

Súd: Krajský súd Bratislava
Spisová značka: 3Co/132/2022
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6121410124
Dátum vydania rozhodnutia: 29. 09. 2023
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Patricia Skotnická
ECLI: ECLI:SK:KSBA:2023:6121410124.1

Uznesenie

Krajský súd v Bratislave v senáte zloženom z predsedníčky senátu Mgr. Patricie Skotnickej a sudcov JUDr. Romana Bolebrucha a JUDr. Miroslavy Saxovej v spore žalobcov: X. I. L., X. F. D., obaja E. G. Š. X, Q., obaja zastúpení A. & U., P..D..G., I.: XX XXX XXX, D. X, Q., proti žalovaným: X. I.. T. B., X. L.Á. B., obaja A. XX, U., obaja zastúpení Advokátskou kanceláriou U. & U., P. D.. G., I.: XX XXX XXX, U. XX, Q., J. I.Č. C. P..D..G., I.: XX XXX XXX, Š. XX, Q., o zaplatenie 25.000 eur, na odvolanie žalovaných proti rozsudku Okresného súdu Pezinok zo dňa 03.03.2022, č.k. 4C/38/2021-234, takto

rozhodol:

Odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie z r u š u j e a v e c v r a c i a na ďalšie konania a nové rozhodnutie.

odôvodnenie:

1. Súd prvej inštancie rozsudkom zo dňa 03.03.2022, č.k. 4C/38/2021-234, uložil žalovaným v 1. a v 2. rade povinnosť zaplatiť žalobcom v 1. a v 2. rade sumu 25.000 eur na bankový účet P. XXXX XXXX XXXX XXXX, do 3 dní od právoplatnosti rozsudku a žalobcom v 1. a v 2. rade priznal nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%, o výške ktorej rozhodne samostatným uznesením po právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej.

2. V odôvodnení napadnutého rozhodnutia uviedol, že žalobcovia sa žalobou zo dňa 30.06.2021 domáhali voči žalovaným zaplatenia sumy 25.000 eur titulom vydania bezdôvodného obohatenia - vrátenia zálohy kúpnej ceny. Dôvodili, že dňa 21.12.2018 so žalovanými uzatvorili zmluvu o budúcej zmluve (ďalej len „zmluva o budúcej zmluve“), predmetom ktorej bola dohoda podmienok uzatvorenia budúcej kúpnej zmluvy o prevode vlastníctva k nehnuteľnostiam (ďalej len „budúca kúpna zmluva“) nachádzajúcich sa v katastrálnom území F., obec Q., m. č. M. L., okres Q. I., pôvodne zapísaných na liste vlastníctva č. XXXX (ďalej len „LV č. XXXX“), a to ku stavbe rodinného domu súp. č. XXXXX s dvojgarážou na J. E. F. Q., postavenej na pozemku registra „K.“. parc. č. XXXX/XX, o výmere 180 m², druh: zastavané plochy a nádvoria, a parc. č. XXXX/XX, o výmere 346 m², druh: záhrada (ďalej spolu ako „nehuteľnosti“). V zmysle článku 2.3 zmluvy o budúcej zmluve zaplatili dňa 21.12.2018 sumu 25.000 eur na kúpnu cenu, z toho sumu 8.000 eur na bankový účet I.: P. XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX a sumu 17.000 eur na bankový účet I.: P. XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX. Vzhľadom na to, že v priebehu trvania zmluvy o budúcej zmluve neuzatvorili so žalovanými budúcu kúpnu zmluvu na prevod nehnuteľností, a tieto sa stali vlastníctvom tretích osôb, mali žalobcovia za to, že dôvod zaplatenia zálohy odpadol a žalovaní boli povinní im ju vrátiť; žalovaní však na ich výzvu nereagovali.

3. Žalovaní v odpore proti platobnému rozkazu upomínacieho súdu potvrdili uzavretie zmluvy o budúcej zmluve, ako i úhradu sumy celkovo 25.000 eur ako zálohu na kúpnu cenu, avšak v ďalšom namietali, že žalobcovia následne už neplnili žiaden záväzok vyplývajúci im z bodu 2.1 tejto zmluvy, a preto v súlade s bodom 4.2 zmluvy im vzniklo právo na zaplatenie zmluvnej pokuty, ktorú si započítali voči pohľadávke žalobcov; o započítaní informovali žalobcov písomne. Vzhľadom na nimi vykonaný úkon

započítania považovali nárok žalobcov za neoprávnený; pre úplnosť žalovaní dodali, že i v prípade dôvodnosti nároku na vrátenie zaplatenej zálohy by tento už bol premlčaný.

4. Súd prvej inštancie vykonaným dokazovaním zistil, že žalobcovia ako budúci kupujúci a žalovaní ako budúci predávajúci uzatvorili dňa 21.12.2018 zmluvu o budúcej zmluve, predmetom ktorej bol záväzok zmluvných strán uzavrieť do 30.06.2019 kúpnu zmluvu o odplatnom prevode nehnuteľností za kúpnu cenu 730.000 eur; tú sa žalobcovia zaviazali uhradiť spôsobom a za podmienok uvedených v bode 4.2 kúpnej zmluvy (článok 2., bod 2.2 zmluvy o budúcej zmluve). V zmysle článku 2., bod 2.3 zmluvy o budúcej zmluve boli žalobcovia povinní zaplatiť žalovaným zálohu za prvú časť kúpnej ceny v sume 25.000 eur bankovým prevodom, a to sumu 8.000 eur na bankový účet predávajúcich a sumu 17.000 eur na bankový účet určený žalovanými, všetko do 3 dní od podpisu tejto zmluvy. Zmluvné strany sa v zmysle článku 5., bod 5.3 zmluvy o budúcej zmluve dohodli na platnosti a účinnosti zmluvy dňom jej podpísania, s tým, že mala byť uzavretá na dobu určitú do uzatvorenia kúpnej zmluvy, najneskôr však do 01.08.2019. Žalobcovia listinnými dôkazmi (potvrdeniami o bankových prevodoch), ako aj výsluchom žalovaného v 1. rade a svedka L.. P. preukázali úhradu zálohy spolu v sume 25.000 eur. Z výpisu z listu vlastníctva č. XXXX, pre katastrálne územie Vinohrady, konajúci súd zistil a nebolo sporné, že nehnuteľnosti sa počnúc od 23.07.2020 dostali do vlastníctva tretích osôb.

5. Vyhodnotiac vykonané dokazovanie konajúci súd konštatoval, že predmetom sporu bol nárok žalobcov na vrátenie zaplatenej časti kúpnej ceny v sume 25.000 eur dohodnutej v zmluve o budúcej zmluve, čo zakladalo tak aktívnu, ako i pasívnu vecnú legitimáciu procesných strán. Majúc za to, že žalobcovia uniesli bremeno tvrdenia, ako i dôkazné bremeno, dospel za súčasnej aplikácie § 34, § 35 ods. 1 až 3, § 37 ods. 1, § 50a ods. 1 až 3, § 100 ods. 1, 2 veta prvá, § 101, § 107 ods. 1, 2, § 122 ods. 2 veta prvá, § 451 ods. 1, 2, § 456, § 489, § 498, § 544 ods. 1, 2 a § 545 ods. 3 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník (ďalej len „Občiansky zákonník“), § 232 ods. 2 a ods. 3 zákona č. 160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok (ďalej len „C.s.p.“), prihliadajúc i na rozhodnutia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky (ďalej len „NS SR“) sp. zn. 4Cdo 9/2008 a sp. zn. 5Obdo 11/2008, a rozhodnutia Najvyššieho súdu Českej republiky (ďalej len „NS ČR“) sp. zn. 32Odo 48/2005 a sp. zn. 33Cdo 2730/2008, k záveru o dôvodnosti žaloby; žalovaných preto zaviazal na zaplatenie sumy 25.000 eur žalobcom titulom vydania bezdôvodného obohatenia, nakoľko právny dôvod plnenia žalobcov dodatočne odpadol. Súd prvej inštancie mal z okolností prípadu zrejmé, že sporové strany nepristúpili k uzavretiu zamýšľanej budúcej kúpnej zmluvy v termíne do 30.06.2019, pričom k takému úkonu by ani z objektívnych okolností nemohlo dôjsť, keďže žalovaní už prestali byť vlastníkmí predmetných nehnuteľností.

