

Súd: Krajský súd Žilina
Spisová značka: 5Co/572/2013
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5712208392
Dátum vydania rozhodnutia: 25. 02. 2014
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Miroslav Jamrich
ECLI: ECLI:SK:KSZA:2014:5712208392.1

Uznesenie

Krajský súd v Žiline, ako súd odvolací, v právnej veci navrhovateľa: MG INVEST DEVELOPMENT, s.r.o., so sídlom v Topoľčanoch, Škultétyho 2A/4720, IČO 36 715 824, zastúpeného Advokátskou kanceláriou MAJLING&NINČÁK s.r.o., so sídlom v Bratislave, Palárikova 14, IČO 35 967 128, proti odporcovi: MUDr. X. B., nar. XX.X.XXXX, trvale bytom Q., B. X, zastúpený JUDr. Milanom Cíbikom, advokátom, so sídlom v O., I. X, v konaní o zaplatenie 6.638,78,- eur s príslušenstvom, o odvolaní odporcu proti rozsudku Okresného súdu Martin č.k. 8C/14/2013-89 zo dňa 10.9.2013, takto

rozhodol:

Krajský súd rozsudok okresného súdu z r u š u j e a vec mu v r a c i a na ďalšie konanie.

odôvodnenie:

Okresný súd Martin rozsudkom č.k. 8C/14/2013-89 zo dňa 10.9.2013 zaviazal odporcu k povinnosti zaplatiť navrhovateľovi 6.638,78 eur s 9 % úrokom z omeškania ročne od 28.7.2009 do zaplatenia, do 3 dní od právoplatnosti rozsudku a trovy konania vo výške 2.818,18 eur na účet právneho zástupcu navrhovateľa.

V odôvodnení rozsudku uviedol, že navrhovateľ sa podaným návrhom domáhal žalovanej sumy na tom skutkovom a právnom základe, že dňa 11.7.2008 bola medzi navrhovateľom - obchodnou spoločnosťou Choma Trade, s.r.o a odporcom ako budúcim predávajúcim uzatvorená zmluva o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy, predmetom ktorej bol záväzok odporcu uzatvoriť na výzvu budúceho kupujúceho s budúcim kupujúcim kúpnu zmluvu na nehnuteľnosti, pozemok parcelné č. 1.793, lesné pozemky o výmere 107.846 m² a pozemok parcelné číslo 1790/8, lesné pozemky o výmere 142.222 m², všetko v k. ú. K., obec Nemečky, okres Topoľčany, zapísané na LV č. XXX, vedené Katastrálnym úradom v Nitre, Správa katastra Topoľčany, ktorých nehnuteľností bol odporca podielovým spoluvlastníkom vo výške spoluvlastníckeho podielu 1/8 vzhľadom k celku za kúpnu cenu 625.170,- Sk. V zmysle ust. článku V. bod 2 zmluvy, zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak nedôjde k podpisu kúpnej zmluvy v stanovenom termíne zo strany ktoréhokoľvek z budúcich predávajúcich, čím si tento nesplní povinnosť vyplývajúcu mu zo zmluvy o budúcej zmluve, je budúci predávajúci povinný zaplatiť kupujúcemu zmluvnú pokutu vo výške 200.000,- Sk (6.638,78 eur). Výzvou zo dňa 18.6.2009 navrhovateľ písomne vyzval odporcu na uzavretie kúpnej zmluvy na vyššie uvedené nehnuteľnosti, pričom termín podpisu stanovil na 8.7.2009. Na stanovený termín podpisu zmluvy sa odporca bezdôvodne nedostavil, čím porušil svoju povinnosť zo zmluvy a navrhovateľovi vznikol nárok na zmluvnú pokutu vo výške 6.638,78 eur. Navrhovateľ vyzval odporcu na zaplatenie pokuty výzvou zo dňa 13.7.2009, pričom určil splatnosť 7 dní od doručenia výzvy. Odporca prevzal výzvu 20.7.2009 a zmluvná pokuta sa stala splatnou 27.7.2009. Odporca uzatvoril s navrhovateľom zmluvu až potom, čo navrhovateľ podal na príslušný Okresný súd v Topoľčanoch návrh na nahradenie prejavu vôle, nakoľko odporca odmietal splniť dobrovoľne svoju povinnosť vyplývajúcu zo zmluvy, a to na výzvu navrhovateľa uzavrieť kúpnu zmluvu tak, ako ho k tomu zavazovala zmluva. Pod tlakom prebiehajúceho súdneho konania pred Okresným súdom Topoľčany uzavrel odporca s navrhovateľom kúpnu zmluvu, ktorá bola podpísaná až 4.10.2010 a na základe tejto skutočnosti vzal navrhovateľ svoj návrh na nahradenie vôle späť. Nakoľko mal navrhovateľ za to, že práve odporca svojim

