuteľností žalovaným, ktoré užíval spočiatku titulom nájomnej zmluvy s odôvodnením, že dali žalovanému platne výpoveď odvolací súd zopakoval kľúčové skutkové zistenia a nestotožnil sa s názorom súdu prvej inštancie, že pôvodný prenajímateľ, predchodca žalobcov, nemohol za života učiniť dispozíciu so svojím majetkom tak, že uložil dedičom povinnosť 10 rokov po smrti prenajímať nájomcovi nehnuteľnosti s poukazom na tú skutočnosť, že súd prvej inštancie nevzal na zreteľ ustanovenie § 36 ods. 1, 2 OZ. Podmienka je vedľajšie ustanovenie právneho úkonu a jej účelom je, aby právne následky právneho úkonu, to jest vznik, zmena a zánik práv a povinností, sa stali z vôle jej účastníkov závislými buď od nejakej skutočnosti alebo od istej skutočnosti s neistým okamihom naplnenia. Podmienky, na ktorých splnenie viažu účastníci právneho úkonu vznik, zmenu alebo zánik práv či povinností nepodmieňujú platnosť právneho úkonu, ale iba to, či právne následky nastanú, respektíve či následky už dané pominú (rozsudok Najvyššieho súdu Českej republiky zo dňa 26. júla 2011 sp. zn. 32Cdo/1635/2011). Zmenu obsahu právneho úkonu možno viazať na určenie dňa, o ktorom je isté, že nastane, ale nevie sa, kedy sa tak stane, teda typicky na okamih smrti. Pôvodný prenajímateľ (právny predchodca žalobcov) sa dodatkom k nájomnej zmluve dohodol s

nájomcom (teda žalovaným) na zmene obsahu právneho úkonu, ktorý bude viazaný na odkladaciu podmienku, konkrétne na smrť pôvodného prenajímateľa. Počnúc nasledujúcim rokom od úmrtia pôvodného prenajímateľa sa zmenila doba trvania nájmu z doby neurčitej na dobu určitú, na 10 rokov. Takéto dojednanie je platné a neukladá povinnosť dedičom. Dedičia vstúpili do pozície pôvodného prenajímateľa a táto podmienka vyjadrila zmenu v obsahu právneho vzťahu, čo je prípustné. Nájomná zmluva v časti jej trvania po smrti pôvodného prenajímateľa (na dobu určitú, na 10 rokov) nie je preto v tejto časti neplatná. Účastníci zmluvy si v nájomnej zmluve v čl. VII. ods. 7.1. dohodli, že pred skončením upravenej doby nájmu môže vypovedať zmluvu iba nájomca. Nájomnú zmluvu vypovedali prenajímateľa. Podľa tejto nájomnej zmluvy tak urobiť nemohli a ani žiaden zákonný podklad pre výpoveď prenajímateľov neexistuje, preto tak prenajímateľa nemohli urobiť ani podľa zákona (viď § 680 ods. 3, § 582 OZ). Preto dospel odvolací súd k záveru, že výpoveď prenajímateľov je neplatná. Na užívanie sporných nehnuteľností má žalovaný právny titul, nájomnú zmluvu, a tak nie je dôvodné vypratanie nehnuteľností v časti, ktoré sú na jej základe žalovaným užívané. Preto súd v tejto časti napadnutý rozsudok zmenil a žalobu zamietol.

2.4. O trovách konania bolo rozhodnuté podľa § 396 ods. 1, 2 CSP v spojení s § 255 ods. 2 CSP, kedy žalobcovia uplatnili dva nároky - jednak o vypratanie nehnuteľností, ktoré boli pôvodne užívané na základe nájomnej zmluvy a o vypratanie nehnuteľností, ktoré sú užívané bez právneho dôvodu. V jednom boli úspešní a v druhom nie. Úspech žalobcov a žalovaného je tak v konaní rovnaký, a preto odvolací súd rozhodol tak, že žiadnej zo sporových strán nepriznal nárok na náhradu trov prvoinštančného a odvolacieho konania.

3. Proti zmeňujúcemu výroku rozsudku Krajského súdu v Trenčíne z 31. januára 2024 sp. zn. 17Co/60/2022 podali žalobcovia dovolanie, prípustnosť ktorého vyvodzovali z ustanovenia § 421 ods. 1 písm. b) CSP, kedy dovolaním bola napadnutá časť, v ktorej krajský súd zmenil rozsudok okresného súdu tak, že žalobu zamietol. Mali za to, že rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia otázky, ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená. Uviedli, že medzi stranami zostala sporná platnosť dodatku číslo 1 k nájomnej zmluve uzatvorenej medzi žalovaným a ich právnym predchodcom pánom C. C. K.L., kedy zmluvné strany sa dohodli, že dňom úmrtia prenajímateľa sa nájomná doba automaticky zmení na dobu určitú, a to na 10 kalendárnych rokov počnúc od 01. januára príslušného kalendárneho roka nasledujúceho po roku, v ktorom došlo k úmrtiu prenajímateľa, za platnosti rovnakej výšky nájomného stanoveného pevnou sumou, aká bola stanovená počas pôvodného nájmu v článku IV nájomnej zmluvy zo dňa 31. decembra 2014. Pred skončením takto upravenej doby nájmu možno zmluvu vypovedať iba zo strany nájomcu. Rozhodnutie krajského súdu záviselo od vyriešenia právnej otázky platnosti odkladacej podmienky viažucej sa na právnu udalosť smrti poručiteľa a zmeny obsahu existujúceho záväzku v hospodárskom využití poručiteľovho majetku, t. j. nájomného vzťahu, a to konkrétne zmeny doby trvania nájomného vzťahu z doby neurčitej s možnosťou výpovede zo strany prenajímateľa na dobu určitú 10 rokov bez možnosti vypovedania zo strany prenajímateľa a možnosti upravovať odplatu za využívanie predmetných nehnuteľností. Názor krajského súdu, že odkladacia podmienka pre prípad smrti je platným dojednaním, ktoré neukladá žalobcom ako dedičom prenajatých nehnuteľností po poručiteľovi žiadnu povinnosť, že dedičia vstúpili do pozície pôvodného prenajímateľa a podmienka vyjadrila zmenu v obsahu právneho vzťahu, spočíva na nesprávnom právnom posúdení veci. Vo vzťahu k odkladacej podmienke poukázali na tú skutočnosť, že pojmovými znakmi podmienky, bez ktorých pravá podmienka nemôže byť, sú:

1/ aby sa zakladala na vôli konajúceho; preto je nepravou podmienkou udalosť, od ktorej robí závislou účinnosť právneho úkonu právo objektívne,

2/ udalosť musí byť budúca; preto je nepravou podmienkou taká, ktorá sa zakladá na udalosti minulej alebo prítomnej,

3/ udalosť musí byť neistá; preto uloženie času nie je podmienkou, lebo uplynutie času je isté a tiež nie je podmienkou vymienenie nejakej inej udalosti, ktorá iste príde, napríklad smrť človeka,

4/ udalosť musí byť možná, lebo čo je nemožné, to nie je neisté,

5/ ustanovenie podmienky musí byť zrozumiteľné, lebo nezrozumiteľná odkladacia podmienka spôsobuje neplatnosť úkonu.

