

Súd: Krajský súd Bratislava  
Spisová značka: 6Co/123/2015  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1512212554  
Dátum vydania rozhodnutia: 28. 09. 2015  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Darina Kuchtová  
ECLI: ECLI:SK:KSBA:2015:1512212554.1

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Bratislave v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Dariny Kuchtovej a členov senátu JUDr. Martina Murgaša a JUDr. Branislava Kráľa v právnej veci navrhovateľa: MG INVEST DEVELOPMENT, s.r.o., so sídlom Škultétyho 2A/4720, Topoľčany, IČO: 36 715 824, zast. Advokátskou kanceláriou MAJLING & NINČÁK s.r.o., konajúci prostredníctvom JUDr. Ján Majling, advokát, konateľ, so sídlom Palárikova 14, Bratislava proti odporkyni: K. J. D., R.. XX.XX.XXXX, štátna občianka I., bytom H. XXX,XXXX L., W., posledný pobyt v I.: I.W. XX, D., zast. JUDr. Milanom Cibikom, advokátom, AK so sídlom Tomášikova 4, Bratislava, v konaní o zaplatenie 6.638,78 Eur s príslušenstvom, na odvolanie navrhovateľa proti rozsudku Okresného súdu Bratislava V v Bratislave zo dňa 20. novembra 2014, č.k. 12C/120/2012-213, takto

### rozhodol:

Krajský súd v Bratislave rozsudok Okresného súdu Bratislava V v Bratislave zo dňa 20. novembra 2014, č.k. 12C/120/2012-213, **p o t v r d z u j e .**

Navrhovateľ je povinný zaplatiť odporkyni náhradu trov odvolacieho konania, z titulu trov právneho zastúpenia vo výške 229,16 eur, k rukám právneho zástupcu odporkyne, v lehote 3 dní odo dňa právoplatnosti tohto rozsudku.

### o d ô v o d n e n i e :

Napadnutým rozsudkom súd prvého stupňa návrh navrhovateľa zamietol. Zároveň zaviazal navrhovateľa zaplatiť odporkyni k rukám jej právneho zástupcu trov prvostupňového konania pozostávajúce z trov právneho zastúpenia vo výške 915,24 eur. Po vykonaní dokazovania, výsluchom účastníkov konania, výsluchom svedkov, ako aj vykonaním dokazovania predloženými listinami zo strany účastníkov konania mal za preukázané, že medzi účastníkmi konania došlo k platne uzavretej zmluve o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy zo dňa 11.07.2008. Predmetom zmluvy bola povinnosť budúcich predávajúcich uzavrieť budúcu kúpnu zmluvu na tam špecifikované nehnuteľnosti a to pozemok parc. č. XXXX - lesné pozemky o výmere XXX.XXX K. a parc. č. XXXX/X - lesné pozemky o výmere XXX.XXX K. nachádzajúcich sa v katastrálnom území R., V. R.J., V. T.. Odporkyňa bola podielovou spoluvlastníčkou podielu X/X vzhľadom k celku, pričom dohodnutá kúpna cena budúcej predávajúcej odporkyne v 1/ rade bola dohodnutá vo výške 625.170,- Sk.

Výzvou zo dňa 18.06.2009 navrhovateľ písomne vyzval odporkyňu na uzavretie kúpnej zmluvy na vyššie uvedené nehnuteľnosti, pričom termín podpisu zmluvy stanovil na deň 08.07.2009. Nakoľko odporkyňa výzvu neprevzala, navrhovateľ opätovne vyzval odporkyňu na uzavretie kúpnej zmluvy listom s rovnakým obsahom zo dňa 29.06.2009. Na stanovený termín podpisu kúpnej zmluvy sa odporkyňa bezdôvodne nedostavila, čím porušila svoje povinnosti vyplývajúce zo Zmluvy zo dňa 11.07.2008 a navrhovateľovi vznikol nárok na zmluvnú pokutu vo výške žalovanej istiny. Navrhovateľ vyzval odporkyňu na zaplatenie pokuty výzvou zo dňa 13.07.2009 so splatnosťou 7 dní od doručenia výzvy. Odporkyňa prevzala výzvu dňa 27.07.2009 a zmluvná pokuta sa stala splatnou 04.08.2009. Odporkyňa kúpnu

zmluvu na predmetné nehnuteľnosti uzavrela s navrhovateľom až po tom, čo navrhovateľ podal na príslušný súd v Topoľčanoch návrh na nahradenie prejavu vôle, nakoľko odporkyňa odmietla dobrovoľne splniť svoju povinnosť vyplývajúcu zo Zmluvy a to na výzvu navrhovateľa uzavrieť kúpnu zmluvu. Kúpna zmluva bola odporkyňou podpísaná až 05.10.2010, na základe čoho zoberal navrhovateľ svoj návrh na nahradenie prejavu vôle späť v konaní vedenom pred Okresným súdom v Topoľčanoch pod sp. zn. 4C/135/2009.