konaním zapríčinil začatie súdneho konania, keď bezdôvodne nepristúpil k uzavretiu kúpnej zmluvy a z dôvodu na strane odporcu sa toto konanie zastavilo, odvolal sa navrhovateľ voči výroku, ktorým Okresný súd nepriznal nárok navrhovateľa na náhradu trov konania. Okresný súd Topoľčany napokon náhradu trov navrhovateľovi priznal v uznesení č. k. 4C/135/2009-229 zo dňa 8.9.2011. Skutočnosť, že odporca sa bezdôvodne a svojvoľne nedostavil na výzvy navrhovateľa k podpisu kúpnej zmluvy, potvrdzuje aj právny názor Krajského súdu v Nitre v odôvodnení uznesenia 8Co/294/2011-245 zo dňa 29.2.2012, v ktorom Krajský súd v Nitre potvrdil uznesenie Okresného súdu Topoľčany ohľadom náhrady trov konania. Navrhovateľ má preto za nepochybné, že odporca porušil svoju povinnosť vyplývajúcu zo zmluvy, a to povinnosť na výzvu navrhovateľa v stanovenom termíne pristúpiť k podpisu kúpnej zmluvy, a preto v zmysle článku V. bod 2. zmluvy má nárok na zmluvnú pokutu vo výške 6.638,78 eur.

Vykonaným dokazovaním súd prvého stupňa zistil, že zo zmluvy o uzavretí budúcej zmluvy uzavretej medzi navrhovateľom a odporcom ako jedným zo spoluvlastníkov nehnuteľností zo dňa 11.7.2007 súd zistil, že odporca ako spoluvlastník nehnuteľností sa zaviazal predat' svoj spoluvlastnícky podiel k pozemkom parcelné číslo 1.793, lesné pozemky o výmere 107.846 m² a parcela číslo 1790/8, lesné pozemky o výmere 142.222 m², nachádzajúcich sa v k. ú. K., okres Topoľčany za kúpnu cenu dohodnutú v článku IV. bod 1. po 20,- Sk za m² a navrhovateľ sa zaviazal odporcovi ako budúcemu predávajúcemu vyplatiť 625.170,- Sk. V článku V. bod 2. si zmluvné strany dohodli, že v prípade, ak nedôjde k podpisu kúpnej zmluvy v stanovenom termíne, zo strany ktoréhokoľvek z budúcich predávajúcich, je budúci predávajúci povinný zaplatiť budúcemu kupujúcemu zmluvnú pokutu vo výške 200.000,- Sk. V zmysle článku I. bod 1. sa budúci predávajúci zaviazal uzavrieť kúpnu zmluvu, ktorej predmetom bude prevod spoluvlastníckeho práva k nehnuteľnostiam najneskôr do 15.-teho odo dňa doručenia písomnej výzvy na uzavretie kúpnej zmluvy zo strany budúceho kupujúceho. Ak v lehote do 1 roka od podpisu tejto zmluvy budúci kupujúci nevyzve na uzavretie kúpnej zmluvy, zaniká povinnosť predávajúcich uzavrieť kúpnu zmluvu a zmluva stráca účinnosť. V článku VII. bod 1 si zmluvné strany dohodli, že všetky oznámenia, výzvy a písomnosti, ktoré má doručiť budúci kupujúci budú doručované poštou doporučené na adresu uvedenú v záhlaví zmluvy, resp. na poslednú písomne oznámenú adresu alebo osobným doručením. V prípade, ak budúci predávajúci si doporučenú zásielku neprevezme, alebo ju odmietne prevziať alebo bude vrátená kupujúcemu ako nevyžiadaná v úložnej lehote, považuje sa zásielka za doručená v deň jej odoslania. Výzva na uzavretie kúpnej zmluvy bola odporcovi doručená dňa 23.6.2009. Odporca na výzvu súdu nereagoval a k uzavretiu kúpnej zmluvy sa nedostavil.