6. Pokiaľ išlo o námietku premlčania vznesenú žalovanými, túto konajúci súd vyhodnotil ako neopodstatnenú. Uviedol, že žalobcovia poskytli žalovaným plnenie v sume 25.000 eur nepochybne ako zálohu na budúcu kúpnu cenu, keď kúpnu zmluvu mali uzatvoriť do 30.06.2019. V konaní vyšiel najavo úmysel zmluvných strán písomným dodatkom č. 1 zo dňa 28.06.2019 predĺžiť lehotu uzatvorenia kúpnej zmluvy do 15.08.2019, avšak k jeho platnému uzavretiu napokon z vôle žalovaného v 1. rade nedošlo. V tejto súvislosti konajúci súd podotkol, že tak z výsluchu strán, ako i svedka L.. P. v spojení s listinnými dôkazmi vyplynulo, že predmetný dodatok vypracovala realitná kancelária na pokyn žalovaných ako klientov, po ich dohode so žalobcami, ktorí sa až z emailu dňa 07.08.2019 dozvedeli, že žalovaný v 1. rade tento dodatok nepodpísal. Ak by i neprihliadal na uvedené okolnosti, právny dôvod poskytnutia zálohy podľa mienky konajúceho súdu odpadol uplynutím dňa 30.06.2019 (písomne dohodnutá doba na uzavretie kúpnej zmluvy). Keďže žalobcovia podali žalobu na súd dňa 30.06.2021, podali ju v rámci dvojročnej subjektívnej premlčacej doby. Podľa názoru súdu prvej inštancie sa žalobcovia mohli dôvodne domnievať o plnení zálohy na základe platného právneho dôvodu až do dňa 07.08.2019, kedy sa žalobca v 1. rade dozvedel, resp. mohol dozvedieť, že právny dôvod jej poskytnutia odpadol pre márne uplynutie lehoty na uzavretie kúpnej zmluvy, resp. pre jej platné nepredĺženie.

7. Súd prvej inštancie posúdil ako nedôvodnú i námietku žalovaných o neexistencii pohľadávky žalobcov v dôsledku jej zániku jednostranným započítaním s ich pohľadávkou na zaplatenie zmluvnej pokuty listom zo dňa 19.08.2020. Stotožnil sa s argumentáciou žalobcov prezentovanou v ich vyjadrení zo dňa 17.01.2022 o nemožnosti takého započítania, keďže zmluvná pokuta v článku 2, bod 2.1 veta druhá zmluvy o budúcej zmluve nebola dojednaná platne, pričom vo vzťahu k tej, dojednanej v článku 2, bod 2.1 veta prvá právo na zmluvnú pokutu žalovaným v zmysle § 545 ods. 3 Občianskeho zákonníka nevzniklo. Súd prvej inštancie v tejto súvislosti zdôraznil, že predmetné dojednanie nezakladalo povinnosť

žalobcov zaplatiť zmluvnú pokutu v prípade porušenia ich záväzku, ak toto nezavinili. Vykonaným dokazovaním mal za preukázané, že zmluvné strany boli od počiatku uzrozmene s potrebou žalobcov financovať úhradu časti kúpnej ceny prostredníctvom úverových prostriedkov; žalobcovia pritom v konaní preukázali vynaloženie všetkého rozumne požadovaného úsilia na obstaranie finančných prostriedkov prostredníctvom bankových inštitúcií (úzka súčinnosť s finančným poradcom, svedkom p. Zemkom, opakované žiadosti o poskytnutie úveru, ktoré banky odmietli).

8. Pokiaľ išlo o dojednanie v článku 2., bod 2.1 druhej vety zmluvy o budúcej zmluve vyplýval z neho záväzok žalobcov v deň uzatvorenia budúcej kúpnej zmluvy, najneskôr v lehote na jej uzatvorenie, splniť všetky podmienky, a to a/ zaplatiť zálohu budúcim predávajúcim v sume a v lehote podľa bodu 2.3 tejto zmluvy, b/ zložiť do notárskej úschovy druhú časť kúpnej ceny nehnuteľností a zároveň c/ uzavrieť platne a účinne zmluvu o poskytnutí úveru s bankou, na základe ktorej bude banka povinná poskytnúť im úver v sume časti kúpnej ceny, nekrytej hotovosťou budúceho kupujúceho, priamo na bankový účet budúcich kupujúcich alebo preukázať, že disponujú peňažnými prostriedkami postačujúcimi na zaplatenie tretej časti kúpnej ceny nehnuteľností. Žalobcovia sa podľa mienky konajúceho súdu neprípustne zaviazali k vykonaniu právnych úkonov, ktorých druhou zmluvnou stranou mali byť subjekty odlišné od zmluvných strán (notár, banka); prísľub uzatvoriť budúci právny úkon môže pritom platne vzísť len od účastníkov zmluvy, ktorá má byť nimi v budúcnosti uzavretá.

9. Pokiaľ išlo o záväzok žalobcov zložiť druhú časť kúpnej ceny do notárskej úschovy, či preukázať disponovanie peňažnými prostriedkami postačujúcimi na zaplatenie tretej časti kúpnej ceny, súd prvej inštancie zdôraznil, že podmienkou platného dojednania zmluvnej pokuty bola existencia platného záväzku, ktorého splnenie malo byť zmluvnou pokutou zabezpečené. Podľa jeho názoru, však v zmluve o budúcej zmluve, ani v samotnej kúpnej zmluve, nebola uvedená suma druhej a tretej časti kúpnej ceny, čo malo za následok, že tieto záväzky boli dohodnuté neurčito a nezrozumiteľne. Zdôrazňujúc, že dojednanie zmluvnej pokuty je právny úkon, pre ktorý je pod sankciou neplatnosti stanovená písomná forma, musela určitosť a zrozumiteľnosť obsahu prejavu vôle strán vyplývať z textu zmluvy o budúcej zmluve, na ktorej bol tento zaznamenaný, čo splnené nebolo, pričom ani neskorším výkladom podľa § 35 ods. 2 Občianskeho zákonníka nebolo možné urobiť prejav dopĺňať, meniť alebo nahrádzať. Na uvedenom základe súd prvej inštancie posúdil záväzok žalobcov, ktorého splnenie zabezpečovala zmluvná pokuta, ako dojednanie neplatné v zmysle § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka, nezakladajúce dôvod na jej uplatnenie.

10. Súd prvej inštancie rozhodol o nároku na náhradu trov konania podľa § 255 ods. 1 C.s.p. v spojení s § 262 ods. 2 C.s.p. a žalobcom, ktorí mali plný úspech vo veci, priznal nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%.

11. Proti rozsudku súdu prvej inštancie podali v zákonom stanovenej lehote odvolanie žalovaní z dôvodov podľa § 365 ods. 1 písm. b), f) a h) C.s.p. Za odporujúce skutkovému stavu považovali skutkové zistenie konajúceho súdu o vynaložení všetkého rozumne požadovaného úsilia zo strany žalobcov na obstaranie finančných prostriedkov na úhradu kúpnej ceny cez bankové inštitúcie. V tejto súvislosti poznamenali, že im nebolo zrejmé, z čoho konajúci súd vyvodil, že zmluvné strany boli od počiatku uzrozmene s potrebou financovania úhrady časti kúpnej ceny prostredníctvom úveru, nakoľko vychádzajúc z obsahu zmluvy o budúcej zmluve žalobcovia mali preukázať, že disponujú prostriedkami vo výške kúpnej ceny; podotkli pritom, že bolo otáznave akou hotovosťou vlastne žalobcovia disponovali, keďže od bankových inštitúcií žiadali najprv takmer 100% kúpnej ceny, následne len jej tretinu. Podľa mienky žalovaných žalobcovia pochybným spôsobom experimentovali ako vysoký úver sú schopní obstaráť, čo napokon vyplynulo i z výpisu z bankového registra za obdobie od 29.04.2019 až do júna 2019; sami pritom boli takmer pol roka nečinní, nevyvíjali žiadne úsilie o jeho získanie, keď o neho požiadali pár dní pred skončením lehoty na uzavretie budúcej kúpnej zmluvy.