3.1. Smrť človeka je možné z hľadiska právnej teórie definovať ako určenie času, doložku času v právnom úkone. V prípade, ak by sa dovolací súd stotožnil so záverom krajského súdu, že sa jedná o

odkladaciu podmienku, na ktorú strany právneho úkonu naviazali zmenu obsahu právneho úkonu, majú žalobcovia za to, že táto podmienka je podmienkou nedovolenou. Právna skutočnosť - ako podmienka uvedená v dodatku, ako aj predmetné ustanovenie, ktoré má za následok zmenu záväzku a obsahu nájomnej zmluvy viazanej na smrť prenajímateľa je na základe vyššie uvedeného neplatné, keďže podmienku kvalifikujú ako nedovolenú odkladaciu podmienku z dôvodu, že táto podmienka je v rozpore so zákonom, pretože obmedzuje dedičov poručiť ako prenajímateľa v nakladaní s ich dedičstvom, a to spôsobom odporujúcim kogentným dedičským pravidlám ustanoveným v Občianskom zákonníku. Akékoľvek zmluvné dojednania pre prípad smrti sú v zásadnom konflikte s dedičským právom. V zmysle § 460 Občianskeho zákonníka je nutné zdôrazniť, že ak niekde právne predpisy odkazujú na smrť zmluvnej strany, spájajú s tým zásadne zánik zmluvy. K princípom dedičského práva patrí okrem iného aj to, že smrťou poručiť dedičia vstupujú do práv a povinností poručiť, ktoré mal v čase smrti a nie do povinností, ktoré by sa mali nadobudnúť až smrťou. Pod povinnosťou je potrebné rozumieť aj nečinnosť, teda nekonanie, zdržanie sa niečoho. Doplnením odkladacej podmienky naviazanej na smrť prenajímateľa sa žalobcom ako dedičom zásadne zhoršilo postavenie oproti poručiťovi, ktorý mohol nájomnú zmluvu na dobu neurčitú vypovedať bez akéhokoľvek dôvodu vždy s trojmesačnou výpovednou dobou. Doplnenie odkladacej podmienky pre prípad smrti napĺňa niektoré atribúty vydedenia alebo podmienky pripojenej k závetu v zmysle § 478 OZ, ktoré nemajú právne následky. Jediným právnym úkonom pre prípad smrti, ktorého právne účinky nastanú až po smrti osoby, je podľa platného práva Slovenskej republiky výlučne závet, prípadne listina o vydedení. Z toho vyplýva, že ak má akákoľvek osoba záujem nakladať so svojim majetkom pre prípad smrti, môže tak spraviť výlučne jedným z dvoch právnych úkonov, a to buď závetom alebo listinou o vydedení. Nie je tiež vylúčená možnosť, že by mohlo ísť o zastretý právny úkon. Zastretý právny úkon je neplatný, ak nemá potrebné náležitosti. Okrem toho je potrebné dodať, že zmenu obsahu záväzku možno dosiahnuť iba súhlasom oboch zmluvných strán. Vzhľadom na to, že dodatok mal meniť nájomnú zmluvu okamihom smrti prenajímateľa, je zjavné, že v tomto okamihu boli vlastními nehnuteľnosťami už žalobcovia ako dedičia prenajímateľa a nie poručiť ako pôvodný prenajímateľ. Preto je predmetná odkladacia podmienka nedovolenou a ustanovenie dodatku je neplatným. Týmto ustanovením sa zhoršilo postavenie žalobcov oproti poručiťovi, ktorý mohol nájomnú zmluvu na dobu neurčitú vypovedať bez akéhokoľvek dôvodu.

3.2. Ak by aj súd dospel k záveru, že odkladacia podmienka nepredstavuje právny úkon odporujúci zákonu, považujú túto podmienku za podmienku, ktorá zákon obchádza, a to tým, že jej účelom je obchádzanie kogentných dedičských pravidiel ustanovených Občianskym zákonníkom. Poukázali pritom na rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky zo dňa 18. februára 2008 sp. zn. 4Obo/20/2007. Žalobcovia sa síce formálne ku dňu smrti poručiť stali vlastními prenajatých nehnuteľností, ale ich právo nakladať s nimi je obmedzenejšie ako právo poručiť, nakoľko nevstúpili do totožných povinností právneho predchodcu a tieto povinnosti im boli rozšírené o povinnosť strpieť nájomcu za fixný nájom, bez možnosti indexácie nájomného počas doby 10 rokov po smrti pôvodného prenajímateľa. Preto takéto ustanovenie dodatku je jasným obchádzaním dedičského práva a takúto podmienku nemožno akceptovať ako dovoľenú v zmysle Občianskeho zákonníka.

3.3. Okrem toho, ak by aj dodatok priamo neodporoval zákonu alebo ho výslovne neobchádzal, je v príkrom rozpore s dobrými mravmi v zmysle § 3 OZ. Šikanóznym výkonom práva je zneužitie subjektívneho práva, ktoré je z hľadiska dobrých mravov neprípustné. Takýmto zneužitím práva je aj prípad, keď pôjde o formálne-právne správne použitie práva s cieľom dosiahnuť iný zamýšľaný výsledok, ktorý je v rozpore s dobrými mravmi. Takýmto prípadom je aj podmienka smrti poručiť a s tým spojená zmena záväzku v okamihu, keď sa vlastními daných vecí stali žalobcovia a boli tak bezdôvodne vylúčení, aby mohli sami ekonomicky zhodnotiť nakladanie so svojim majetkom a museli akceptovať právne a hospodársky neprimeranú ťarchu na ich majetku. Preto považujú daný úkon za šikanóznym a v rozpore s dobrými mravmi a jedná sa o závažný zásah do vlastníckeho práva. Poukázali aj na konanie spoločníčky a konateľky žalovaného B. C., ktoré je predmetom ďalších sporov vedených medzi stranami na Krajskom súde v Trenčíne, pričom v týchto sporoch je rozhodujúcou existencia a autenticita darovacej zmluvy, ktorej predmetom malo byť údajne darovanie peňažných prostriedkov vo výške 350.000 eur, pričom súdny znalec v týchto veciach (vedených na Okresnom súde Trenčín pod sp. zn. 4C/1/2021 a Krajskom súde v Trenčíne pod sp. zn. 19Co/63/2023) povedal, že všetky zistené skutočnosti nasvedčujú tomu, že tretia strana spornej zmluvy, na ktorej sa nachádzajú len podpisy