Súd prvého stupňa konštatoval, že mal preukázané, že navrhoval vyzval odporcu výzvou zo dňa 18.6.2009 na uzatvorenej kúpnej zmluvy s termínom podpisu zmluvy 8.7.2009 o 13.00 hod. na adrese ul. B. č. XXXX/X A v I., ktorá výzva bola odporcovi doručená 23.6.2009 doporučenou zásielkou, čo je v súlade s čl. VII. bod 1. zmluvy o budúcej zmluve, podľa ktorého všetky oznámenia výzvy a písomnosti, ktoré má doručiť budúci kupujúci budúcim predávajúcim, budú doručované poštou doporučené na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy, čo v danom prípade bola adresa odporcu B. X, Q.. Ako vyplynulo z výpovede navrhovateľa, ako aj odporcu, odporca sa na termín podpisu kúpnej zmluvy nedostavil. Odporca otvrdil, že žiadnym spôsobom na písomnú výzvu na uzavretie kúpnej zmluvy nereagoval. Mal informácie od brata, že kúpna zmluva nezodpovedá zmluve o budúcej zmluve, a teda, že žiaden zo spoluvlastníkov sa na podpis kúpnej zmluvy nedostaví. Nikoho ani nesplnomocnil, aby rokoval v jeho meno v súvislosti s uzatvorením kúpnej zmluvy. Súd v súvislosti s porušením povinnosti odporcu uzatvoriť kúpnu zmluvu v zmysle zmluvy o budúcej kúpnej zmluve skúmal, či zmluva o budúcej zmluve obsahovala podstatné náležitosti zmluvy, ktorá mala byť uzavretá, teda kúpnej zmluvy a taktiež, či sa podstatným spôsobom odchyľovala od kúpnej zmluvy, ktorá bola nakoniec uzatvorená v priebehu súdneho konania pred Okresným súdom v Topoľčanoch. Zmluva o budúcej zmluve presne špecifikovala nehnuteľností, ktoré mali byť predmetom kúpnej zmluvy, taktiež aj bola určená cena za spoluvlastnícky podiel odporcu 1/8, a to vo výške 625.170,- Sk. V čase od uzavretia zmluvy o budúcej zmluve došlo medzi účastníkmi konania ako zmluvnými stranami po vzájomnej dohode k určitému odchýleniu sa od pôvodne dohodnutého obsahu budúcej zmluvy, teda nie jednostranne zo strany navrhovateľa, a to v súvislosti s vykonaným prepočtom kúpnej ceny pri prechode na euro, nakoľko zmluva o budúcej zmluve bola uzatvorená v čase pred jeho prijatím, pričom neriešila prepočet kúpnej ceny v súvislosti s budúcim prechodom na euro. Túto skutočnosť odporca nenamietal u navrhovateľa, a to ani do 8.7.2009 do dňa, kedy mala byť uzatvorená kúpna zmluva. Aj Okresný súd v Topoľčanoch v rámci konania o nahradení vôle skúmal odlišnosť zmluvy o budúcej zmluve a kúpnej zmluvy, ktorá bola nakoniec uzatvorená 5.10.2010, ktorej vklad bol povolený pod V 2716/2010 a zistil, že táto je obsahovo prakticky zhodná so zmluvou o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy a úplne zhodná s návrhom kúpnej zmluvy, ktorý

bol predložený navrhovateľom. Okrem ceny za spoluvlastnícky podiel každého predávajúceho, a to aj odporcu, kedy vznikol rozdiel vo výške 121,23 eur v dôsledku iného spôsobu prepočtu slovenskej koruny na euro, keď 20,- Sk za m² sa nezaokrúhľoval na 0,66 eur, ako je to v návrhu zmluvy, ale ponechal sa bez zaokrúhľenia na sumu 0,66387783. Aj v rámci konania o nahradenie vôle pred Okresným súdom v Topoľčanoch č. k. 4C/135/2009, najmä z korešpondencie účastníkov vyplýva, že odporca v stanovenom termíne nedostavil bez ospravedlnenia k podpisu kúpnej zmluvy napriek tomu, že navrhovateľ prejavil ochotu odstrániť sporný bod zmluvy ohľadom splnomocnenia v katastrálnom konaní. Súd teda dospel k záveru, že návrh kúpnej zmluvy zo strany navrhovateľa sa svojim obsahom v podstatných náležitostiach zhoduje so zmluvou o budúcej kúpnej zmluve a menšie nezrovnalosti bolo možné odstrániť po vzájomnej dohode v tomto smere navrhovateľ aj prejavil dostatočnú ústretovosť, čoho prejavom je aj kúpna zmluva zo dňa 9.7.2009, uzatvorená s ďalšími tromi predávajúcimi, v ktorej sa nenachádzajú žiadne sporné ustanovenia, pre ktoré odporcovia pôvodne nechceli zmluvu uzatvoriť. Odporca a navrhovateľ vykonali prepočet príslušným platným konverzným kurzom a jeho zaokrúhľovanie namietal až v januári 2010, teda po začatí konania o nahradenie vôle. Pokiaľ odporca navrhoval v konaní vypočítať ako svedkov ostatných účastníkov zmluvy o budúcej zmluve ako spoluvlastníkov, súd mal za to, že výsluch týchto svedkov je nadbytočný, nakoľko v konaní bolo jednoznačne preukázané, že odporca sa na výzvu navrhovateľa na uzavretie kúpnej zmluvy nedostavil. S navrhovateľom ohľadom pripomienok k predloženému návrhu kúpnej zmluvy nekomunikoval a žiadneho z týchto svedkov nesplnomocnil, aby ho zastupovali v prípade uzavretia kúpnej zmluvy s navrhovateľom do 8.7.2009 a ani do dňa podania návrhu na nahradenie vôle ako vyplýva z uznesenia Krajského súdu v Nitre. Keďže v zmluve o budúcej zmluve bola dohodnutá zmluvná pokuta čo do dôvodu, ako aj do výšky, a to 200.000,- Sk - 6.638,78 eur, súd zaviazal odporcu zaplatiť navrhovateľovi uvedenú zmluvnú pokutu. Zároveň priznal aj uplatnený úrok z omeškania. O trovách konania rozhodol podľa ust. § 142 ods. 1 O.s.p.