12. V ďalšom žalovaní uviedli, že žalobcovia v rozhodnom čase vlastnili viaceré nehnuteľnosti, ktorých predajom mohli splatiť kúpnu cenu nehnuteľností. Uvedeným sa však konajúci súd nezaoberal, a teda nezisťoval, či mali dostatok majetku na zaplatenie kúpnej ceny nehnuteľností, dokonca bez odôvodnenia zamietol aj ich návrh na doplnenie dokazovania v tomto smere; rozsah majetku žalobcov mal pritom rozhodujúci vplyv i na ich schopnosť, či prípadné zavinenie nespĺnenia povinností vyplývajúcim im zo zmluvy o budúcej zmluve.

13. Pokiaľ išlo o samotný záväzok zložiť druhú časť kúpnej ceny, resp. preukázať peňažné prostriedky na zaplatenie tretej časti kúpnej ceny (obsiahnutý v článku 2., bod 2.1 zmluvy o budúcej zmluve), konajúci súd tento nesprávne vyhodnotil ako neurčitý vzhľadom na neurčitosť kúpnej ceny; tá bola pritom stranami dohodnutá na sumu 730.000 eur. Žalovaní vo vzťahu k uvedenému dojednaniu pritom zdôraznili, že sa stalo súčasťou zmluvy o budúcej zmluve na podnet žalobcov, ktorí nedokázali jednoznačne uviesť sumu hypotekárneho úveru, o ktorú mienili požiadať, a teda navrhli daný spôsob úhrady druhej a tretej časti kúpnej ceny; výsledná podoba zmluvného dojednania potom zohľadňovala práve požiadavky žalobcov. Žalovaní zopakovali, že zaplatenie kúpnej ceny v sume 730.000 eur bolo rozdelené do troch častí v zmysle bodu 2.1 zmluvy o budúcej zmluve, ktorý bolo potrebné vykladať tak, že ak žalobcovia neuzatvoria žiadnu úverovú zmluvu, mali by podľa písmena a) zaplatiť sumu 25.000 eur a následne podľa písmena c) predložiť najneskôr do 30.06.2019 výpis zo svojho bankového účtu, pracovnú zmluvu, zmluvu o odmene alebo iný dokument preukazujúci disponovanie sumou napr. 15.000 eur; potom v súlade s písmenom b) tohto článku mali do notárskej úschovy zložiť sumu 690.000 eur, zodpovedajúcu rozdielu medzi dohodnutou kúpnu cenou 730.000 eur a časťami kúpnej ceny zaplatenej v zmysle písmen a) a c). Za predpokladu, že by žalobcovia uzatvorili úverovú zmluvu napr. na sumu 100.000 eur, mali túto predložiť v zmysle písmena c), následne v zmysle písmena a) predmetného bodu uhradiť sumu 25.000 eur a v zmysle písmena b) zložiť do notárskej úschovy sumu 605.000 eur, t.j. sumu zodpovedajúcu rozdielu medzi dohodnutou kúpnu cenou a časťami kúpnej ceny zaplatenej v zmysle písmen a) a c) bodu 2.1 zmluvy o budúcej zmluve. Takto mala byť podľa žalovaných naplnená požiadavka žalobcov, ktorí skúšajúc „úverový strop“, chceli zaplatiť kúpnu cenu aj z prostriedkov hypotekárneho úveru. Ak by sa im však nepodarilo tento obstaráť v nimi požadovanej sume, zaviazali sa celú kúpnu cenu zaplatiť zálohovou platbou v sume 25.000 eur a priamou platbou zvyšku v sume 705.000 eur. Žalovaní uzavreli, že žalobcovia boli schopní vždy presne určiť, akú časť kúpnej ceny mali zaplatiť, akú časť mali zložiť do notárskej úschovy, ako i preukázať príslušným potvrdením; napokon konkrétne sumy častí kúpnej ceny by boli špecifikované i v budúcej kúpnej zmluve. Opísaným postupom tak zmluvné strany dali zadosť základnému princípu súkromného práva, keď si usporiadali vzájomné práva a povinnosti na báze zmluvnej slobody.

14. Žalovaní zopakovali, že úhrada žiadnej časti kúpnej ceny nebola podmienená získaním prostriedkov z bankového úveru, keď toto bolo dohodnuté ako možnosť, resp. alternatíva zaplatenia poslednej časti kúpnej ceny. Žalobcovia tak priamo porušili záväzky vyplývajúce im zo zmluvy o budúcej zmluve, čo ich následne oprávnilo uplatniť voči nim zmluvnú pokutu podľa bodu 4.2 zmluvy. Podotkli, že podstatnou náležitosťou dohody o zmluvnej pokute je okrem určenia jej výšky aj zrozumiteľné a dostatočne určité vymedzenie zabezpečovanej povinnosti, ktorú zmluva o budúcej zmluve jasne uvádzala; jednoznačne totiž určila, že pokiaľ zmluvná strana nesplní ktorúkoľvek povinnosť uvedenú v článku 2, bod 2.1, písmeno a) až c) riadne a včas, je druhá strana oprávnená uplatniť zmluvnú pokutu.

15. Pokiaľ išlo o otázku platnosti zmluvnej pokuty, žalovaní uviedli, že žalobcovia sa zaviazali splniť podmienky deklarované v bode 2.1 zmluvy o budúcej zmluve. Z týchto dali zadosť len prvej z nich, keď uhradili prvú časť kúpnej ceny, pričom v ďalšom, napriek deklarácii, neposkytli súčinnosť a neprejavili vôľu plniť druhú a tretiu časť kúpnej ceny; nepredložili totiž doklad preukazujúci disponovaním s peňažnými prostriedkami na zaplatenie druhej a tretej časti kúpnej ceny. Samotný záväzok zložiť hotovosť do notárskej úschovy, resp. poslať peniaze na účet žalovaných považovali za platný, a to i bez účasti notára alebo banky, keďže pre platnosť takého záväzku v budúcej zmluve nebolo potrebné prístúpenie uvedených subjektov.

16. A napokon žalovaní namietali i porušenie práva na spravodlivý súdny proces, keď konajúci súd podstatu rozhodnutia zachytil len v neurčitých náznakoch, zrejme v bodoch 42. a 43. odôvodnenia, viažuc povinnosť zaplatenia zmluvnej pokuty len na prípad zavinenia porušenia povinnosti zmluvnou stranou, čo nikdy nepopierali a s týmto dokonca súhlasili. Následne venoval pozornosť len konaniu žalobcov, ktorí s neúspechom požiadali komerčné banky o úvery, bez súčasného skúmania, či zložili do notárskej úschovy druhú časť kúpnej ceny, resp. disponovali treťou časťou kúpnej ceny. Vzhľadom na to, že zmluva o budúcej zmluve obsahovala údaj o kúpnej cene, ktorý bol vyjadrený celkovým súčtom jej jednotlivých častí, mali žalovaní za to, že táto obsahovala podstatné náležitosti, ako je predmet kúpy, výška a splatnosť kúpnej ceny; zároveň sa v nej nachádzalo i platné dojednanie o zmluvnej pokute. V tejto súvislosti žalovaní podotkli, že samotní žalobcovia pri podaní žaloby nespochybnili platnosť alebo určitosť záväzku zaplatiť kúpnu cenu. Za tohto stavu, keď strany zhodne tvrdili, že kúpna cena mala byť uhradená v zmysle zmluvy o budúcej zmluve, nemal konajúci súd prihliadať na zmeny

zhodných skutkových tvrdení v zmysle § 186 ods. 2 C.s.p.; žalobcovia pritom začali argumentovať neplatnosťou zmluvnej pokuty až po prvom pojednávaní vo veci. Žalovaní uzavreli, že súdom prvej inštancie prezentovaný právny názor vyjadrený v odôvodnení napadnutého rozhodnutia neobsahoval úvahu, ktorou sa konajúci súd riadil pri aplikácii právneho predpisu, eventuálne i odkaz na ustálenú rozhodovaciu prax, a preto z neho nebolo zrejmé, o čo konkrétne oprel svoje presvedčenie o dôvodnosti žaloby. Na uvedenom základe, keď nielen samotné rozhodnutie bolo ako celok nepresvedčivé, zmätočné a nezohľadňovalo obvyklú prax pri predaji nehnuteľností, sa žalovaným javilo i celé súdne konanie ako nespravodlivé, znemožňujúce realizáciu ich práv; navrhli preto napadnutý rozsudok zmeniť a žalobu zamietnuť alebo ho zrušiť a vec vrátiť na ďalšie konanie.