zmluvných strán, bola pôvodne súčasťou inej listiny, pretože táto bola vytlačená na inom papieri. Podľa atramentu podpisov a toneru je zrejmé, že podpisy boli urobené skôr a následne to vytlačila laserová tlačiareň. Žalobcovia v týchto súdnych konaniach preukázali, že tretia podpisová strana zmluvy bola pôvodne súčasťou iného dokumentu a s týmto dokumentom bolo úmyselne B. C. svojvoľne manipulované, čo prejavuje vôľu B. C. na úkor žalobcov ako dedičov poručiteľa bezdôvodne sa v rozpore so zákonom obohatiť. Poukázali tiež na mentálnu nespôsobilosť poručiteľa, kedy podľa zistených skutočností a lekárskeho správ z roku 2017 žalobcovia zistili, že ich otec - poručiteľ je vážne chorý a má herpetickú encefalitídu na mozgu, ktorá viackrát výrazne ovplyvňovala jeho správanie a vnímanie. Od apríla až mája 2017 bol viackrát hospitalizovaný, jeho stav sa výrazne zhoršoval a napriek takémuto zdravotnému stavu ho spoločníčka a konateľka žalovaného B. C. zobrala letecky na Malorku, kde mu vraj omylom pichla enoxaparín, čím došlo k vzniku ďalších infarktov ako sa uvádza v správe španielskeho lekára. Čo sa týka právneho rozboru predloženého žalovaným krajskému súdu vypracovaného doc. JUDr. Kristiánom Csachom, PhD., LL.M. a JUDr. Milanom Hlušákom, PhD., tento nepovažujú za smerodajný, pretože tento rozbor predstavuje iba jeden právny názor vypracovaný na zákazku žalovaného. V nadväznosti na vyššie uvedené je kľúčovým pre vyriešenie sporu objasnenie právnej otázky platnosti odkladacej podmienky viažucej sa na právnu udalosť smrti poručiteľa a zmeny obsahu existujúceho záväzku v hospodárskom využití poručiteľovho majetku, t. j. nájomného vzťahu, a to konkrétne zmeny doby trvania nájomného vzťahu z doby neurčitej s možnosťou výpovede zo strany prenajímateľa na dobu určitú bez možnosti vypovedania zo strany prenajímateľa, respektíve jeho dedičov a možnosti upravovať odplatu za využívanie nehnuteľností vo vzťahu k hodnote prenajatých nehnuteľností, narastajúcej inflácii alebo inému prispôbeniu trhovej hodnoty takéhoto nájomného vzťahu. Preto žiadali, aby dovolací súd rozsudok krajského súdu vo výrokoch II. a III. zmenil tak, že rozsudok súdu prvej inštancie v časti o vypratanie nimi označených nehnuteľností potvrdzuje, alternatívne, aby rozsudok krajského súdu v celom rozsahu zrušil a vec vrátil odvolaciemu súdu na ďalšie konanie. Zároveň si uplatnili trovy prvoinštančného, odvolacieho aj dovolacieho konania.

4. K podanému dovolaniu sa písomne vyjadril žalovaný, ktorý mal za to, že napadnutý rozsudok Krajského súdu v Trenčíne je vecne a právne správny, a preto navrhol dovolaciemu súdu, aby bolo dovolanie zamietnuté ako nedôvodné a zároveň požiadal, aby súd právnomu zástupcovi žalobcov uložil za jeho hrubo urážlivé podanie nesúvisiace s meritom sporu poriadkovú pokutu. Zhrnul argumenty žalobcov a uviedol, že má za to, že krajský súd v prejednávanej veci postupoval správne, nakoľko odkladacia podmienka je v súlade so zákonom. Poukázal na legalitu konania poručiteľa a žalovaného v kontexte zmluvnej voľnosti. V zmysle článku 2 ods. 3 Ústavy platí, že každý môže konať, čo nie je zákonom zakázané, pričom základ tohto princípu je zahrnutý aj v článku 4 Deklarácie práv človeka a občana, kedy výkon prirodzených práv každého človeka má len tie medze, ktoré zaručujú ostatným členom spoločnosti používanie tých istých práv s tým, že tieto medze môže stanoviť iba zákon. Žalovaný odmieta argumentáciu žalobcov založenú na poukazovaní rozporuplnosti konania poručiteľa a žalovaného, nakoľko ani samotní žalobcovia v dovolaní neidentifikujú konkrétnu normu Občianskeho zákonníka, prípadne iného zákona, s ktorou má byť konanie poručiteľa, respektíve žalovaného v rozpore. Je zrejmé, že neexistuje žiadne zákonné ustanovenie, ktoré by bránilo aplikácii § 36 ods. 1 OZ na dodatok, respektíve na prejednávanú vec. Súčasné odborné komentáre vykladajú obsah tohto ustanovenia zákona rovnakým spôsobom, ako to zamýšľali zmluvné strany v dodatku. Čo sa týka polemiky žalobcov ohľadom legality odkladacej podmienky a jej účinkov, táto polemika nemá žiadne praktické dôsledky na merito sporu a ide iba o akademickú polemiku. Právne účinky podmienky, respektíve uloženia času sú v slovenskom právnom poriadku rovnaké. Uloženie času je vedľajšia dohoda, ktorá je podobná podmienke, keďže pre zakotvenie akejkoľvek podmienky je dôležitejšia autonómia vôle strán, aj nepravá podmienka je spôsobilá založiť platné dojednanie. Podmienkou môže byť akákoľvek právotvorná skutočnosť. Jej účelom je možnosť vykonania zmeny v právnom vzťahu v prípade zmeny podmienok, ktoré účastníci očakávajú v budúcnosti. Strany v čase dojednávania podmienky nepochybne nevedeli, kedy smrť nastane. C. C. K.L. bol v čase podpisu dodatku zdravý (primerane svojmu veku) a nič nenasvedčovalo tomu, že by mal o pol roka zomrieť. Právna skutočnosť - smrť prenajímateľa musela v budúcnosti nastať a nesporne aj nastala. Táto podmienka je určitá, možná a dovolená. Je spätá s právnym úkonom ako budúcou udalosťou a neistou udalosťou. Žalovaný má preto za to, že táto podmienka je bezpochyby spätá s právnym úkonom, s budúcou udalosťou, teda smrťou