Proti tomuto rozsudku podal odporca v zákonom stanovenej lehote odvolanie. V odvolaní uviedol, že s rozsudkom nesúhlasí, považuje ho za nesprávny a nezákonný, pretože súd neúplne zistil skutkový stav, nevykonal navrhnuté dôkazy potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností a na základe vykonaných dôkazov dospel k nesprávnym skutkovým zisteniam a potom z uvedeného vyplýva aj nesprávne právne posúdenie veci. Odvolateľ vytýkal prvostupňovému súdu, že súd nevykonal vypočítať navrhovaných svedkov MVDr. P. B., Y. O., Q. Q., S. O., Y. B., JUDr. X. Q., ktorá osoba mala vypracovať predmetné zmluvy a viesť komunikáciu s odporcom a ďalšími účastníkmi zmluvy. Navrhované dokazovanie okrem výsluchu svedka Q. Q. však súd prvého stupňa nevykonal, keď považoval výsluch týchto svedkov za nadbytočný, nakoľko v konaní bolo jednoznačne preukázané, že odporca sa na výzvu navrhovateľa na uzavretie kúpnej zmluvy nedostavil. Odvolateľ má za to, že súd sa nedostatočne vysporiadal s navrhovaným dokazovaním a v tomto smere nedostatočne a len všeobecne odôvodnil ich nadbytočnosť a konkrétne neodôvodnil zamietnutie jednotlivých svedkov. Vychádzajúc z tvrdení navrhovateľa a odporcu, práve títo svedkovia mohli v konaní preukázať tvrdenia odporcu, resp. navrhovateľa, nakoľko tieto sú navzájom sporné a podľa ich názoru dôležité pre riadne zistenie skutkového stavu. V súvislosti s navrhovaným výsluchom osoby, ktorá mala podľa tvrdení odporcu vypracovať predmetné zmluvy a viesť komunikáciu s odporcom a ďalšími účastníkmi zmluvy s JUDr. X. Q., k tomuto sa súd prvého stupňa žiadnym spôsobom nevyjadril. Konštatovanie súdu, že by odporca na pojednávaní tvrdil, že žiadnym spôsobom na písomnú výzvu na uzavretie kúpnej zmluvy nereagoval, nie je preukázané a navrhovateľ neunesol dôkazné bremeno. Súd v tomto prípade jednostranne a účelovo využil z výpovede odporcu na pojednávaní 2.7.2013 len jednu vetu a nebral jeho výpoveď pred týmto súdom v celkovej súvislosti. Odporca na pojednávaní dňa 2.7.2013 uviedol: „Taktiež viem od brata P., že telefonoval s navrhovateľom, že neprídeme podpísať túto zmluvu z dôvodu rozdielov medzi kúpnu cenou a zmluvou o budúcej kúpnej zmluve“. Z výpovede odporcu vyplýva, že ohľadom kúpnej zmluvy a dostavenia sa k podpisu tejto kúpnej zmluvy určeného na deň 8.7.2009 o 13.00 hod. komunikoval s bratom P. a ten následne s navrhovateľom (v tom čase Q. Q.). Túto skutočnosť potvrdil aj sám svedok Q. Q., ktorý sám uviedol, že v čase, keď sa mala podpisovať predmetná kúpna zmluva, osobne jednal s rodinami E. a B. (teda budúcimi predávajúcimi bod bodmi 1/ - 7/ zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy zo dňa 11.7.2008). U svedka Q. Q. muselo dôjsť vzhľadom k odstupe času k zameneniu osôb. Odporca navrhoval predvolanie a vypočutie svojho brata MVDr. P. B. viacnásobne. Súd tento návrh na doplnenie dokazovania odmietol, no v napadnutom rozsudku neodôvodnil odmietnutie vykonať výsluch svedka. Súd prvého stupňa nevykonal ani dokazovanie výsluchom PhDr. Y. B., rod. B., ako účastníčky zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy, ktorá sa mala v čase určenia termínu na uzavretie kúpnej zmluvy nachádzať v zahraničí a ospravedlňovať sa z tohto termínu, ako to vyplýva aj z odporu odporcu. Súd prvého stupňa ďalej v odôvodnení napadnutého rozsudku uvádza, že v súvislosti s porušením