Súd prvého stupňa vykonal dokazovanie okrem účastníkov konania i výsluchom svedka X. K. K. - K. konateľky navrhovateľa a svedka W. D. - K. odporkyne, oboznámil sa so zmluvou o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy, na základe ktorej sa vlastníci nehnuteľnosti zaviazali prediť svoje spoluvlastnícke podiely k nehnuteľnostiam špecifikovaný v čl. II zmluvy za dohodnutú kúpnu cenu 20,- Sk za m<sup>2</sup> (0,148 eur), pričom odporkyni mal navrhovateľ zaplatiť kúpnu cenu 625.170,- Sk (20.751,84 eur) v lehote 15 dní po povolení vkladu vlastníckeho práva k pozemkom uvedeným v čl. II zmluvy. V čl. V zmluvy sa zmluvné strany dohodli, že v prípade, ak nedôjde k podpisu zmluvy v stanovenom termíne zo strany ktoréhokoľvek z budúcich predávajúcich, je tento predávajúci povinný zaplatiť budúcemu kupujúcemu zmluvnú pokutu 200.000,- Sk (6.638,78 eur) . Podľa čl. I. ods. 2 a 3 Zmluvy budúci kupujúci je oprávnený písomne vyzvať budúcich predávajúcich na podpis kúpnej zmluvy, pričom vo výzve stanoví dátum, miesto a čas podpisu kúpnej zmluvy. Budúci kupujúci je oprávnený písomne vyzvať budúcich predávajúcich na podpis kúpnej zmluvy najneskôr v lehote 1 roka od podpisu Zmluvy. Termín podpisu kúpnej zmluvy musí byť oznámený najneskôr 3 dni vopred.

Výzvou zo dňa 29.06.2009 právny predchodca navrhovateľa vyzval odporkyňu na uzavretie priloženej kúpnej zmluvy. K podpisu malo dôjsť dňa XX.XX.XXXX V. XX.XX H.. na Š. B.. XXXX/XA C. T.. Uvedená výzva bola odporkyni doručená dňa 30.06.2009. Na podpísanie kúpnej zmluvy sa nedostavila. Listom zo dňa 13.07.2009 právny predchodca navrhovateľa vyzval odporkyňu na zaplatenie zmluvnej pokuty 6.638,78 Eur v lehote 7 dní od doručenia výzvy. Výzvu odporkyňa prevzala dňa 27.07.2009.

Do súdneho spisu bola doručená aj Kúpna zmluva o prevode vlastníctva k nehnuteľnostiam, bez podpisu účastníkov zmluvného vzťahu a dátumu uzavretia (č. I. 151), ktorej znenie nezodpovedá obsahu znenia uvedeného v Zmluve (o uzavretí budúcej zmluvy). Rozdiel je v kúpnej cene a to až o 969,86 eur v neprospech predávajúcich; konkrétne u odporkyni menej o 121,23 eur. Rozdielny obsah je aj v čl. IV Zmluvy a kúpnej zmluvy.

Súd prvého stupňa vec právne posúdil podľa ust. § 488 a ust. § 489 Obč. zák., v spojení s ust. § 50a ods. 1 Obč. zák.. Zároveň poukázal na ust. § 544 ods. 1 a 2 Obč. zák., ako aj na ust. § 3 ods. 1 Obč. zák..

Na základe vykonaného dokazovania mal súd za preukázané, že medzi účastníkmi došlo k platne uzavretej predbežnej zmluve. V zmysle uvedenej zmluvy navrhovateľ vyzval odporkyňu na podpis kúpnej (hlavnej) zmluvy a odporkyni bola výzva doručená dňa 30.06.2009, spolu aj s návrhom kúpnej zmluvy. K podpisu hlavnej zmluvy malo dôjsť dňa 08.07.2009. K podpisu tejto zmluvy sa však odporkyňa nedostavila. Podľa jej vyjadrenia to bolo z toho dôvodu, že obsah kúpnej zmluvy nekorešpondoval s obsahom Zmluvy. Kúpnu zmluvu podpísala až keď boli v nej odstránené rozpory a to hlavne v časti dohodnutej kúpnej ceny.