17. Žalobcovia vo vyjadrení k odvolaniu mali za to, že súd prvej inštancie správne dovodil, že medzi stranami neexistovala dohoda v zmysle § 545 ods. 3 Občianskeho zákonníka, podľa ktorej by boli povinní zaplatiť zmluvnú pokutu aj v prípade, ak porušenie povinnosti nezavinili, z čoho následne pramenil i jeho právny záver o absencii zavinenia, keďže vynaložili všetko rozumne požadované úsilie na obstaranie finančných prostriedkov na úhradu kúpnej ceny. Súd prvej inštancie správne zistil i to, že zmluvné strany boli o potrebe získania úveru na kúpu nehnuteľností uzrozmene ešte pred uzavretím zmluvy o budúcej zmluve a keďže na splnenie tejto podmienky potrebovali 4 až 6 mesiacov, uvedené zohľadnili v dĺžke jej trvania. Žalobcovia popreli tvrdenia žalovaných o nečinnosti, resp. o tom, že nevyvíjali úsilie na získanie úveru, keďže z vykonaného dokazovania jednoznačne vyplynulo, že sa radili s hypotekárnym poradcom, svedkom p. Zemkom, pričom o poskytnutie úveru v Slovenskej sporiteľni požiadali už v apríli 2019 a po zamietnutí ich žiadosti i v ďalších bankách. Uvedený svedok vysvetlil, že nebolo ničím neobvyklým žiadať o úver v sume 700.000 eur, a preto táto okolnosť nemala na jeho poskytnutie žiaden vplyv, pričom potvrdil aj ich bonitu; hodnovernosť jeho výpovede žalovaní nijako nespochybnili. Uvedené malo podľa nich mimoriadny význam z hľadiska posúdenia otázky zavinenia, nakoľko bola dôkazom ich zodpovedného a starostlivého prístupu ku kúpe nehnuteľností. Súd prvej inštancie tak správne uzavrel, že vynaložili všetko rozumne požadované úsilie na získanie finančných prostriedkov na úhradu kúpnej ceny, ktorý záver žalovaní v odvolaní relevantne nespochybnili. K žiadosti o úver na sumu 224.000 eur žalobcovia uviedli, že išlo o refinancovanie úveru na jeden z bytov v ich vlastníctve.

18. Vo vzťahu k námietke nevykonania dokazovania na zistenie rozsahu nehnuteľného majetku žalobcovia podotkli, že zrejme išlo o návrh žalovaných uvedený v ich podaní zo dňa 13.01.2022, týkajúci sa predloženia nadobúdacích kúpnych zmlúv k dvom bytom v ich vlastníctve; hodnota týchto bytov predstavovala spolu sumu približne 400.000 eur. Žalobcovia zdôraznili, že bez súhlasu banky nemohli s bytmi nakladať, keďže boli zaťažené hypotekárnym záložným právom; navyiac, v prípade ich predaja by museli vyplatiť poskytnutý úver, a preto by nimi nemohli zaplatiť kúpnu cenu nehnuteľností. Vykonanie dokazovania podľa návrhu žalovaných preto v tomto kontexte považovali za nadbytočné a nehospodárne.

19. V ďalšom sa žalobcovia stotožnili so záverom konajúceho súdu o neplatnosti dojednania o zmluvnej pokute, považujúc jeho výklad zo strany žalovaných za rozporný s obsahom zmluvy o budúcej zmluve. Podľa nich zo žiadneho jej ustanovenia, ani príloh nebolo možné určiť výšku tretej časti kúpnej ceny; napokon túto i žalovaní uvádzali len príkladmo. Rovnako nebola v uvedenej zmluve zmienka o dobe trvania notárskej úschovy v súvislosti s druhou časťou kúpnej ceny. Podľa článku 4., bod 2, písm. c) kúpnej zmluvy boli pritom ako kupujúci povinní uhradiť tretiu časť kúpnej ceny z prostriedkov hypotekárneho úveru, a teda ani potenciálne neprichádzala do úvahy možnosť preukázať, že disponujú treťou časťou kúpnej ceny výpisom zo svojho bankového účtu, pracovnou zmluvou či zmluvou o odmene, ktoré zmluvy navyiac nemožno považovať za disponibilné peňažné prostriedky. Žalobcovia podotkli, že z vyjadrení žalovaných vyplynulo, že sami nemali jasno v tom, či tretiu časť kúpnej ceny mali zložiť do notárskej úschovy; nimi prezentovaný výklad, ktorým sa snažili objasniť zjavnú nejednoznačnosť, neurčitost' a nezrozumiteľnosť nimi vytvorených zmluvných ustanovení tak označili za absurdný. V tejto súvislosti žalobcovia nesúhlasili ani s interpretáciou zmluvného ustanovenia pre prípad uzatvorenia úverovej zmluvy; ani v takom prípade im nebola zrejmá výška kúpnej ceny nehnuteľností nekrytá hotovosťou. Žalobcovia zopakovali, že text zmluvy o budúcej zmluve, vrátane dojednania o zmluvnej pokute a jej podmienok, pripravovala strana žalovaných, čo vyplynulo i z vykonaného dokazovania, a preto by mali títo znášať všetky negatívne následky neurčitosti tohto ustanovenia, vrátane jeho absolútnej neplatnosti podľa § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka; povinnosti definované v bode 2.1 písm. b) a c) predmetnej zmluvy neboli vymedzené spôsobom požadovaným pre právne úkony v písomnej forme. Na neplatnosť dohody o zmluvnej pokute bol pritom konajúci súd povinný prihliadať ex offa.

20. Pre prípad určítosti dojednania o zmluvnej pokute považovali jej výšku v sume 25.000 za neprimerane vysokú. Zotrvali na prezentovanej argumentácii ohľadom moderačného práva súdu, zohľadňujúc užívanie nehnuteľností na základe zmluvy o nájme, za čo žalovaným hradili nájomné; nesplnenie povinností pritom pre žalovaných nemalo žiadne vážne ekonomické, či likvidačné dôsledky. Procesnú obranu žalovaných ohľadom započítania ich údajného nároku na zmluvnú pokutu tak považovali za nedôvodnú, keď túto nedoložili dohodou o zmluvnej pokute, ktorá by mala všetky náležitosti vyžadované zákonom.

21. A napokon žalobcovia nesúhlasili ani s námietkou nedostatočného odôvodnenia napadnutého rozhodnutia. Konajúci súd podľa nich jednoznačne uviedol skutočnosti, z ktorých vychádzal pri právnom posúdení spornej veci, odkázal na ustanovenia aplikovaného právneho predpisu, ako i na relevantnú súdnu prax. Na uvedenom základe preto odvolaciemu súdu navrhli napadnutý rozsudok potvrdiť.