povinnosti odporcu uzatvoriť kúpnu zmluvu, skúmal, či zmluva o budúcej zmluve obsahovala podstatné náležitosti zmluvy, či sa podstatným spôsobom odchyľovala od kúpnej zmluvy. Sám súd uvádza, že zmluva o uzavretí budúcej zmluvy zo dňa 11.7.2008 presne špecifikovala nehnuteľností, ktoré mali byť predmetom kúpnej zmluvy a taktiež bola určená cena za spoluvlastnícky podiel odporcu 1/8, a to vo výške 625.170,- Sk. Tvrdenie súdu, že v čase od uzavretia zmluvy o budúcej zmluve došlo medzi účastníkmi konania ako zmluvnými stranami po vzájomnej dohode k určitému odchyteniu sa od pôvodne dohodnutého obsahu budúcej zmluvy, teda nie jednostranne zo strany navrhovateľa, a to v súvislosti s vykonaným prepočtom kúpnej ceny pri prechode na euro, nakoľko zmluva o budúcej zmluve bola uzatvorená v čase pred jeho prijatím, pričom neriešila prepočet kúpnej ceny v súvislosti s budúcim prechodom na euro, nemá oporu vo vykonanom dokazovaní. Táto skutočnosť „po vzájomnej dohode“ žiadnym spôsobom nevyplýva z vykonaného dokazovania, naopak k určitému odchyteniu od pôvodne dohodnutého obsahu budúcej zmluvy došlo jednostranne zo strany navrhovateľa, keď týmto postupom sám porušil čl. VIII. bod 4. zmluvy o uzavretí budúcej zmluvy zo dňa 11.7.2008. Tento článok zakotvuje, že zmeny a doplnky k tejto zmluve je možné vykonať len na základe dohody zmluvných strán a to len písomnou formou - dodatkom, ktorý bude potvrdený podpísaný oboma zmluvnými stranami. Zmena tejto zmluvy vykonaná inak ako dohodnutým spôsobom je neplatná. V rozpore s predchádzajúcim vyjadrením súd prvého stupňa ďalej uvádzal, že dospel k záveru, že návrh kúpnej zmluvy zo strany navrhovateľa sa svojim obsahom v podstatných náležitostiach zhoduje so zmluvou o budúcej kúpnej zmluve a menšie nezrovnalosti bolo možné odstrániť po vzájomnej dohode. V tomto smere navrhovateľ prejavil dostatočnú ústretovosť, čoho prejavom je aj kúpna zmluva zo dňa 9.7.2009, uzatvorená s ďalšími tromi predávajúcimi, v ktorej sa nenachádza žiadne sporné ustanovenia, pre ktoré odporcovia pôvodne nechceli zmluvu uzatvoriť... Okrem ceny za spoluvlastnícky podiel každého predávajúceho a to aj odporcu, kedy vzniká rozdiel vo výške 121,23 eur v dôsledku iného prepočtu slovenskej koruny na euro, keď 20,- Sk/m² sa nezaokrúhľoval na 0,66 eur, ako je to v návrhu zmluvy, ale ponechal sa bez zaokrúhľenia na sumu 0,66387783. Na tomto smere si súd prvého stupňa sám odporuje, nakoľko uvádza, že sa návrh kúpnej zmluvy zo strany navrhovateľa v podstatných náležitostiach zhoduje so zmluvou o budúcej kúpnej zmluve a v následných vetách odôvodnenia rozsudku uvádza, že okrem ceny za spoluvlastnícky podiel, pričom cena je podstatnou náležitosťou zmluvy a je nesúlad so zmluvou o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy, bol v neprospech odporcu, kde len strata odporcu ako spoluvlastníka nehnuteľnosti by bola vo výške 121,23 eur (pozn. rozdiel celkovej kúpnej ceny medzi zmluvou o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy a kúpnej zmluvy priloženej vo výzve na uzavretie kúpnej zmluvy bol nižší o 969,85 eur). Vzhľadom k tomu, že je bezpochyby možné konštatovať nezgodu návrhu kúpnej zmluvy zo strany navrhovateľa so zmluvou o uzavretí budúcej zmluvy zo dňa 11.7.2008 v podstatnej náležitosti. Zmluva o uzavretí budúcej zmluvy zo dňa 11.7.2008 v čl. III. bod. 2. ods. 3 ustanovuje budúcemu predávajúcemu v rade 3/ sumu vo výške 625.170,- Sk, tzn. že v zmluve o uzavretí budúcej zmluvy zo dňa 11.7.2008 bola presne určená suma pripadajúceho na odporcu, a teda nešlo o určenie odlišného prepočtu slovenskej koruny na euro, či zaokrúhľovanie. Ak by navrhovateľ prepočítal sumu 625.170,- Sk na eur oficiálnym konverzným kurzom 30,126 za jedno euro, výsledná suma by bola 20.751,84 eur. V zmluve, ktorá bola zaslaná spolu s výzvou na uzavretie zmluvy, bola suma určená vo výške 20.630,61 eur, teda navrhovateľ musel vedieť, že mení túto sumu. Navrhovateľ v tomto smere jednostranne bez akejkoľvek predchádzajúcej dohody zmenil kúpnu cenu v neprospech budúcich predávajúcich. Rozdiel celkovej kúpnej ceny medzi zmluvou o uzavretí budúcej zmluvy a kúpnej zmluvy priloženej vo výzve na uzatvorenie kúpnej zmluvy bol nižší o 969,85 eur. Odporca mal vždy záujem uzatvoriť s navrhovateľom kúpnu zmluvu, avšak v znení, ako sa spolu s navrhovateľom dohodli v zmluve o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy zo dňa 11.7.2008. Rozdiely medzi zmluvou o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy a kúpnu zmluvou priloženou k výzve na uzavretie kúpnej zmluvy, boli vo viacerých ustanoveniach a to konkrétne v čl. III. bod 1., čl. III. bod 2. písm. a,b,c,d,e,f,g, čl. III. bod 3., čl. III. bod 4., čl. IV. bod 3., čl. IV. bod 4., čl. V. bod 2. predloženej kúpnej zmluvy vo výzve na uzavretie kúpnej zmluvy zo dňa 18.6.2009. Čo sa týka zmluvnej pokuty dohodnutej v zmluve o budúcej zmluve odvolateľ poukazuje na to, že táto zmluvná pokuta je neprimeraná a neprimerane vysoká voči odporcovi, ktorý mal v úmysle previesť na navrhovateľa svoj podiel na nehnuteľnostiach, ktoré sú predmetom zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy zo dňa 11.7.2008. Zmluva bola vypracovaná navrhovateľom, kde len jednostranne určil zmluvnú pokutu len voči konaniu budúcich predávajúcich a žiadnym spôsobom nepostihoval porušenie ustanovení tejto zmluvy zo svojej strany. V tomto smere sa súd prvého stupňa nezaoberal otázkou absolútnej neplatnosti tejto časti kúpnej zmluvy pre rozpor s dobrými mravmi, na ktorú je súd povinný prihliadať ex offio. Podľa názoru odvolateľa ustanovenia povinnosti zaplatiť zmluvnú pokutu pre prípad porušenia zmluvnej povinnosti len jednej zo strán a aj zjavne neprimeranou je v rozpore s dobrými mravmi, aj pre nevyváženosť najmä s poukazom na skutočnosť, že zmluva bola pripravovaná navrhovateľom, resp. jeho právnikom,