V konkrétnom prípade si účastníci zmluvného vzťahu dohodli, že v prípade, ak nedôjde k podpisu kúpnej zmluvy v stanovenom termíne zo strany ktoréhokoľvek z predávajúcich -čím si tento nesplní povinnosť vyplývajúcu mu z tejto zmluvy, je tento budúci predávajúci povinný zaplatiť budúcemu kupujúcemu zmluvnú pokutu vo výške 200.000,- Sk. V danom prípade sa malo jednať o jednostranný záväzok predávajúcich bez toho, aby sa k obdobnému záväzku zaviazal aj budúci kupujúci. Na strane budúcich predávajúcich sa jednalo o 7 osôb.

V prípade, že by ani jeden zo spoluvlastníkov neuzavrel kúpnu zmluvu celkovo by navrhovateľ mal v zmysle Zmluvy právo domáhať sa 1.400.000,- Sk. V tomto prípade sa odporkyňa zaviazala zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 6.638,78 eur pri kúpnej cene 20.751,84 eur, čo je viac ako 1 tretina kúpnej ceny.

Súd dospel k záveru, že návrh je nedôvodný. V prvom rade súd skúmal, či zo strany odporkyne došlo k neodôvodnenému neuzavretiu kúpnej zmluvy. Predloženými listinnými dokladmi ako aj výpoveďou odporkyne a svedka - K. odporkyne takúto skutočnosť preukázanú nemal. Navrhovateľ s výzvou na dostavenie sa k podpisu kúpnej zmluvy odporkyni zaslal zmluvu, ktorá nebola identická s obsahom uvedeným v zmluve o budúcej kúpnej zmluve a ako vyplýva z obsahu spisu odporkyňa s takýmto obsahom kúpnej zmluvy nesúhlasila, t. j. až do uzavretia kúpnej zmluvy dňa 05.10.2010 nedošlo k dohode o zmene obsahu hlavnej zmluvy a teda navrhovateľ obsah tejto hlavnej zmluvy zmenil

jednostranne, čo je neprípustné. Súd prvého stupňa je aj toho názoru, že dojednaná zmluvná pokuta dohodnutá len pre prípad porušenia zmluvných povinností predávajúcimi je aj vzhľadom na jej výšku (vyše jednej tretiny kúpnej ceny) v rozpore s dobrými mravmi. Tvrdenie svedka K., že vzhľadom na investície 9 mil. Sk dohodnutá zmluvná pokuta predstavuje len 2,2 %, súd považuje za zavádzajúce, pretože išlo o investície, ktoré s priamym zmluvným vzťahom medzi účastníkmi nemali nič spoločné (geologický prieskum, urbanistická štúdia...). Súd sa stotožnil aj s názorom zástupcu odporkyne, že jednostranným dojednaním zmluvnej pokuty navrhovateľ mal záujem znížiť kúpnu cenu čo vyplýva aj s návrhu navrhovateľa na započítanie pohľadávok (zmluvnej pokuty a kúpnej ceny). Vzhľadom na uvedené súd návrh zamietol.

O náhrade trov konania súd rozhodol podľa § 142 ods. 1 O.s.p., v spojitosti s §§ 149 ods. 1 a 151 ods. 1 a 8 O.s.p.. Navrhovateľ bol v konaní neúspešný, preto je povinný odporkyňu nahradiť trovy konania pozostávajúce z odmeny právneho zastúpenia vo výške 915,24 eur.

Proti tomuto rozsudku v zákonom stanovenej lehote podal odvolanie navrhovateľ a žiadal, aby odvolací súd rozsudok súdu prvého stupňa zmenil tak, že zaviazá odporkyňu zaplatiť navrhovateľovi žalovanú sumu spolu s úrokom z omeškania, ako aj trovy konania vo výške 398,- eur z titulu súdneho poplatku a trovy právneho zastúpenia vo výške 2.195,09 eur, ako aj náhradu trov odvolacieho konania vo výške 274,99 eur.

Navrhovateľ mal za to, že súd prvého stupňa nevychádzal z vykonaného dokazovania, rozsudok vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci a odôvodnenie rozsudku trpí vadou nedostatku odôvodnenia, keď sa súd sústredil iba na argumenty odporkyne.