poručiť, ako aj s neistou udalosťou, pretože je nutné konštatovať, že neistota v tomto prípade nemožno vykladať doslovne gramaticky, ale v širšom význame alebo tak, že účastníkom je síce známe, že určite nastane, ale nie je známe, kedy tak bude. V tomto prípade došlo k naplneniu všetkých pojmových znakov podmienky, čo vo všeobecnosti z nej robí podmienku dovolenú. Čo sa týka namietania legality odkladacej podmienky a jej účinkov v kontexte dedičského práva, poukázal na expertný posudok vypracovaný prof. JUDr. Antonom Dulakom, PhD. v otázke platnosti zmluvy o zmluve budúcej, kde sa okrem iného uvádza, že súdna prax dlhodobo zdôrazňuje, že smrťou niektorého z účastníkov zmluvy nezaniká viazanosť zmluvnými prejavmi, ak nejde o právo alebo povinnosť, ktoré sa viaže len na osobu zomrelého. Spoločným znakom všetkých uvádzaných prípadov je to, že súdy konštatovali, že po smrti povinného nastali dôsledky predvídané zákonom, konkrétne pravidlá o univerzálnej sukcesii a naopak - v žiadnom z týchto prípadov súd neuzavrel vec konštatovaním, že zmluvy sú neplatné pre nemožnosť plnenia. Slovenský právny poriadok síce obmedzuje individuálnu autonómiu poručiť v určitých prípadoch (napríklad § 626 ods. 3 OZ), avšak nikdy ju neobmedzuje v súvislosti s predmetom tohto sporu, ktorým je nástup právnych účinkov právneho úkonu. Navyše prípustnosť zmeny nájomného vzťahu v dôsledku smrti poručiť legislatíva Slovenskej republiky explicitne predpokladá, napríklad v § 14 zákona č. 116/1990 Zb. Nesúhlasil rovnako s argumentáciou žalobcov ohľadom zhoršenia postavenia dediča. Dôvodom pre uzavretie dodatku bolo stabilizovať nájomný vzťah v prospech žalovaného za života poručiť. Uzavretím dodatku došlo iba k tomu, že dedičia musia strpieť v časovo ohraničenej a primeranej dobe desiatich rokov užívanie nehnuteľnosti žalovaným, pričom za výkon užívacieho práva poberajú dohodnutý nájom vo výške bežného komerčného nájmu spolu so zabezpečením udržiavania nehnuteľností žalovaným. Zároveň dodatok zákon neobchádza a nie je ani v rozpore s dobrými mravmi, pretože toto dojednanie nijakým spôsobom neznižuje objem pozostalosti a tým ani dedičstva. Žalobcovia zdedili presne rovnaký rozsah pozostalosti, aký by zdedili, aj keby k spornému dojednaniu nebolo došlo, prípadne ak by bol spôsob trvania nájomného vzťahu stanovený inak. Sporné dojednanie neobmedzuje právnu možnosť dedičov prenajať nehnuteľnosti previesť na iného, zaťažiť ich alebo inak obmedziť. Dohodnutá výška nájomného bola založená na trhových podmienkach a predovšetkým sa sporným dodatkom nezmenila. Pokiaľ žalobcovia poukazujú na rozpor dodatku s dobrými mravmi, jedná sa o osobný útok na spoločníčku a konateľku žalovaného a tento prístup je potrebné odmietnuť, pričom tieto osobné útoky žalobcov a ich právneho zástupcu nemajú nič spoločné s predmetom sporu. Pre úplnosť však uviedol, že na rozdiel od spornej darovacej zmluvy obsahuje dodatok k nájomnej zmluve úradne osvedčené podpisy zmluvných strán, je verejnou listinou a pravosť podpisu a neporušenosť listiny sa prezumuje. Uvádzanie tendenčných, nepravdivých a zavádzajúcich tvrdení tak má nepochybne jediný cieľ, a tým je diskreditácia pani C. ako dlhoročnej družky poručiť. Preto navrhol, aby dovolací súd neprihliadal na nepreukázané a nepravdivé tvrdenia žalobcov. Pokiaľ žalobcovia ďalej poukazujú na mentálnu nespôsobilosť poručiť, jediným účelom tohto konštatovania je urážka majoritnej spoločníčky a konateľky žalovaného. Žalobcovia síce poukazujú na zhoršenie zdravotného stavu poručiť, ale zároveň neuvádzajú, že by nebol dodatok spôsobilý podpísať. Okrem toho z datovania lekárskeho správ z roku 2017 je zjavné, že o jeho zdravotnom stave sa museli dozvedieť ešte pred začatím tohto sporu, avšak v žiadnej fáze doterajšieho súdneho konania nespochybnili spôsobilosť poručiť sporný dodatok posúdiť a podpísať. Žalovanému rovnako nie je jasné, ako skutočnosti, že B. C. zobrala letecky na Malorku poručiť súvisia s platnosťou dodatku k nájomnej zmluve. Preto táto časť podania žalobcov, ktorá s meritom sporu nijako nesúvisí, predstavuje hrubo urážlivé podanie v zmysle § 102 ods. 1 písm. e) CSP. Žiadal preto, aby bola právnomu zástupcovi žalobcov za toto podanie uložená poriadková pokuta. Žalovaný svoju argumentáciu v konaní podložil podrobnou právnou analýzou od popredných akademikov rešpektovanej univerzity, pričom žalobcovia tieto právne závery vecne nevyvrátili a namiesto toho opakujú nepodloženú argumentáciu o bližšie nedefinovanom rozpore s dedičským právom.