príčom u odporcu a ďalších účastníkov zmluvy išlo o osoby bez právneho vzdelania. Napokon aj z konania navrhovateľa, ktorý si vyúčtoval túto zmluvnú pokutu voči odporcovi už dňa 13.7.2009, teda len 5 dní po prvom navrhovanom termíne na uzavretie kúpnej zmluvy jednoznačne vyplýva, že jeho cieľom nebolo odstránenie nedostatkov a umožnenie rokovaní s odporcom a ďalšími predávajúcimi. Navrhovateľ obišiel rokovanie s odporcom, ako aj s ďalšími účastníkmi zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy a uplatnením si zmluvnej pokuty a podaním návrhu na súd o nahradenie prejavu vôle chcel docieľiť podpísať kúpnu zmluvu, ktorú si upravil vo svoj prospech a výrazne v neprospech predávajúcich, teda aj odporcu. Zmluvná pokuta je zjavne neprimeraná aj svojou výškou, ktorá predstavuje 31,99 % z kúpnej zmluvy, pritom súd prvého stupňa nevyužil svoje právo prípadne znížiť zmluvnú pokutu v zmysle ust. § 54aa Občianskeho zákonníka a takýmto návrhom sa súd v rozsudku žiadnym spôsobom nevysporiadal. Cieľom navrhovateľa bolo pravdepodobne prostredníctvom započítania zmluvnej pokuty voči kúpnej cene (ktorú si jednostranne sám znížil) znížiť náklady na nadobudnutie nehnuteľnosti, ktoré chcel získať predmetnou kúpnu zmluvou a ktoré mu chcel odporca počas celej doby predať, avšak za dohodnutých podmienok v zmysle zmluvy o budúcej kúpnej zmluve. Navrhovateľ mal od 11.7.2008 dostatok času na rokovanie s budúcim predávajúcim takmer rok, aby prípadne docieľil zmenu obsahu kúpnej zmluvy, no namiesto toho podal na poštu výzvu na uzavretie kúpnej zmluvy dňa 18.6.2009, teda necelý mesiac do uplynutia jednoročnej lehoty od podpisu zmluvy o uzavretí budúcej zmluvy, keď mal vedomosť, že odporca ako aj ďalší účastníci tejto zmluvy žijú a pracujú v rôznych častiach Slovenska. Taktiež navrhovateľ nepreukázal, či bola výzva na uzavretie kúpnej zmluvy zo dňa 18.6.2009 doručená všetkým účastníkom v lehote, aby sa mohli dostaviť na určené miesto pre uzavretie kúpnej zmluvy. S poukazom na vyššie uvedené odvolateľ má za to, že rozsudok je nepreskúmateľný v podstatnej časti nielen pre vágnosť odôvodnenia, odkazovanie na rozhodnutia súdov v inej veci, ktoré neboli meritórnymi rozhodnutiami, a pre toto konanie irelevantnými, ale aj z dôvodu, že nie je jasný, zrozumiteľný a určitý. Tiež je v rozpore s ust. § 157 ods. 2 O.s.p. Na základe uvedeného navrhol rozsudok okresného súdu zrušiť a vec vrátiť súdu prvého stupňa na ďalšie konanie a rozhodnutie.