Uviedol, že s odporkyňou uzatvoril zmluvu o uzatvorení budúcej kúpnej zmluvy, pričom s jej obsahom odporkyňa bez výhrad súhlasila a túto bez pripomienok i podpísala. V zmysle čl. 1 budúcej zmluvy sa odporkyňa zaviazala, že na výzvu kupujúceho sa dostaví na určené miesto v určený čas a dátum k podpisu kúpnej zmluvy. Navrhovateľ odporkyňu vyzval listom z 18.06.2009, aby sa dňa 08.07.2009 o 13.00 hod. dostavila na ním uvedenú adresu v T.. Zároveň spolu s výzvou zaslal odporkyňu i návrh kúpnej zmluvy v dobrej viere, na prípadné včasné odstránenie technických a obsahových nedostatkov zmluvy. Odporkyňa pred podpisom kúpnej zmluvy vzniesla iba dve výhrady: 1. ustanovenie o splnomocnení na konanie pred Správou katastra a 2. splatnosť kúpnej ceny, keď žiadala vyplatiť kúpnu cenu pri podpise kúpnej zmluvy a nie až po povolení vkladu. Iné výhrady pred podpisom kúpnej zmluvy odporkyňa nevzniesla. Navrhovateľ upravil zmluvu a zohľadnil všetky výhrady budúcich predávajúcich. Pretože k uzavretiu kúpnej zmluvy napokon nedošlo, navrhovateľ podal na súd prvého stupňa v Topoľčanoch návrh o nahradenie prejavu vôle, pričom Krajský súd v Nitre riešil otázku, kto zavinil, že sa konanie o nahradenie prejavu vôle muselo začať, pričom podľa odvolacieho súdu - Krajského súdu v Nitre je zrejmé, že súd prvého stupňa, ako aj odvolací súd, mal za preukázané, že navrhovateľ bol pripravený pred podaním návrhu, ako aj po podaní návrhu žaloby o nahradenie prejavu vôle odstrániť všetky vzniknuté nezhody. Pre navrhovateľa je záhadný uvedený rozpor posúdenia rovnakej skutkovej otázky tunajším súdom a Krajským súdom v Nitre. Navrhovateľ v liste zo dňa 03.07.2009 bezodkladne reagoval na pripomienky a výhrady budúcich predávajúcich k zneniu zmluvy týkajúce sa ustanovenia o splnomocnení s tým, že uvedené ustanovenie odstráni, ak na tom žalovaní trvajú. Zároveň navrhovateľ poukázal na podľa neho nemiestne správanie odporkyne, ktorým vzbudila v navrhovateľovi značnú nedôveru a to najmä ďalšími vyhrádkami, že nedôjde k uzavretiu zmluvy, ak navrhovateľ nepristúpi na nové podmienky splatnosti kúpnej ceny, pričom sa odporkyňa vyhrážala aj zvýšením kúpnej ceny, ako vyplynulo z korešpondencie medzi stranami, čo potvrdil i svedok D., ktorý priznal, že pred podpisom kúpnej zmluvy požadoval od navrhovateľa zvýšenie kúpnej ceny na 1,- eur za 1 m<sup>2</sup>. Následne navrhovateľ poukázal na predloženú emailovú korešpondenciu budúcich predávajúcich a to email zo dňa 03.07.2009, zo dňa 08.07.2009, zo dňa 09.07.2009 a zo dňa 10.07.2009. Odporkyňa si podľa navrhovateľa neuvedomovala, že budúcou zmluvou je viazaná a že táto je záväzná ako každá iná zmluva a pravdepodobne zacítila možnosť a šancu vyjednávať lepšie podmienky a výhodnejšiu kúpnu cenu (1,- eur za 1 m<sup>2</sup> v rozpore s budúcou zmluvou) a to zastrašovaním navrhovateľa. Uviedol, že nie prepočet na euro, ale splatnosť a výška kúpnej ceny bola dôvodom, prečo sa odporkyňa nedôvodne nedostavila k podpisu kúpnej zmluvy. Keď navrhovateľ vyhovel všetkým známym pripomienkam odporkyne, ktoré boli v súlade s budúcou kúpnu zmluvou a napriek tomu sa odporkyňa nedostavila k podpisu zmluvy, vykonala tak v rozpore s budúcou zmluvou a navrhovateľovi preto prináleží nárok na zmluvnú pokutu.