5. K vyjadreniu žalovaného sa vyjadrili žalobcovia, ktorí opätovne uviedli, že rozhodnutie krajského súdu spočívalo na nesprávnom právnom posúdení veci a zopakovali svoju dovolacu argumentáciu vo vzťahu k nedovolennej podmienke, ktorá musí byť najmä určitá, možná a dovolená, ďalej na rozpor odkladacej podmienky so zákonom s tým, že v momente smrti poručiť prenajímateľ stráca právnu subjektivitu aj právo disponovať so svojím majetkom. Je nutné zdôrazniť, že ak niekde právne predpisy odkazujú na smrť zmluvnej strany, spájajú s tým zásadne zánik zmluvy, pričom k princípom dedičského práva patrí

aj to, že smrťou poručiťa dedičia vstupujú do práv a povinností poručiťa, ktoré mal v čase smrti a nie do povinností, ktoré by sa mali nadobudnúť až smrťou. Poukázali tiež na závery Okresného súdu Považská Bystrica, pričom vzhľadom na to, že dodatok mal meniť nájomnú zmluvu (jej obsah) okamihom smrti prenajímateľa, je zrejmé, že v tomto okamihu boli vlastníkmí nehnuteľností už žalobcovia ako dedičia prenajímateľa a nie poručiť ako pôvodný prenajímateľ. Preto mali za to, že odkladacia podmienka je nedovolenou. Opätovne poukázali na obchádzanie zákona a to, že nemožno akceptovať takto formulovanú odkladaciu podmienku ako dovolenú v zmysle Občianskeho zákonníka, ako aj na rozpor danej podmienky s dobrými mravmi a znova poukázali na mentálnu nespôsobilosť poručiťa. Čo sa týka predloženého expertného posudku prof. JUDr. Antona Dulaka, PhD., k tomuto posudku by súd nemal prihliadať, pretože bol vypracovaný na zákazku žalovaného a nejde o objektívne prejavovaný názor v rámci nejakej publikácie či inej činnosti. Preto žiadali, aby dovolací súd dovolaniu v plnom rozsahu vyhovel.

6. K podanému vyjadreniu sa opätovne podaním zo 16. októbra 2024 a podaním z 22. novembra 2024 vyjadril žalovaný, ktorý poukázal na tú skutočnosť, že spoločníčka žalovaného pani B. C. vedie v pozícii žalobkyne súdny spor proti žalobcom, ktoré konanie je vedené na Okresnom súde Trenčín pod sp. zn. PB-4C/2/2021 a na Krajskom súde v Trenčíne pod sp. zn. 5Co/26/2022. Najvyšší súd Slovenskej republiky dal pani B. C. nedávnym uznesením pod sp. zn. 7Cdo/68/2023 z 26. augusta 2024 v celom rozsahu za pravdu, kedy dovolaniu žalobkyne vyhovel a predchádzajúce zamietavé rozhodnutia súdov nižších inštancií zrušil. Predmetom sporu bolo v tomto konaní právo na kúpu nehnuteľností na základe zmluvy o budúcej zmluve, ktorá tiež operuje so smrťou jednej zmluvnej strany ako s rozhodným okamihom počiatku plynutia lehoty na plnenie. Predmetom vyššie uvedených konaní je (pre žalobcov, tam ako žalovaných) sporné ustanovenie zmluvy o budúcej zmluve (zmluvy o práve kúpy nehnuteľností), ktoré znie, že po smrti povinného v lehote 10 kalendárnych rokov počítaných od 01. januára príslušného kalendárneho roka nasledujúceho po roku, v ktorom došlo k úmrtiu povinného patrí oprávnená právo na kúpu nehnuteľností špecifikovaných v článku 1 tejto zmluvy. Oprávnená má právo využiť právo na kúpu a nie povinnosť využiť ju. Predmetom tohto konania je podobné znenie dodatku číslo 1 k nájomnej zmluve, kedy dňom úmrtia prenajímateľa sa nájomná zmluva automaticky mení na dobu určitú 10 kalendárnych rokov, počnúc 01. januárom príslušného kalendárneho roka nasledujúceho po roku, v ktorom došlo k úmrtiu prenajímateľa. V oboch konaniach teda ide primárne o posúdenie platnosti zmluvných dojednaní realizovaných pánom C. C. K. Jeho smrť, ktorú si strany slobodne a zrozumiteľne vymienili ako právnu skutočnosť a s ktorou bude spojená zmena práv a povinností, je zákonom predpokladaným vedľajším dojednaním zmluvného vzťahu a ide o platne dohodnuté uloženie času. Najvyšší súd Slovenskej republiky v rozhodnutí pod sp. zn. 7Cdo/68/2023 uviedol, že ide o dostatočne určitý spôsob vymedzenia času/lehoty na uzavretie budúcej zmluvy, ktorá začína plynúť dňom účinnosti zmluvy a končí uplynutím 10 rokov po smrti povinného. Z hľadiska zákonnej úpravy, za použitia štandardných interpretačných pravidiel, takéto dojednanie lehoty nie je v rozpore so zákonom a ani zákon neobchádza. Uvedené platí o to viac pri interpretovaní zmluvy cez prizmu rešpektovania autonómie vôle účastníkov zmluvy. Tým, že zmluvné strany v zmluve „narábajú“ so smrťou povinného, reagujú na skutočnosť, ktorá v budúcnosti - skôr či neskôr nastane. Smrť povinného predstavuje časový moment plynutia lehoty, od ktorého sa počíta dohodnuté desaťročné obdobie. Zmluva je síce primárne záväzná len pre zmluvné strany, ktoré zmluvu uzavreli, ale to neznamená, že účinky uzavretej zmluvy nemôžu viazať aj právnych nástupcov zomrelého povinného. Zo žiadneho ustanovenia právneho poriadku SR nemožno vyvodiť povinnosť vlastníka zanechať majetok svojim dedičom. Dojednanie zmeny doby nájmu po smrti C. C. K. nemožno bez ďalšieho stotožňovať s príkazom dedičom, t. j. takým nakladaním C. C. K. s majetkom pre prípad smrti, ktoré súčasné právo nedovoľuje. Preto žiadal, aby bolo dovolanie odmietnuté a priznaná žalovanému plná náhrada trov konania.

7. Najvyšší súd Slovenskej republiky (ďalej aj „najvyšší súd“ alebo „dovolací súd“) ako súd dovolací (§ 35 CSP) po zistení, že dovolanie podala v stanovenej lehote (§ 427 ods. 1 CSP) strana zastúpená v súlade so zákonom (§ 429 ods. 1 CSP), v ktorej neprospech bolo napadnuté rozhodnutie vydané (§ 424 CSP), bez nariadenia pojednávania (§ 443 CSP), dospel k záveru, že dovolanie treba odmietnuť.