22. Žalovaní v odvolacej replike poukazujú na § 50a ods. 1 Občianskeho zákonníka uviedli, že ak sú medzi náležitosťami zmluvy o budúcej zmluve zahrnuté dojednania majúce charakter nepodstatných (vedľajších) náležitostí, viažu účastníkov a zakladajú im povinnosť zahrnúť ich do budúcej zmluvy; ich neexistencia však nerobí zmluvu o budúcej zmluve neplatnou. V danom prípade, v čase uzatvárania zmluvy o budúcej zmluve bola medzi zmluvnými stranami dohodnutá celková kúpna cena v sume 730.000 eur, avšak z dôvodov na strane žalobcov (ich záujmu o úhradu časti kúpnej ceny prostredníctvom úveru) nebola ustálená konkrétna suma hypotekárneho úveru; práve z tohto dôvodu vzišiel spôsob úhrady druhej a tretej časti kúpnej ceny od žalobcov, čo napokon vyplynulo nielen z výpovede žalobcu v 1. rade, ale i svedka L.. P. na pojednávaní konanom dňa 09.11.2021. Žalobcovia boli uzrozmenejší s obsahom zmluvy o budúcej zmluve, vrátane dojednania zmluvnej pokuty a jej formulácie, ktorá zohľadňovala ich požiadavky, a preto mohli odstrániť namietaný nedostatok určítosti vyjadrenia jednotlivých častí kúpnej ceny; smerodajná bola pritom celková kúpna cena, ktorá bola vyjadrená zrozumiteľne a určito. Obe zmluvné strany pritom boli uzrozmenejší s tým, že najskôr bude uzatvorená zmluva o budúcej zmluve a až následne kúpna zmluva, ktorá bude obsahovať konkrétne sumy jednotlivých častí kúpnej ceny v súlade so zmluvou o poskytnutí úveru. Ak sa teda dohodli na celkovej kúpnej cene v sume 730.000 eur, žalobcovia právne záväzným spôsobom prejavili vôľu splniť zmluvné povinnosti, t.j. zaplatiť jednotlivé časti kúpnej ceny až do jej celkovej úhrady. V tomto smere podotkli, že hoci absolútnu neplatnosť právneho úkonu môže namietat' i osoba, ktorá ju spôsobila, súd by mal prihliadnuť i na to, či táto osoba nevykonáva právo proti dobrým mravom. Žalobcovia síce vykonávali právo, ktoré je formálne v súlade so zákonom, zároveň však išlo o výraz zneužitia subjektívneho práva na ich úkor.

23. Pokiaľ žalobcovia argumentovali nedostatkom zavinenia na porušení povinností, žalovaní poukázali na výpoveď svedka p. S. na pojednávaní dňa 20.01.2022, z ktorej vyplynulo, že každého klienta upozorňoval na možnosť zamietnutia jeho žiadosti o úver bankou, a to i v prípade, ak bolo všetko v poriadku. Ak teda žalobcov upozornil i na takú eventualitu, nemohli títo následne dôvodne očakávať poskytnutie úveru. Žalobcovia zanedbali požiadavku primeranej starostlivosti zabezpečiť si objektívne informácie pre posúdenie existencie predpokladov, ktoré by pre nich z hľadiska skúmaného právneho úkonu boli významné, ako i obvyklú mieru opatrnosti, keď si pred podpisom zmluvy o budúcej zmluve nepreverili možnosti schválenia úveru priamo v banke; nemôžu sa tak dovolávať absolútnej neplatnosti ustanovenia o zmluvnej pokute.

24. Napokon žalovaní reagovali i na námietku týkajúcu sa neprimeranej výšky zmluvnej pokuty. Vzhľadom na to, že zmluvná pokuta má povahu čistej sankcie, možno ju dohodnúť aj pre prípad, že veriteľovi nevznikne žiadna škoda; v prípade vzniku škody je dlžník povinný zmluvnú pokutu zaplatiť aj keby bola dohodnutá výška v zjavnom nepomere ku skutočne vzniknutej škode. Neprimeranosť zmluvnej pokuty nemožno posudzovať len s ohľadom na jej výšku, ale treba prihliadnuť i na jej účel a na okolnosti, za ktorých bola dohodnutá, vrátane výšky zabezpečenej sumy; súdna prax pre určenie výšky zmluvnej pokuty akceptuje ako východisko predovšetkým hodnotu zabezpečeného záväzku. Dojednania o zmluvnej pokute bolo podľa nich výsledkom vzájomnej dohody zmluvných strán, a preto nepredstavuje nerovnováhu v ich právach a povinnostiach v neprospech žalobcov; nie je ani neprimeraný účel, ktorý bol dohodou o zmluvnej pokute sledovaný.

25. Žalobcovia v odvolacej duplike zotrvali na argumentácii, že žalovaní svoju procesnú obranu nedoložili dohodou o zmluvnej pokute splňujúcou všetky náležitosti vyžadované zákonom; v ďalšom odkázali na svoje predošlé vyjadrenia. Pokiaľ mali žalovaní za to, že zhodná vôľa strán má mať prednosť pred jej formálnym vyjadrením, podotkli, že sami vo vyjadrení uviedli, že žiadna zhodná vôľa o výške druhej či tretej časti kúpnej ceny medzi stranami neexistovala, pričom tento nedostatok nemožno dopĺňať ani výkladom. Zopakovali, že text zmluvy o budúcej zmluve, vrátane konštrukcie dohody o zmluvnej pokute, vyhotovila strana žalovaných, a preto považovali poukaz žalovaných na inštitút dobrých mravov za nenáležitý.

26. Pokiaľ išlo o absenciu ich zavinenia na porušení povinností, zdôraznili, že podstatným bolo to, že neboli schopní kúpnu cenu uhradiť zo svojich prostriedkov, keď na jej zaplatenie potrebovali hypotekárny úver. Hoci jeho poskytnutie odôvodnene očakávali a riadne oň usilovali, z dôvodov, ktoré nedokázali ovplyvniť, im ho banka neposkytla; svedok p. S. pritom vo svojej výpovedi uviedol, že zamietnutie žiadosti o úver banka nebola povinná zdôvodňovať. Podotkli, že pred uzatvorením zmluvy o budúcej zmluve sa radili ohľadom podmienok schválenia úveru s licencovaným profesionálom, ktorí potvrdil, že boli dostatočne bonitní na to, aby mohli poskytnutie úveru dôvodne očakávať. A napokon žalobcovia zotrvali i na neprimeranosti výšky zmluvnej pokuty. Poukazujúc na vybrané rozhodnutia súdov boli toho názoru, že otázka vzniku škody, resp. jej výšky, je dôležitým, ak nie najdôležitejším, kritériom pre moderáciu zmluvnej pokuty.

27. Odvolací súd viazaný rozsahom a dôvodmi odvolania (§ 379, § 380 C.s.p.), preskúmal napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie, prejednal odvolanie žalovaných v 1. a v 2. rade bez nariadenia odvolacieho pojednávania (§ 385 ods. 1 C.s.p. a contrario) a viazaný skutkovým stavom tak, ako ho zistil súd prvej inštancie (§ 383 C.s.p.) dospel k záveru, že odvolanie žalovaných je dôvodné a napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie je potrebné zrušiť a vec vrátiť na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

28. Z obsahu odvolania žalovaných vyplýva, že jeho dôvodom bola vada spočívajúca v nedostatočnom a nepresvedčivom odôvodnení napadnutého rozsudku spadajúca pod odvolací dôvod v § 365 ods. 1 písm. b) C.s.p.; podľa žalovaných súd prvej inštancie nedostatočne skúmal otázku zavinenia len vo vzťahu k možnosti žalobcov získať úver, a nie aj k ich možnosti zložiť finančné prostriedky do notárskej úschovy, resp. k disponovaniu s treťou časťou kúpnej ceny. Z takto formulovanej námietky je zrejmé, že ňou žalovaní de facto nesúhlasili s tým, ako súd prvej inštancie vyhodnotil zavinenie žalobcov na porušení právnej povinnosti vo väzbe na § 545 ods. 3 Občianskeho zákonníka, a teda nesúhlasili s právnym posúdením veci zo strany konajúceho súdu; opodstatnenosť tejto námietky tak spadá pod dôvod vymedzený v § 365 ods. 1 písm. h) C.s.p. Z hľadiska existencie odvolacieho dôvodu podľa § 365 ods. 1 písm. b) C.s.p. odvolací súd udáva, že z obsahu odôvodnenia napadnutého rozsudku je zrejmé, že konajúci súd sa v dostatočnej miere a v potrebnom rozsahu vyjadril ku podstatným skutočnostiam, ako i rozhodujúcej argumentácii procesných strán, ktorú uplatnili v priebehu konania a svoju myšlienkovú úvahu vedúcu k vyhovneniu žalobe, i keď stručnejšiu, uviedol v odôvodnení napadnutého rozhodnutia postačujúcim spôsobom tak, aby bolo zrejmé, ktoré skutočnosti považoval za určujúce, ako ich vyhodnotil vo väzbe na vykonané dokazovanie a ako vec následne právne posúdil, s poukazom i na ustálenú súdnu prax; dal tak zadosť právu strán na riadne odôvodnenie súdneho rozhodnutia tvoriace súčasť základných zásad spravodlivého súdneho procesu.