Navrhovateľ nesúhlasil s názorom súdu, že dojednaná zmluvná pokuta je v rozpore s dobrými mravmi. Výška zmluvnej pokuty nie je v Občianskom zákonníku upravená a neustanovuje sa tu ani spôsob jej určenia. Dojednanie jej výšky, či spôsobu určenia je vecou dohody účastníkov. Účelom zmluvnej pokuty (§ 544 a § 545 Obč. zák.) je donútiť dlžníka hrozbou majetkovej sankcie k riadnemu splneniu záväzku. Zmluvná pokuta nebola dojednaná v rozpore s dobrými mravmi, strany s uvedeným dojednaním zmluvnej pokuty súhlasili. Tiež navrhovateľ zdôraznil nutnosť prihliadať na význam zabezpečovanej povinnosti zo strany odporkyne, keď navrhovateľ kupoval pozemky, s cieľom tieto zveľaďiť v prospech verejnosti, s úmyslom vybudovať na týchto pozemkoch športovo oddychový areál pre mládež a seniorov. Práve z dôvodu na strane odporkyne došlo k oddialeniu uzavretia zmluvy a značným časovým prestojom pri vybudovaní areálu. K výške zmluvnej pokuty navrhovateľ uviedol, že táto bola dojednaná fixnou sumou, ktorú nemožno považovať za rozpornú s dobrými mravmi. Poukázal na súdnu prax, ktorá pripúšťa pokutu aj vo výške 0,1 % denne. Zmluvnú pokutu je nutné hodnotiť osobitne vzhľadom na okolnosti každého prípadu. Predmetná zmluvná pokuta je primeraná a to vzhľadom na hodnotu zabezpečovanej povinnosti a predovšetkým vzhľadom na správanie sa odporkyne. Opätovne zdôraznil a poukázal na predchádzajúce súdne konanie pred Okresným súdom v Topoľčanoch pod sp. zn. 4C/135/2009, ako i uznesenia Krajského súdu v Nitre 8Co/294/2014. Hypotéza súdu vo výške 7 x 200.000,- Sk, t.j. 1.400.000,- Sk nie je namieste, pretože je iba dohadom. Navrhovateľ nemohol vedieť ani predpokladať, že dôjde k prieťahom pri uzavretí kúpnej zmluvy. Navyše traja z budúcich predávajúcich pristúpili k predaju bez akýchkoľvek problémov a v riadnom termíne.