8. Podľa § 421 ods. 1 CSP je dovolanie prípustné proti rozhodnutiu odvolacieho súdu, ktorým sa

potvrdilo alebo zmenilo rozhodnutie súdu prvej inštancie, ak rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia právnej otázky, a) pri ktorej riešení sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu, b) ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená alebo c) je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne. Dovolanie prípustné podľa § 421 možno odôvodniť iba tým, že rozhodnutie spočíva v nesprávnom právnom posúdení veci (§ 432 ods. 1 CSP). Dovolací dôvod sa vymedzí tak, že dovolateľ uvedie právne posúdenie veci, ktoré pokladá za nesprávne, a uvedie, v čom spočíva nesprávnosť tohto právneho posúdenia (§ 432 ods. 2 CSP).

9. Dovolatelia namietali, že rozhodnutie odvolacieho súdu v spore záviselo od vyriešenia štyroch právnych otázok, ktoré v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte neboli vyriešené. Dovolací súd pri posudzovaní prípustnosti dovolania z hľadiska § 421 ods. 1 písm. b) CSP považoval za podstatné to, či nastolené právne otázky boli alebo neboli v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu riešené. Dospel k záveru, že v čase rozhodovania odvolacieho súdu a ani v čase podania dovolania síce dané otázky neboli riešené, avšak v čase rozhodovania dovolacieho súdu o dovolaní v tomto spore už existovalo rozhodnutie v druhovo totožnej veci, v ktorej sa dovolací súd položenými právnymi otázkami zaoberal, a to rozsudkom z 26. augusta 2024 sp. zn. 7Cdo/68/2023, od ktorého sa dovolací súd nechce odkloniť, nakoľko sa s ním stotožňuje. Prípustnosť dovolania preto dovolací súd posúdil podľa § 421 ods. 1 písm. a) CSP a skúmal, či sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu.

10. S použitím výkladového pravidla uvedeného v Čl. 11 ods. 1 a § 124 ods. 1 CSP najvyšší súd ustálil, že žalobcovia v podanom dovolaní v podstate namietali nesprávne právne posúdenie:

1/ otázky platnosti odkladacej podmienky viažucej sa na právnu udalosť smrti poručiteľa, na základe ktorej došlo ku zmene obsahu existujúceho záväzku v hospodárskom využití poručiteľovho majetku, t. j. nájomného vzťahu, a to konkrétne zmeny doby trvania nájomného vzťahu z doby neurčitej s možnosťou výpovede zo strany prenajímateľa na dobu určitú 10 rokov bez možnosti vypovedania zo strany prenajímateľa a možnosti upravovať odplatu za využívanie predmetných nehnuteľností,

2/ otázky platnosti odkladacej podmienky, ktorá je podmienkou nedovolenou, teda odporuje zákonu, nakoľko akékoľvek dojednanie pre prípad smrti je v konflikte s dedičským právom,

3/ otázky platnosti odkladacej podmienky, ktorá obchádza zákon vo vzťahu ku kogentným dedičským pravidlám,

4/ otázky platnosti odkladacej podmienky (kedy zmluvné strany sa dohodli, že dňom úmrtia prenajímateľa sa nájomná doba automaticky zmení na dobu určitú, a to na 10 kalendárnych rokov počnúc od 01. januára príslušného kalendárneho roka nasledujúceho po roku, v ktorom došlo k úmrtiu prenajímateľa, za platnosti rovnakej výšky nájomného stanoveného pevnou sumou, aká bola stanovená počas pôvodného nájmu s tým, že pred skončením takto upravenej doby nájmu možno zmluvu vypovedať iba zo strany nájomcu), ktorá je v rozpore s dobrými mravmi s prihliadnutím na konanie spoločníčky a konateľky žalovanej spoločnosti.

10.1. Odvolací súd v tomto ohľade vychádzal z nosných právnych záverov, že podmienka v zmysle § 36 ods. 1, 2 OZ je vedľajšie ustanovenie právneho úkonu a jej účelom je, aby právne následky právneho úkonu, to jest vznik, zmena a zánik práv a povinností, sa stali z vôle jej účastníkov závislými buď od neistej skutočnosti alebo od istej skutočnosti s neistým okamihom naplnenia. Podmienky, na ktorých splnenie viažu účastníci právneho úkonu vznik, zmenu alebo zánik práv či povinností, nepodmieňujú platnosť právneho úkonu, ale iba to, či právne následky nastanú, respektíve, či následky už dané pominú (rozsudok Najvyššieho súdu Českej republiky zo dňa 26. júla 2011 sp. zn. 32Cdo/1635/2011). Zmenu obsahu právneho úkonu možno viazať na určenie dňa, o ktorom je isté, že nastane, ale nevie sa, kedy sa tak stane, teda typicky na okamih smrti. Pôvodný prenajímateľ (právny predchodca žalobcov) sa dodatkom k nájomnej zmluve dohodol s nájomcom (teda žalovaným) na zmene obsahu právneho úkonu, ktorý bude viazaný na odkladaciu podmienku, konkrétne na smrť pôvodného prenajímateľa. Počnúc nasledujúcim rokom od úmrtia pôvodného prenajímateľa sa zmenila doba trvania nájmu z doby neurčitej na dobu určitú na 10 rokov. Takéto dojednanie je platné a neukladá povinnosť dedičom. Dedičia vstúpili do pozície pôvodného prenajímateľa a táto podmienka vyjadřila zmenu v obsahu právneho vzťahu, čo je prípustné. Nájomná zmluva v časti jej trvania po smrti pôvodného prenajímateľa (na dobu určitú na 10 rokov) nie je preto v tejto časti neplatná. Účastníci zmluvy si v nájomnej zmluve v čl. VII. ods. 7.1. dohodli, že pred skončením upravenej doby nájmu môže vypovedať zmluvu iba nájomca. Nájomnú

zmluvu vypovedali prenajímatelia. Podľa tejto nájomnej zmluvy tak urobiť nemohli a ani žiaden zákonný podklad pre výpoveď prenajímateľov neexistuje, preto tak prenajímatelia nemohli urobiť ani podľa zákona (viď § 680 ods. 3, § 582 OZ). Preto dospel odvolací súd k záveru, že výpoveď prenajímateľov je neplatná. Na užívanie sporných nehnuteľností má žalovaný právny titul - nájomnú zmluvu, a tak nie je dôvodné vypratanie nehnuteľností v časti, ktoré sú na jej základe žalovaným užívané.