29. Vo vzťahu k ďalšej odvolacej argumentácii žalovaných odvolací súd udáva, že z odôvodnenia napadnutého rozsudku je zrejmé, že sa v ňom súd prvej inštancie zaoberal dôvodnosťou nároku žalobcov na vrátenie zaplatenej zálohy kúpnej ceny v sume 25.000 eur, vyhodnotiac tento ako opodstatnený. Primárne pritom posudzoval procesnú obranu žalovaných založenú na tom, že pohľadávka žalobcov zanikla z dôvodu započítania im patriacej pohľadávky z titulu zmluvnej pokuty, dojednanej v článku 4., bod 4.2 v spojení s článkom 2., bod 2.1 zmluvy o budúcej zmluve, a túto vyhodnotil za nedôvodnú. Mal za to, že zmluvné dojednanie obsahujúce podmienky, splnenie ktorých bolo zabezpečené zmluvnou pokutou, je neplatné pre neurčitosť. Tento záver ako nesprávny napadli v odvolaní žalovaní dôvodiac, že i keď v zmluve o budúcej zmluve nebola vyčíslená druhá a tretia časť kúpnej ceny, len súhrnná hodnota kúpnej ceny (730.000 eur), konkrétna výška tej ktorej jej zložky bola určiteľná a primárne sa odvíjala od výšky úveru poskytnutého žalobcom, v prospech ktorých znelo i samotné dojednanie článku 2., bod 2.1 zmluvy o budúcej zmluve. Vzhľadom na takto vyjadrený spôsob určenia druhej a tretej časti kúpnej ceny, ktorý obe zmluvné strany v čase uzavretia zmluvy o budúcej

zmluve považovali za dostatočne zrozumiteľný, považovali následné spochybnenie jeho určitosti zo strany žalobcov za neopodstatnené; tejto odvolacej námietke odvolací súd priznal úspech.

30. V prvom rade odvolací súd udáva, že prieskum správnosti záveru konajúceho súdu o neplatnosti zmluvného dojednania v článku 2., bod 2.1 zmluvy o budúcej zmluve podľa § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka, zahŕňal okrem skúmania jeho určitosti z hľadiska jazykového vyjadrenia, i zisťovanie procesu jeho vzniku vo väzbe na sledovaný účel a prejavenu vôľu zmluvných strán. Odvolací súd sa stotožnil s argumentáciou žalovaných, podľa ktorej dojednanie v článku 2., bod 2.1 zmluvy o budúcej zmluve sa stalo jej súčasťou na podnet žalobcov. I keď žalobcovia v priebehu konania zdôrazňovali, že zmluvu o budúcej zmluve pripravovali žalovaní (a preto neurčitosť jej ustanovení, vrátane toho v článku 2, bod 2.1 by mala byť vyhodnotená na ich ľarchu), títo ich skutkové tvrdenia rozporovali uvádzajúc, že spôsob zaplataenia druhej a tretej časti kúpnej ceny navrhli budúci kupujúci, nakoľko v danom čase nevedeli jednoznačne určiť, o aký vysoký hypotekárny úver budú žiadať, v akej bude tento bankou schválený, a teda aká bude konkrétna výška tretej časti kúpnej ceny, s tým, že v nadväznosti na to zložia sumu nepokrytú úverom, t.j. druhú časť kúpnej ceny, do notárskej úschovy (viď č.l. 203). Táto procesná obrana žalovaných korešpondovala nielen s výpoveďou svedka L.. P., z realitnej kancelárie C., J..P., ktorý potvrdil, že pred koncipovaním zmluvy o budúcej zmluve sa budúcich kupujúcich (žalobcov) pýtal na spôsob financovania kúpy nehnuteľností, pričom títo chceli časť kúpnej ceny uhradiť prostredníctvom hypotekárneho úveru a časť z vlastných prostriedkov, ale i s výpoveďou samotného žalobcu v 1. rade; ten v nej uviedol, že pred uzavretím zmluvy o budúcej zmluve vysvetlil žalovaným dôvody, pre ktoré mali počkať pol roka s uzavretím budúcej kúpnej zmluvy, viazané na poskytnutie hypotekárneho úveru, s tým, že rozdiel kúpnej ceny, nepokrytý prostriedkami banky, chceli zložiť do notárskej úschovy ako ďalšiu (druhú) časť kúpnej ceny. Z uvedeného možno potom dovodiť, že zmluvné dojednanie upravujúce spôsob úhrady druhej a tretej časti kúpnej ceny v článku 2., bod 2.1 písm. b) a c) zmluvy o budúcej zmluve sa stalo jej súčasťou na podnet žalobcov, pričom zohľadňovalo ich požiadavky financovania kúpy nehnuteľností. Zároveň, možno prisvedčiť žalovaným, že v závislosti od výsledku posúdenia žiadosti žalobcov o poskytnutie úveru zo strany banky, títo vedeli určiť, aká suma prostriedkov z kúpnej ceny 730.000 eur bude zodpovedať tretej časti kúpnej ceny a v nadväznosti na to i jej druhej časti (730.000 eur - záloha 25.000 eur - tretia časť kúpnej ceny), ktorú mali zložiť do notárskej úschovy.

31. Odvolací súd udáva, že i keď o obsahu právneho úkonu môže vzniknúť pochybnosť z hľadiska jeho určitosti alebo zrozumiteľnosti, práve pre taký prípad formuluje ustanovenie § 35 ods. 2 Občianskeho zákonníka výkladové pravidlá, ktoré ukladajú súdu, aby tieto pochybnosti odstránil výkladom založeným na tom, že okrem jazykového vyjadrenia právneho úkonu vyjadreného slovne, podrobí skúmaniu i vôľu (úmysel) konajúcich osôb. Jazykové vyjadrenie právneho úkonu zachytené v zmluve, musí byť preto vykladané nielen prostriedkami gramatickými (z hľadiska možného významu jednotlivých použitých pojmov), logickými (z hľadiska nadväznosti použitých pojmov), či systematickými (z hľadiska zaradenia pojmov v štruktúre celého právneho úkonu), ale i s prihliadnutím na vôľu strán v čase uzatvárania zmluvy, pokiaľ nebola v rozpore s tým, čo vyplýva z jazykového vyjadrenia úkonu. Takto pritom postupuje súd aj v prípadoch, ak účastníci zmluvy vo svojich prednesoch alebo výpovediach v priebehu konania interpretujú zmluvné dojednania odlišným spôsobom. Takáto situácia neznamená, že právny úkon vyložiť nemožno, lebo záujmy a postoje strán v priebehu súdneho konania už nemusia zodpovedať ich pôvodnej vôli, ktorú prejavili pri právnom úkone. Interpretácia obsahu právneho úkonu súdom podľa § 35 ods. 2 Občianskeho zákonníka nemôže byť považovaná za nahradenie, prípadne zmenu už urobených prejavov vôle, keďže použitie zákonných výkladových pravidiel smeruje iba k tomu, aby obsah právneho úkonu vyjadreného slovami, ktorý urobili účastníci o vzájomnej dohode, bol vyložený v súlade so stavom, ktorý existoval v čase ich zmluvného dojednania (k tomu aj rozhodnutie NS SR, sp. zn. 3Cdo 81/2011).

32. Hodno dodať, že z ustálenej rozhodovacej praxe najvyšších súdnych autorít vyplýva, že tieto zdôrazňujú, že len v prípade, ak pojmy použité na jazykové vyjadrenie obsahu právneho úkonu sú natoľko nejednoznačné alebo nejasné, že z nich nie je možné ani s prihliadnutím na vôľu účastníkov úkonu usudzovať o zámere, ktorý sa mal naplniť, môže byť opodstatnený záver o neurčitosti právneho úkonu podľa § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Za ústavne neakceptovateľné pritom označujú prehnane formalistické požiadavky súdov na formuláciu predmetu zmluvy, keďže ich primárnou úlohou je interpretovať obsah právneho úkonu spôsobom, ktorý nespočíva vo „vyhľadávaní“ dôvodov jeho neurčitosti, príp. iných dôvodov jeho neplatnosti, ale v poskytnutí súdnej ochrany stranám sporového konania; táto má byť založená, okrem iného, aj na zohľadnení a plnej aplikácii všetkých zákonných

kritérií platných pre výklad právnych úkonov a súčasnej preferencii výkladu v prospech platnosti, a nie neplatnosti právneho úkonu (k tomu rozhodnutie Ústavného súdu SR, sp. zn. I. ÚS 640/2014).