K odvolaniu sa písomne vyjadrila odporkyňa a žiadala, aby odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa ako vecne správny potvrdil a zaviazal navrhovateľa na náhradu trov odvolacieho konania v celkovej výške 229,16 eur. Uviedla, že súd prvého stupňa dostatočne zistil skutkový stav a vec aj správne právne posúdil. Uviedla, že navrhovateľ proti nej a trom ďalším súrodencom vedie spory v štyroch rôznych konaniach, z toho jedna vec sa znovu prejednáva po zrušení a vrátení veci odvolacím súdom na súde prvého stupňa - Okresný súd Martin pod sp. zn. 8C/14/2013. Uviedla, že mala záujem uzatvoriť s navrhovateľom kúpnu zmluvu, tak ako to bolo dohodnuté v zmluve o budúcej kúpnej zmluve zo dňa 11.07.2008. Ak by navrhovateľ zaslal identickú zmluvu hneď, nebol by dôvod na jej nepodpísanie. Navyše, ak by navrhovateľ neuznal jej požiadavku na úpravu kúpnej ceny v zmysle zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, nedošlo by ani k uzavretiu zmluvy dňa 05.10.2012. Až táto kúpna zmluva plne rešpektovala obsah zmluvy o budúcej kúpnej zmluve zo dňa 11.07.2008 a teda odporkyňa nemohla skôr porušiť povinnosť uzavrieť kúpnu zmluvu. K odvolacej námietke navrhovateľa, že odporkyňa kúpnu zmluvu uzatvorila až po tom, čo bol na súd prvého stupňa podaný návrh na nahradenie prejavu vôle pod č.k. 4C/135/2009, navrhovateľ opomenul uviesť dôležitú skutočnosť, že pokiaľ zaslal odporkyňi výzvu na uzatvorenie kúpnej zmluvy, tak návrh zmluvy nebol totožný so znením zmluvy o budúcej kúpnej zmluve. Kúpna zmluva uzatvorená medzi účastníkmi konania po začatí súdneho konania na súde prvého stupňa v Topoľčanoch, naopak už korešpondovala so znením zmluvy o budúcej kúpnej zmluve. Odporkyňa sa nie nedôvodne bránila uzatvoreniu kúpnej zmluvy a to najmä v časti kúpnej ceny a splnomocnených ustanovení. Navyše z uznesenia súdu prvého stupňa Topoľčany sp. zn. 4C/135/2009, zo dňa 17.02.2011 sa v odôvodnení konštatuje, že k uzatvoreniu kúpnej zmluvy nedošlo aj zavinením zo strany navrhovateľa, ktorý odporcom zaslal kúpnu zmluvu v takom znení, že sa úplne nezhodovala so znením zmluvy dohodnutej zmluvou o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy a preto zo strany odporcov boli vznesené výhrady voči tejto kúpnej zmluve oprávnené a v dohodnutej lehote nemohlo dôjsť k uzavretiu kúpnej zmluvy. K námietke navrhovateľa v súvislosti s rozhodnutím odvolacieho súdu v Nitre sp. zn. 8Co/294/2011 odporkyňa uviedla, že predmetné konanie bolo zastavené z dôvodu späťvzatia žaloby zo strany navrhovateľa, ktorý akceptoval pripomienky k obsahu zmluvy ohľadne kúpnej ceny. Navyše v odvolacom konaní sa nevykonávalo žiadne dokazovanie. Odporkyňa opätovne poukázala na čl. IV bod 2 zmluvy o uzavretí budúcej zmluvy týkajúcej sa ceny a spôsobu úhrady s tým, že v tomto článku bola presne určená suma pripadajúca na odporkyňu, ktorá však nebola uvedená v návrhu kúpnej zmluvy, ktorú zaslal navrhovateľ odporkyňi. Tam bola uvedená suma vo výške 20.630,61 eur v zmysle čl. IV bod 2 písm. d/ návrhu kúpnej zmluvy. Navrhovateľ musel vedieť, že mení túto sumu v návrhu kúpnej zmluvy jednostranne, bez akejkoľvek predchádzajúcej dohody zmenil túto kúpnu cenu v neprospech budúcich predávajúcich, a teda i odporkyne. Rozdiel celkovej kúpnej ceny bol nižší o 969,85 eur, čo u odporkyne predstavovalo sumu 123,13 eur. Cena je podstatnou náležitosťou kúpnej zmluvy a navyše jej nesúlad so zmluvou o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy bol v neprospech odporkyne vo výške 121,23 eur. Kúpna zmluva zo dňa 05.10.2010 už obsahovala kúpnu cenu vo výške požadovanej odporkyňou a to vo výške 20.751,84 eur v zmysle čl. III, bod 2 písm. d/ zmluvy.

Odporkyňa poukázala na ust. § 39 a § 41 Obč. zák. s tým, že zmluvu o budúcej zmluve pripravoval navrhovateľ a odporkyňa ju podpisovala na chodbe na notárskom úrade na rýchlo, pričom jej táto zmluva nebola doposiaľ odovzdaná, či doručená. Napriek tomu, že odporkyňa namietala zmluvu o budúcej kúpnej zmluve aj v časti kúpnej ceny, navrhovateľ hneď na to zaslal výzvy budúcim predávajúcim na zaplatenie zmluvnej pokuty, pričom výzva na zaplatenie zmluvnej pokuty zo dňa 13.07.2009 bola daná len 5 dní po „termíne“ na uzavretie zmluvy, z čoho vyplýva, že navrhovateľ sa žiadnym spôsobom nechcel dohodnúť na úprave - zosúladení kúpnej ceny so zmluvou o budúcej kúpnej zmluve. Po uzatvorení kúpnej zmluvy bol zaslaný aj návrh zápočtu zmluvnej pokuty na kúpnu cenu. Zdôraznila, že predmetom predaja malo byť odkúpenie nehnuteľnosti zo strany navrhovateľa v celosti, avšak len v dôsledku nedostatku finančných prostriedkov práve na strane navrhovateľa došlo k odpredaju pozemkov v dvoch častiach, pričom pôvodná zmluva o budúcej kúpnej zmluve neobsahovala žiadne ustanovenie o zmluvnej pokute. Uviedla, že v danom prípade ide o zjavne neprimerane vysokú zmluvnú pokutu, pretože predstavuje sumu vo výške 1/3 kúpnej ceny. Navyše žiadna škoda navrhovateľovi nevznikla. Tiež ide o značnú nerovnováhu a nevyváženosť zmluvy v časti zmluvnej pokuty, ktorá je jednostranná v neprospech odporkyne, pričom poukázala na rozhodovaciu prax odvolacích súdov - Krajského súdu v Nitre a Krajského súdu v Žiline.