11. Odvolací súd správne uviedol, že posudzovaný dodatok k nájomnej zmluve, ktorou sa právny predchodca žalobcov (prenajímateľ) dohodol s nájomcom (teda žalovaným) na zmene obsahu právneho úkonu, predstavuje odkladaciu podmienku, viazanú na smrť pôvodného prenajímateľa. Počnúc nasledujúcim rokom od úmrtia pôvodného prenajímateľa sa zmenila doba trvania nájmu z doby neurčitej na dobu určitú na 10 rokov. Takéto dojednanie je platné a neukladá povinnosť dedičom. Dedičia vstúpili do pozície pôvodného prenajímateľa a táto podmienka vyjadřila zmenu v obsahu právneho vzťahu, čo je prípustné. Nájomná zmluva v časti jej trvania po smrti pôvodného prenajímateľa (na dobu určitú na 10 rokov) nie je preto v tejto časti neplatná. Dedičia prenajímateľa, resp. jeho právni nástupcovia sú povinní splniť záväzok podľa tejto zmluvy zodpovedajúci právu nájmu oprávnenej na dobu určitú, za dohodnuté nájomné, bez možnosti vypovedať túto zmluvu zo strany prenajímateľov, teda dedičov.

12. Podľa právnej teórie doba (alebo lehota) môže byť stanovená akýmkoľvek spôsobom. Lehota môže byť určená označením určitého budúceho dňa, určením trvania lehoty a pod. Zákon v záujme určitosti dojednania upravuje len začiatok plynutia dohodnutej lehoty; v prípade pochybnosti, lehota na uzavretie budúcej zmluvy začína plynúť zároveň s účinnosťou zmluvy o budúcej zmluve (HOLUB, Milan a kol.: Občanský zákoník. Komentář. 1. svazek § 1-487. Linde Praha 2002, s. 198). Právna teória nespochybňuje, že dohoda o dobe, v ktorej má dôjsť k uzavretiu budúcej zmluvy (t. j. vznik/moment alebo trvanie záväzku uzavrieť budúcu zmluvu) spĺňa aj také dojednanie, ktoré je viazané na splnenie podmienok, a to odkladacích alebo rozvázovacích, v zmysle ustanovenia § 36 OZ (napr. ŠVESTKA, Jíří et al. Občanský zákoník I. Komentář. Praha - Panorama 1987, s. 203). Okrem tradične využívanej doby/lehoty na uzavretie budúcej zmluvy, medzi relevantné právne skutočnosti, na ktoré môže byť uzavretie budúcej zmluvy viazané, sa radí aj doložka času (dies), ktorá má blízko k podmienke; na rozdiel od podmienky však pri nej ide o určenie času, ktorý isto nastane (FEKETE, Imrich. Občiansky zákoník. Veľký komentár, I. diel. Vydavateľstvo Eurokodex 2011, s. 597).

13. V uznesení Najvyššieho súdu SR zo dňa 26. augusta 2024 sp. zn. 7Cdo/68/2023 tento uzavrel, že „v posudzovanej Zmluve si zmluvné strany vymedzili dobu na jej uzavretie slovným spojením „počas života povinného a 10 kalendárnych rokov nasledujúcich po roku smrti povinného“. Podľa názoru najvyššieho súdu ide o dostatočne určitý spôsob vymedzenia času/lehoty na uzavretie budúcej zmluvy, ktorá začína plynúť dňom účinnosti Zmluvy a končí uplynutím 10 rokov po smrti povinného. Z hľadiska zákonnej úpravy, za použitia štandardných interpretačných pravidiel, takéto dojednanie lehoty nie je v rozpore so zákonom a ani zákon neobchádza. Uvedené platí o to viac pri interpretovaní Zmluvy cez prizmu rešpektovania autonómie vôle účastníkov Zmluvy. Tým, že zmluvné strany v Zmluve „narábajú“ so smrťou povinného, reagujú na skutočnosť, ktorá v budúcnosti - skôr či neskôr - určite nastane. Smrť povinného predstavuje časový moment v plynutí lehoty, od ktorého sa počíta dohodnuté desaťročné obdobie. Ad absurdum, ak by podobná zmluva obsahovala štandardnejšiu lehotu na uzavretie budúcej zmluvy, napr. 1 rok od jej uzavretia a povinná osoba by deň po účinnosti tejto zmluvy zomrela, znamenalo by to, že záväzok uzavrieť kúpnu zmluvu by smrťou povinného zanikol? Zmluva je síce primárne záväzná len pre zmluvné strany, ktoré Zmluvu uzavreli, ale to neznamená, že účinky uzavretej Zmluvy nemôžu viazať aj právnych nástupcov zomrelého povinného. Kogentné ustanovenie zákona (§ 579 ods. 1 OZ) pre takéto prípady jasne uvádza, že smrťou dlžníka jeho povinnosti nezanikajú, ibaže jej obsahom bolo plnenie, ktoré mal osobne vykonať dlžník.“

13.1. Podľa názoru najvyššieho súdu vo vyššie citovanom rozhodnutí, rovnako tak povinnosť vyplývajúca z uzavretého dodatku ku zmluve (o zmene doby nájmu a možnosti vypovedania zmluvy) nie je viazaná výlučne na osobu poručiťľa, a teda (bez ohľadu na spôsob, akým bolo v zmluve dojednané trvanie záväzku) prešla na jeho právnych nástupcov/dedičov. Poukazovanie na skutočnosť, že zmluvou sú obmedzované vlastnícke práva dedičov/právnych nástupcov nie je právne významné. Zo žiadneho ustanovenia právneho poriadku SR nemožno vyvodiť povinnosť vlastníka zanechať majetok svojim

dedičom. Právna teória a súdna prax dlhodobo zdôrazňuje, že smrťou niektorého z účastníkov zmluvy nezaničí viazanosť zmluvnými prejavmi, ak nejde o právo alebo povinnosť, ktorá sa viaže len na osobu zomrelého (napr. ŠTEVČEK, M. - DULAK, A.- BAJÁNKOVÁ, J.- FEČÍK, M. - SEDLAČKO, F. - TOMAŠOVIČ, M.: Občiansky zákonník 2: komentár: § 451-880, 2. aktual. Vyd., C. H. Beck 2019, s. 2187). Viazanosť prejavmi vôle smerujúcimi k vzniku zmluvy trvá aj pre dedičov zomrelého, ktorí vstupujú do jeho práv a záväzkov (ŠVESTKA, Jiří et al. Občianský zákoník II. Komentář. C. H. Beck 2008, s. 1530, FEKETE, Imrich. Občiansky zákonník. Veľký komentár, 2. diel. Vydavateľstvo Eurokodex 2011, s. 1703). Smrťou ručiteľa nezaničí - pokiaľ nebolo dohodnuté inak ani ručiteľský záväzok, ale prechádza na dedičov ručiteľa. Takisto smrť dlžníka nemá vplyv na ďalšie trvanie ručenia (R 62/1973).