K podanému odvolaniu otca sa písomne vyjadril navrhovateľ. V písomnom vyjadrení uviedol, že súd prvého stupňa postupoval racionálne, hospodárne a efektívne, keď nepripustil vykonanie bezpochyby nadbytočného dokazovania, keďže skutkový stav bolo možné objasniť z pripojeného spisového materiálu Okresného súdu Topoľčany 4C/135/2009, predovšetkým z výpovedí odporcom označených svedkov. Bezpochyby konanie Okresného súdu Topoľčany 4C/135/2009 bezprostredne a úzko súviselo s meritom veci v tomto konaní, a preto dokazovanie vykonané v tomto konaní v spojení s dokazovaním vykonaným pred Okresným súdom Topoľčany spolu so závermi tohto súdu a tiež Krajského súdu v Nitre boli postačujúcim podkladom pre riadne posúdenie skutkového stavu a vyvodenie právnych záverov. Navrhol preto rozsudok okresného súdu potvrdiť ako vecne správny a priznať navrhovateľovi trovy odvolacieho konania.

Krajský súd ako súd odvolací (§ 10 ods. 1 O.s.p.) po zistení, že odvolanie bolo podané účastníkom v zákonom stanovenej lehote, preskúmal napadnutý rozsudok v rozsahu ustanovenom v § 212 ods. 1 O.s.p. bez nariadenia odvolacieho pojednávania podľa ust. § 214 ods. 2 O.s.p. a napadnuté uznesenie súdu prvého stupňa podľa ust. § 221 ods. 1 písm. f), h) O.s.p. zrušil a vec vrátil súdu prvého stupňa na ďalšie konanie a rozhodnutie.

Podľa ust. § 157 ods. 2 O.s.p., odôvodnenie rozhodnutia musí obsahovať, čoho sa navrhovateľ domáhal a z akých dôvodov, ako sa vo veci vyjadril odporca, prípadne iný účastník, stručne, jasne a výstižne vysvetliť, ktoré skutočnosti považuje za preukázané a ktoré nie, z ktorých dôkazov vychádzal, akými úvahami sa pri hodnotení dôkazov riadil, prečo nevykonal ďalšie navrhnuté dôkazy, ako vec správne posúdil, pričom musí byť presvedčivé a musí obsahovať výklad opodstatnenosti, pravdivosti, zákonnosti a spravodlivosti výroku rozsudku. Súd sa vždy musí v odôvodnení svojho rozhodnutia vyporiadať so všetkými rozhodujúcimi skutočnosťami a jeho myšlienkový postup musí byť dostatočne vysvetlený nielen s poukazom na všetky skutočnosti zistené vykonaným dokazovaním, ale tiež s poukazom na právne závery, ktoré prijal. Účelom odôvodnenia je predovšetkým preukázať správnosť rozhodnutia, pretože odôvodnenie musí byť súčasne i prostriedkom kontroly správnosti postupu súdu pri vydaní rozhodnutia v konaní o riadnom alebo mimoriadnom opravnom prostriedku. Odvolací súd preskúmaním napadnutého rozsudku, prislúchajúceho spisového materiálu a vyhodnotenia toho, čo uviedli účastníci v rámci odvolacieho konania, konštatuje, že súd prvého stupňa odmietol pri formulovaní rozhodnutia vziať do úvahy, prípadne aj prečo sa niektorými dôkaznými návrhmi odmietol zaoberať vôbec. Tieto

nedostatky odôvodnenia spolu s tzv. opomenutými dôkazmi, o ktorých súd v konaní nerozhodol vôbec, zakladajú potom vadu nepreskúmateľnosti rozhodnutia.

V konaní bolo nepochybne preukázané, že v zmluve o uzavretí budúcej zmluvy dňa 11.7.2008 si účastníci v čl. V. bod 2. zmluvy dohodli, že v prípade, ak nedôjde k podpisu kúpnej zmluvy v stanovenom termíne, zo strany ktoréhokoľvek z budúcich predávajúcich, čím si tento nespĺňa povinnosť vyplývajúcu mu zo zmluvy o budúcej zmluve, dohodli zmluvnú pokutu vo výške 200.000,- Sk (6.638,78 eur).