33. Aplikujúc vyššie uvedené na prejednávajúcu vec je odvolací súd toho názoru, že i keď článok 2., bod 2.1 písm. b) a c) zmluvy o budúcej zmluve neobsahoval vyčíslenie konkrétnej sumy druhej a tretej časti kúpnej ceny, čo bolo v súlade s v tom čase prejavenu vôľou zmluvných strán, zachytenou napokon i v článku V., bod 5.2 zmluvy, túto bolo možné ustáliť za pomoci gramatického a logického výkladu ustanovenia, s ohľadom na žalobcami zamýšľaný úmysel financovania kúpy nehnuteľností nachádzajúci svoje vyjadrenie v zmluve a závisel od výsledku posúdenia ich žiadosti o poskytnutie úveru zo strany bankových inštitúcií. Pokiaľ mala tretia časť kúpnej ceny zodpovedať sume žalobcami obdržaného hypotekárneho úveru, títo potom vedeli určiť nielen jej konkrétnu výšku, ale i sumu zodpovedajúcu druhej časti kúpnej ceny, ktorú mali zložiť do notárskej úschovy (730.000 eur - záloha 25.000 eur - tretia časť kúpnej ceny). Možno súhlasiť so žalovanými i v tom, že ak by žalobcovia nezískali hypotekárny úver, tretia časť kúpnej ceny by predstavovala nimi preukázanú sumu disponibilných zdrojov, od ktorej by sa následne rovnakým spôsobom odvíjala (vypočítala) výška druhej časti kúpnej ceny.

34. S poukazom na vyššie uvedené, interpretáciou zmluvného dojednania v článku 2, bod 2.1 zmluvy o budúcej zmluve v súlade s § 35 ods. 2 Občianskeho zákonníka, t.j. nielen podľa jeho jazykového vyjadrenia, ale i na základe skúmania úmyslu a prejavenej vôle zmluvných strán, prihliadajúc pritom i na princíp preferencie platnosti právneho úkonu/dojednania pred jeho neplatnosťou formulovaný Ústavným súdom Slovenskej republiky v jeho ustálenej praxi, dospel odvolací súd, na rozdiel od súdu prvej inštancie, k názoru, že ide o dojednanie platné. Neplatnosť predmetného dojednania pritom nemožno vyvodiť ani zo záväzku budúcich kupujúcich uskutočniť právny úkon, t.j. uzavrieť zmluvu o poskytnutí úveru s bankou, ako i v súčinnosti s notárom zložiť do notárskej úschovy druhú časť kúpnej ceny, ako nesprávne konštatoval súd prvej inštancie. Pre platnosť tohto záväzku totiž nebolo potrebné prístupenie banky, a napokon ani notára, k zmluve o budúcej zmluve, nakoľko táto priznávala práva a ukladala povinnosti len žalobcom a žalovaným ako zmluvným stranám a súčasne účastníkom budúcej kúpnej zmluvy; v nej bol pritom v článku IV., bod 2 vymedzený len spôsob úhrady častí kúpnej ceny, ktorých výška mala byť do zmluvy zakomponovaná dodatočne v súlade s vôľou strán v článku 5., bod 5.3 zmluvy o budúcej zmluve.

35. Pokiaľ v tejto súvislosti žalovaní v odvolaní konajúcemu súdu vytýkali, že vo väzbe na ustanovenie § 186 ods. 2 C.s.p. nemal prihliadať na námietky žalobcov ohľadne neplatnosti dojednania o zmluvnej pokute (v spojení s článkom 2., bod 2.1 zmluvy o budúcej zmluve), keďže títo v žalobe jeho platnosť nijako nespochybnili, odvolací súd považuje za potrebné uviesť, že otázka platnosti, resp. neplatnosti právneho úkonu je nepochybne otázkou právnou, nie skutkovou, a súd túto skúma bez ohľadu na to, či sa prípadnej neplatnosti právneho úkonu niektorá z procesných strán dovolala; súd prvej inštancie bol oprávnený skúmať určitosť dojednania o zmluvnej pokute cez prizmu ustanovenia § 37 Občianskeho zákonníka.

36. V nadväznosti na to odvolací súd udáva, že pokiaľ si zmluvné strany v článku 4., bod 4.2 zmluvy o budúcej zmluve upravili pre prípad porušenia ktorejkoľvek povinnosti zakotvenej v článku 2., bod 2.1 tejto zmluvy niektorou zo strán povinnosť porušujúcej strany zaplatiť zmluvnú pokutu v sume 25.000 eur, nepochybne tým realizovali svoju vôľu zabezpečiť nesplnenie zmluvného záväzku zmluvnou pokutou; táto sa pritom spôsobom, ktorý nezanecháva žiadne nejasnosti, evidentne vzťahovala na porušenie ktoréhokoľvek zmluvného záväzku vyplývajúceho z článku 2., bod 2.1 zmluvy. Keďže pre platné dojednanie zmluvnej pokuty sa v zmysle § 544 Občianskeho zákonníka vyžaduje, okrem písomnej formy a vymedzenia zmluvnej povinnosti, ktorá má byť zabezpečená, i dohoda o výške zmluvnej pokuty, resp. spôsob jej určenia, ktoré požiadavky boli obsiahnuté v článku 4., bod 4.2 vo väzbe na článok 2., bod 2.1 zmluvy o budúcej zmluve, súd prvej inštancie nesprávne právne posúdil dojednanie o zmluvnej pokute ako neplatné v zmysle § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka, na podklade ktorého následne konštatoval, že žalovaným nevznikol nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty. V dôsledku tohto nesprávneho záveru sa konajúci súd v ďalšom nezaoberal oprávnenosťou procesnej obrany žalovaných, ktorú založili na tvrdení, že im vznikol nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty, keďže žalobcovia porušili povinnosti vymedzené pod písmenami b) a c) článku 2., bod 2.1 zmluvy o budúcej zmluve; ich nesplnenie pritom žalobcovia v konaní nespochybovali, keď (len) namietali, že nie sú povinní zmluvnú pokutu zaplatiť, keďže porušenie zabezpečovanej povinnosti nijako nezavinili. Vychádzajúc z odôvodnenia napadnutého rozsudku je zrejmé, že súd prvej inštancie vyhodnotil túto námietku žalobcov za opodstatnenú, majúci za preukázané

(súčinnosťou so svedkom Zemkom, preukázanými žiadosťami o úver a ich odmietnutím), že vynaložili všetko rozumene požadované úsilie, aby finančné prostriedky na úhradu kúpnej ceny nehnuteľností získali; s týmto právnym záverom konajúceho súdu, ktorého správnosť napadli v odvolaní žalovaní, sa nemožno stotožniť.

37. V prvom rade hodno uviesť, že hoci súd prvej inštancie v bode 27. odôvodnenia deklaroval, že okolnosti zavinenia porušenia zmluvných povinností v zmysle § 545 ods. 3 Občianskeho zákonníka skúmal vo vzťahu k dojednaniu v článku 2., bod 2.1 veta prvá zmluvy o budúcej zmluve, t.j. vo väzbe na záväzok zmluvných strán uzavrieť budúcu kúpnu zmluvu v lehote do 30.06.2019, z jeho ďalšieho odôvodnenia (bod 42.) je zrejmé, že v skutočnosti zisťoval zavinenie na strane žalobcov v súvislosti s ich záväzkom v bode 2.1, písm. c) veta pred spojku alebo zmluvy. Vychádzal tak z tvrdení žalobcov, ktorými odôvodňovali nedostatok svojho zavinenia na porušení povinnosti uzavrieť platnú a účinnú zmluvu o poskytnutí úveru s bankou. Súd prvej inštancie však prehliadol, že zmluvné strany sa v článku 4., bod 4.2 zmluvy o budúcej zmluve dohodli, že nárok na zmluvnú pokutu vzniká v prípade nesplnenia ktorejkoľvek z povinností vymedzených v článku 2., bod 2.1 zmluvy, t.j. i čo len jednej z nich, čo v sebe zahŕňalo posúdenie porušenia i ostatných povinností vymedzených pod písmenami a) a b), ako i písmenom c) vety za spojku alebo zmluvy. Odhliadnuc od tejto nesprávnosti, konajúci súd pochybil i pri prijatí záveru o nedostatku zavinenia žalobcov na porušení povinnosti uzavrieť zmluvu o poskytnutí úveru s niektorou bankovou inštitúciou.