13.2. Z vyššie uvedeného potom vyplýva, že takto dohodnutá odkladacia podmienka je platným právnym úkonom, čím je daná odpoveď na otázku 1 (týkajúcej sa platnosti odkladacej podmienky viažucej sa na právnu udalosť smrti poručiteľa), otázku 2 (týkajúcej sa platnosti odkladacej podmienky, ktorá by mala byť podmienkou nedovolenou) a otázku 3 dovolania (týkajúcej sa platnosti odkladacej podmienky, ktorá by mala obchádzať zákon vo vzťahu ku kogentným dedičským pravidlám).

13.3. Pokiaľ dovolatelia poukazovali na rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky zo dňa 18. februára 2008 sp. zn. 4Obo/20/2007, je nutné konštatovať, že tento nesúvisí skutkovo ani právne s prejednávanou vecou, nakoľko v tomto rozhodnutí sa najvyšší súd zaoberal otázkou naliehavého právneho záujmu z pohľadu ustanovenia § 80 písm. c) OSP vo vzťahu ku správcovi konkurznej podstaty. Uviedol, že správca konkurznej podstaty má osobitné postavenie účastníka konania, pre ktorého zo zákona o konkurze a vyrovnaní vyplývajú rôzne povinnosti a jednou zo základných povinností pri výkone funkcie správcu konkurznej podstaty je postupovať s odbornou starostlivosťou, teda s takou starostlivosťou, aby bola zabezpečená čo najvyššie konkurzná podstata úpadcu za účelom najvyššieho uspokojenia konkurzných veriteľov. Nesporné je, že „Dohoda o urovnaní“, ktorej určenia neplatnosti sa žalobca predmetným návrhom na začatie konania s odkazom na ustanovenie § 80 písm. c) OSP domáha, je dohoda pojednávajúca v konečnom dôsledku o výške konkurznej podstaty úpadcu. S poukazom na ustanovenie § 8 ods. 2 Zákona o konkurze a vyrovnaní č. 328/1991 Zb. je práve úlohou správcu konkurznej podstaty pri zabezpečení výkonu správcu konkurznej podstaty, teda aj zabezpečení najväčšej výšky konkurznej podstaty postupovať s odbornou starostlivosťou.

14. Aby určitá otázka mohla byť relevantná z hľadiska § 421 ods. 1 CSP, musí mať zreteľné charakteristické znaky. Predovšetkým musí ísť o otázku právnú (teda v žiadnom prípade nie o skutkovú otázku). Zo zákonodarcom zvolenej formulácie tohto ustanovenia vyplýva, že otázkou riešenou odvolacím súdom sa tu rozumie tak otázka hmotnoprávna (ktorá sa odvíja od interpretácie napríklad Občianskeho zákonníka, Obchodného zákonníka, Zákonníka práce, Zákona o rodine), ako aj procesnoprávna (ktorej riešenie záviselo na aplikácii a interpretácii procesných ustanovení). Musí ísť o právnú otázku, ktorú odvolací súd riešil a na jej vyriešení založil rozhodnutie napadnuté dovolaním. Právna otázka, na vyriešení ktorej nespočívalo rozhodnutie odvolacieho súdu (vyriešenie ktorej neviedlo k záverom vyjadreným v rozhodnutí odvolacieho súdu), i keby bola prípadne v priebehu konania súdmi posudzovaná, nemôže byť považovaná za významnú z hľadiska tohto ustanovenia. Otázka relevantná v zmysle § 421 ods. 1 CSP musí byť procesnou stranou nastolená v dovolaní (a to jasným, určitým a zrozumiteľným spôsobom).

14.1. Dovolatelia nastolili ďalej otázku týkajúcu sa rozporu danej podmienky s dobrými mravmi v zmysle § 3 OZ, s poukazom na tú skutočnosť, že šikanóznym výkonom práva je zneužitie subjektívneho práva, ktoré je z hľadiska dobrých mravov neprípustné. Takýmto zneužitím práva je aj prípad, keď pôjde o formálne-právne správne použitie práva s cieľom dosiahnuť iný zamýšľaný výsledok, ktorý je v rozpore s dobrými mravmi. Takýmto prípadom je podmienka smrti poručiteľa a s tým spojená zmena záväzku v okamihu, keď sa vlastníkmí daných vecí stali žalobcovia a boli tak bezdôvodne vylúčení, aby mohli sami ekonomicky zhodnotiť nakladanie so svojím majetkom a museli akceptovať právne a hospodársky neprimeranú ťarchu na ich majetku. Preto považujú daný úkon za šikanóznym a v rozpore s dobrými mravmi a jedná sa o závažný zásah do vlastníckeho práva. Poukázali aj na konanie spoločníčky a konateľky žalovaného B. C., ktoré je predmetom ďalších sporov vedených medzi stranami na Krajskom súde v Trenčíne a tiež na mentálnu nespôsobilosť ich právneho predchodcu. Túto otázku odvolací súd neriešil a na takto postavenej otázke tiež nespočívalo jeho rozhodnutie. Dovolací súd je

viazaný skutkovým stavom tak, ako ho zistil odvolací súd (§ 442 CSP); skutková okolnosť (skutková otázka, resp. riešenie skutkovej otázky) je z hľadiska § 421 ods. 1 písm. a) CSP irelevantná. Dovolatelia až v dovolaní začali okrem iného namietat' rozpor sporného dodatku s dobrými mravmi, a to aj s prihliadnutím na mentálnu nespôsobilosť ich právneho predchodcu v čase podpisu dodatku, a preto s poukazom na vyššie uvedené sa dovolací súd touto námietkou ďalej nezaoberal.

15. Dovolací súd vzhľadom na uvedené uzatvára, že dovolanie namietajúce nesprávne právne posúdenie veci v zmysle § 421 ods. 1 písm. a) CSP nie je prípustné, a preto ho dovolací súd odmietol (§ 447 písm. c) CSP).

16. O nároku na náhradu trov dovolacieho konania dovolací súd rozhodol podľa § 453 ods. 1 v spojení s § 255 ods. 1 CSP. V dovolacom konaní bol úspešný žalovaný, ktorému vznikli trovy dovolacieho konania. Dovolací súd mu preto voči žalobcom 1/ až 4/ priznal ich náhradu v plnom rozsahu. O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie v lehote do 60 dní po právoplatnosti rozhodnutia dovolacieho súdu samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník (§ 262 ods. 2 CSP).

17. Toto rozhodnutie prijal senát najvyššieho súdu pomerom hlasov 3 : 0.

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu nie je prípustný opravný prostriedok.