Krajský súd v Bratislave, ako súd odvolací (§ 10 ods. 10 O.s.p.), prejednal odvolanie navrhovateľa v súlade s ust. § 212 ods. 1 O.s.p., v spojení s ust. § 214 ods. 2 O.s.p., v spojení s ust. § 156 ods. 3 O.s.p. a dospel k záveru, že odvolaniu navrhovateľa nie je možné vyhovieť z nasledovných dôvodov.

Z obsahu spisu má odvolací súd za preukázané, že medzi účastníkmi konania došlo k platne uzavretej zmluve o budúcej zmluve o prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam dňa 11.07.2008. Na základe tejto zmluvy sa vlastníci nehnuteľnosti zaviazali prediť svoje spoluvlastnícke podiely k nehnuteľnostiam, ktoré boli špecifikované v čl. II zmluvy za dohodnutú cenu 0,148 eur za 1 m<sup>2</sup>, pričom odporkyni mal navrhovateľ zaplatiť kúpnu cenu 625.170,- Sk (20.751,84 eur) v lehote 15 dní po povolaní vkladu vlastníckeho práva k pozemkom špecifikovaným v čl. II zmluvy. V čl. V zmluvy sa zmluvné strany dohodli, že v prípade, ak nedôjde k podpisu zmluvy v stanovenom termíne zo strany ktoréhokoľvek z budúcich predávajúcich, je tento predávajúci povinný zaplatiť budúcemu kupujúcemu zmluvnú pokutu 200.000,- Sk (6.638,78 eur). Podľa čl. I ods. 2 a 3 zmluvy budúci kupujúci je oprávnený písomne vyzvať budúcich predávajúcich na podpis kúpnej zmluvy, pričom vo výzve stanoví dátum, miesto a čas podpisu kúpnej zmluvy. Budúci kupujúci je oprávnený písomne vyzvať budúcich predávajúcich na podpis kúpnej zmluvy najneskôr v lehote jedného roka od podpisu zmluvy. Termín podpisu kúpnej zmluvy musí byť oznámený najneskôr tri dni vopred. Prvý krát právny predchodca navrhovateľa vyzval odporkyňu výzvou zo dňa 29.06.2009 na uzatvorenie kúpnej zmluvy s miestom termínu Š. B. XXXX/XA C. T., pričom odporkyňa sa na podpis kúpnej zmluvy nedostavila, hoci výzva jej bola doručená 30.06.2009. Následne listom z 13.07.2009 právny predchodca navrhovateľa vyzval odporkyňu na zaplatenie zmluvnej pokuty v lehote 7 dní od doručenia výzvy, keď výzvu odporkyňa prevzala 27.07.2009.

Súd prvého stupňa uzavrel, že navrhovateľ spolu s výzvou na dostavenie sa k podpisu kúpnej zmluvy, odporkyni zaslal i zmluvu, ktorá nebola identická s obsahom, ktorý bol uvedený v zmluve o budúcej kúpnej zmluve, pričom odporkyňa s takýmto obsahom kúpnej zmluvy nesúhlasila. Tým, že navrhovateľ obsah tejto hlavnej zmluvy zmenil jednostranne a z dôvodu, že dojednaná zmluvná pokuta bola len pre prípad porušenia zmluvných povinností zo strany predávajúcich a tiež i vzhľadom na jej výšku 1/3 kúpnej ceny je v rozpore s dobrými mravmi, návrh navrhovateľa zamietol.

Odvolací súd, po oboznámení sa s obsahom spisu mal za to, že súd prvého stupňa v dostatočnom rozsahu vykonal dokazovanie a vec aj správne právne posúdil v súlade s ust. § 544 ods. 1 Obč. zák., v ktorom je upravená zmluvná pokuta, ktorá predstavuje dohodou určenú peňažnú sumu, ktorú je dlžník povinný zaplatiť veriteľovi v prípade porušenia povinností, ktorej splnenie vyplýva zo zabezpečovacej zmluvy. V praxi ide o najčastejšie prípady, keď dlžník vlastným zavinením dlh nesplní vôbec alebo nie včas, ale nie riadne. Zmluvná pokuta v prvom rade plní prevenčnú (zabezpečovaciu) funkciu, ale plní aj reparačnú funkciu a v konečnom dôsledku i sankčnú funkciu, keď predstavuje sankciu pre toho, kto porušil povinnosť. Zmluvná pokuta predpokladá riadne uzavretú hlavnú zmluvu, platne uzavretú.