Všeobecne možno zmluvnú pokutu charakterizovať tak, že ide o dohodou určené plnenie pre prípad porušenia zabezpečenej povinnosti, ktoré je oprávnenému subjektu povinný poskytnúť ten, kto zabezpečenú povinnosť poruší. Z uvedenej všeobecnej charakteristiky vyplývajú aj charakteristické črty zmluvnej pokuty, ktorou je bezpochyby to, že môže vzniknúť len na základe konsenzuálneho právneho úkonu, t.j. súhlasného prejavu vôle zmluvných strán, ďalšou charakteristickou črtou je akcesorická (závislá povahy dohody o zmluvnej pokute, tzn. že dohoda o zmluvnej pokute ako zabezpečovací záväzok je z hľadiska vzniku trvania a zásady závislý od existencie zabezpečovaného vzťahu, ďalšou črtou zmluvnej pokuty je zabezpečovací charakter, čo znamená, že ten, kto sa zaviazal splniť zabezpečenú povinnosť, núti, aby sa správal tak, aby sa na splnenie tejto povinnosti nielen pripravil, ale aby ju aj v súlade s právom splnil a napokon zmluvná pokuta má sankčnú povahu, čo vyplýva z ust. § 544 ods. 1 Občianskeho zákonníka, ktorý na jednej strane viaže povinnosť zaplatiť zmluvnú pokutu na kogentnú podmienku porušenia zmluvnej povinnosti a na druhej strane porušenie zmluvnej povinnosti konštruje bez závislosti od vzniku škody, tzn. že účastník zmluvného vzťahu, ktorý poruší povinnosť zabezpečenú zmluvnou pokutou, je povinný zaplatiť túto pokutu aj vtedy, keď oprávnenému účastníkovi zmluvného vzťahu porušením povinnosti škoda nevznikla. Podmienkou platnosti dohody o zmluvnej pokute je určenie povinnosti, ktorá má byť zmluvnou pokutou zabezpečená, resp. porušením ktorej vznikne nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty.

Pokiaľ odvolateľ namietal rozpor zmluvnej pokuty s dobrými mravmi, keď výška zmluvnej pokuty bola dohodnutá v celkovej výške 31,79 %, posúdiť, kedy sa zmluvná pokuta prieči dobrým mravom, je zložitá. Rozhodne sa nedá vyvodiť len z nejakých všeobecných zásad, akými sú aj dobré mravy. Preto dobré mravy musia byť v každom jednotlivom prípade konkretizované, lebo len tak sa dá zistiť, či sa zmluvná pokuta v danom prípade prieči dobrým mravom. Musí byť zrejmé aj to, v čom spočíva rozpor s dobrými mravmi a ako sa konkrétne prejavuje. Súd prvého stupňa sa touto skutočnosťou opomenul zaoberať, preto v tejto časti je rozsudok okresného súdu nepreskúmateľný. Odvolací súd zdôrazňuje, že súlad s dobrými mravmi sa musí posudzovať z hľadiska konkrétneho prípadu, v danom čase, na danom mieste a vo vzájomnom konaní účastníkov právneho vzťahu. Bude povinnosťou súdu prvého stupňa pri posudzovaní otázky súladu dohody o zmluvnej pokute s dobrými mravmi sústrediť na výšku zmluvnej pokuty a na základe jej posúdenia, t.j. či je primeraná alebo nie, usúdiť, či je v súlade s dobrými mravmi. Tu treba mať na zreteli najmä dve rozhodujúce skutočnosti. Predovšetkým rozpor s dobrými mravmi treba posúdiť so zreteľom na všetky okolnosti konkrétneho prípadu, pričom z časového hľadiska je rozhodujúci okamih uzavretia dohody o zmluvnej pokute, keď nemožno pripustiť, aby sa pri posudzovaní jednotlivého prípadu prevládlo rýdzo subjektivistické hľadisko, ale rozpor s dobrými mravmi musí mať objektívny a nie subjektívny základ. Pri hodnotení výšky zmluvnej pokuty treba vziať do úvahy sankčný charakter zmluvnej pokuty a posúdiť, či výška zmluvnej pokuty v danom prípade je takou sankciou, ktorá je schopná dostatočne plniť svoju preventívnu aj reparačnú funkciu, keď v prejednávanej veci k uzavretiu kúpnej zmluvy došlo.

Bude preto povinnosťou prvostupňového súdu doplniť dokazovanie v naznačenom smere a opätovne vo veci rozhodnúť.

Rozhodnutie odvolacieho súdu bolo prijaté hlasovaním v pomere hlasov 3:0.

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu nie je prípustný ďalší riadny opravný prostriedok.