38. Ustanovenie § 545 ods. 3 Občianskeho zákonníka zakotvuje, že pokiaľ z dohody zmluvných strán nevyplýva niečo iné, nie je dlžník povinný zaplatiť zmluvnú pokutu, ak porušenie povinnosti nezavinil. Povinnosť zaplatiť zmluvnú pokutu je teda viazaná na dlžníkom zavinené porušenie povinnosti, pričom jeho zavinenie sa predpokladá; dôkazné bremeno o nedostatku zavinenia spočíva na dlžníkovi. Keďže pojem zavinenie nie je v Občianskom zákonníku bližšie vymedzený, možno ho definovať ako psychický vzťah konajúcej osoby k vlastnému protiprávnemu konaniu. Tento vzťah je vyjadrený buď ako priamy alebo nepriamy úmysel alebo tiež ako vedomá, či nevedomá nedbanlivosť. Úmyselné zavinenie sa skladá z dvoch zložiek, a to zložky intelektuálnej a zložky vôľovej, ktorá pri nedbanlivosti chýba (vôľa ku škodlivému následku nesmeruje); pri vedomej nedbanlivosti osoba vie, že svojím konaním môže spôsobiť porušenie povinnosti, ale bez primeraných dôvodov sa spolieha, že sa tak nestane, kým pri nevedomej nedbanlivosti nevie, že môže spôsobiť porušenie povinnosti, hoci by to vzhľadom k okolnostiam a svojim osobným pomerom vedieť mala a mohla. Z hľadiska ustanovenia § 545 ods. 3 Občianskeho zákonníka postačuje na naplnenie podmienky zavinenia nedbanlivosť nevedomá, ktorá predstavuje psychický vzťah dlžníka k porušeniu povinnosti charakterizovaný tým, že dlžník nechcel, aby k porušeniu povinnosti došlo, pričom ani nevedel, že spôsob zabezpečenia jeho splnenia, ktorý zvolil, nie je dostačujúci a k splneniu povinnosti nevedie, hoci to vzhľadom k okolnostiam a svojmu postaveniu alebo osobným pomerom vedieť mal a mohol.

39. Z vykonaného dokazovania vyplynulo, a nebolo sporné, že žalobcovia mienili financovať tretiu časť kúpnej ceny prostredníctvom bankového úveru, ktorú skutočnosť preukazovali, okrem iného i výpisom z úverového registra (č.l. 165 a nasl.). Zdôraznili, že napriek tomu, že sa o jeho poskytnutie uchádzali u viacerých bankových inštitúcií, tieto ich žiadosti bez bližšieho zdôvodnenia zamietli, a teda k vybaveniu bankového úveru v stanovenej lehote nedošlo. Túto skutočnosť potvrdil v rámci výsluchu i svedok T. S., finančný sprostredkovateľ žalobcov. Svedok tiež uviedol, že hoci žalobcovia patrili v danom čase k bonitným klientom, uvedené samo o sebe neznamenalo schválenie nimi požadovaného úveru, o čom ich napokon informoval; doplnil tiež, že žalobcovia disponovali tzv. indikatívnou ponukou od Slovenskej sporiteľne, a.s., t.j. ponukou splácania úveru na nehnuteľnosti, s uvedením jeho výšky, úroku a nákladov; ich žiadosť o jeho finálne schválenie, ktorej výsledok je vždy v rukách banky, nakoľko obdržanie úveru nie je ľudským právom, na čo klientov rovnako upozorňuje, banka napokon zamietla.

40. Vychádzajúc z uvedeného je odvolací súd toho názoru, že žalobcovia porušenie povinnosti uzavrieť zmluvu o poskytnutí úveru s niektorou z bánk zavinili aspoň vo forme nedbanlivosti. Poučení i finančným poradcom, mohli a mali predvídať, že napriek ich bonite, nemusia obdržať bankový úver, čo môže viesť k tomu, že nebudú disponovať finančnými prostriedkami na úhradu tretej časti kúpnej ceny (z úveru); žalobcovia sa však bez primeraných dôvodov spoliehali na to, že ich opakovane zamietnuté žiadosti o úver vybaví bankové inštitúcie napokon kladne. Pokiaľ súd prvej inštancie za tejto procesnej situácie dospel k opačnému záveru (viď bod 42.), tento spočíval na nesprávnom právnom posúdení otázky zavinenia v zmysle § 545 ods. 3 Občianskeho zákonníka; iné skutočnosti týkajúce sa nedostatku

zavinenia na porušení zabezpečovanej povinnosti, ako tie posudzované konajúcim súdom, žalobcovia pritom netvrdili. V tejto súvislosti hodno doplniť, že pre vyhodnotenie otázky zavinenia žalobcov nebolo potrebné vykonať dokazovanie navrhované žalovanými, spočívajúce v predložení nadobúdacích kúpnych zmlúv k bytu žalobcov č. 42 a č. 43, katastrálne územie U., zapísaných na liste vlastníctva č. 5070, vrátane záložných zmlúv k nim; ich obsah by nebol spôsobilý ani preukázať, akou sumou finančných prostriedkov žalobcovia disponovali vo väzbe na splnenie podmienky podľa článku 2, bod 2.1 písm. c) za spojkou alebo zmluvy o budúcej zmluve.

41. So zreteľom na uvedené a jeho sumarizáciou odvolací súd udáva, že žalovaní dôvodne vytýkali konajúcemu súdu nesprávne právne posúdenie nielen neplatnosti dojednania o zmluvnej pokute v zmysle § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka, ale i nedostatku zavinenia žalobcov na porušení zabezpečovanej povinnosti v zmysle § 545 ods. 3 citovaného zákona. Predmetné pochybenie konajúceho súdu malo za následok, že sa v ďalšom nezaoberal oprávnenosťou procesnej obrany žalovaných založenej na tom, že sa na úkor žalobcov bezdôvodne neobohatili, nakoľko si voči ich pohľadávke na vrátenie zálohy kúpnej ceny v sume 25.000 eur započítali pohľadávku z titulu zmluvnej pokuty v rovnakej výške; súd prvej inštancie nevyhodnotil ani námietky žalobcov týkajúce sa samotného úkonu započítania, ako i neprimeranosti výšky zmluvnej pokuty v zmysle § 545a Občianskeho zákonníka. Vzhľadom na uvedené odvolaciu súdu neostalo iné, ako napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie podľa § 389 ods. 1 písm. c) C.s.p. zrušiť a podľa § 391 ods. 1 C.s.p. vrátiť vec súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie. V novom konaní sa bude súd prvej inštancie povinný riadiť vyššie uvedeným právnym názorom odvolacieho súdu, ktorým je v zmysle § 391 ods. 2 C.s.p. viazaný; vec opätovne prejedná v intenciách skutkových tvrdení žalobcov a procesnej obrany žalovaných a zohľadniac tie skutočnosti, ktoré medzi stranami neboli sporné, sa v ďalšom zameria i na posúdenie a vyhodnotenie rozhodujúcich námietok strán tak vo vzťahu k žalobnému nároku žalobcov, ako i jeho výške. Zistený skutkový stav zhodnotí a na jeho základe prijaté právne závery uvedenie riadne, presvedčivo a v súlade s požiadavkami v ustanovení § 220 ods. 2 C.s.p., vysporiadajúc sa pritom s rozhodujúcou argumentáciou sporových strán.

42. V novom rozhodnutí súd prvej inštancie rozhodne aj o trovách odvolacieho konania (§ 396 ods. 3, § 255 a nasl. C.s.p.).

43. Toto rozhodnutie prijal senát Krajského súdu v Bratislave pomerom hlasov 3:0.

Poučenie:

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 C.s.p.) v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 ods. 1 C.s.p.).

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 C.s.p.).

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh) (§ 428 C.s.p.).