Súd prvého stupňa v odôvodnení svojho rozhodnutia konštatoval, že do súdneho spisu bola doručená aj kúpna zmluva o prevode vlastníctva, avšak bez podpisu účastníkov zmluvného vzťahu a dátumu uzavretia, nachádzajúca sa na čl. 151, ktorej znenie nezodpovedá obsahu znenia uvedeného v zmluve

o uzavretí budúcej zmluvy, pričom konštatoval, že rozdiel bol v kúpnej cene až o 969,86 eur v neprospech predávajúcich, konkrétne u odporkyne o menej o sumu o 121,23 eur. Zároveň súd prvého stupňa konštatoval, že v zmysle predbežnej zmluvy navrhovateľ vyzval odporkyňu na podpis kúpnej zmluvy, pričom odporkyni bola výzva doručená spolu aj s návrhom kúpnej zmluvy. Odporkyňa v priebehu prvostupňového konania sa bránila tým, že k podpisu hlavnej zmluvy malo dôjsť síce dňa 08.07.2009, avšak k podpisu zmluvy sa nedostavila z dôvodu, že obsah zaslanej kúpnej zmluvy nekorešpondoval s obsahom zmluvy o uzavretí budúcej zmluvy. Z takto zistených skutočností súd prvého stupňa uzavrel, že navrhovateľ s výzvou na dostavenie sa k podpisu kúpnej zmluvy, odporkyni zaslal zmluvu, ktorá nebola identická s obsahom uvedeným v zmluve o budúcej kúpnej zmluve, pričom odporkyňa s takýmto obsahom kúpnej zmluvy nesúhlasila až do uzavretia kúpnej zmluvy zo dňa 05.10.2010, pričom do tohto dátumu nedošlo k dohode o zmene obsahu hlavnej zmluvy. Pokiaľ došlo k zmenám oproti zmluve o uzavretí budúcej zmluvy, súd prvého stupňa konštatoval, že zmenu hlavnej zmluvy menil jednostranne práve navrhovateľ, čo súd prvého stupňa považoval za neprípustné. Navrhovateľ v odvolaní uviedol, že pred stanoveným podpisom kúpnej zmluvy, odporkyňa vzniesla iba dve výhrady, ktoré pred prvým stanoveným podpisom kúpnej zmluvy upravil v kúpnej zmluve a zohľadnil tieto výhrady budúcich predávajúcich, pričom išlo o námietku v súvislosti s ustanovením o splnomocnení na konanie pred správou katastra a so splatnosťou kúpnej ceny. Navrhovateľ nerozporoval vykonané dokazovanie zo strany súdu týkajúce sa kúpnej zmluvy s č.l. 151, ktorej znenie nezodpovedalo obsahu znenia uvedeného v zmluve o uzavretí budúcej zmluvy v časti týkajúcej sa kúpnej ceny, ktorá bola zo strany navrhovateľa upravená v neprospech predávajúcich až o 969,86 eur. Práve z vyjadrenia odporkyne vyplynulo, že napriek výzve, ktorá jej bola doručená, sa k podpisu kúpnej zmluvy nedostavila z dôvodu, že obsah kúpnej zmluvy nekorešpondoval s obsahom zmluvy. Navrhovateľ neuviedol, prečo zaslal odporkyni kúpnu zmluvu v znení, ktorá sa úplne nezhodovala so znením zmluvy dohodnutej na základe zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy a prečo túto kúpnu cenu jednostranne upravil. Pokiaľ teda zo strany odporkyne boli vznesené výhrady voči tejto kúpnej zmluve, boli vznesené oprávnené a v dohodnutej lehote, preto nemohlo dôjsť k uzavretiu riadnej kúpnej zmluvy. Preto závery súdu prvého stupňa, ktorý sa zaoberal i námietkou odporkyne v súvislosti so zmenou obsahu hlavnej zmluvy len zo strany jednej zmluvnej strany, správne považoval za neprípustné. Občiansky zákonník neustanovuje maximálnu výšku zmluvnej pokuty, avšak súčasne v ust. § 545a OZ určuje, že neprimerane vysokú zmluvnú pokutu môže súd znížiť s prihliadnutím na význam a hodnotu zabezpečovacej povinnosti. V prípade, že zmluvné strany nedohodnú zmluvnú pokutu v primeranej výške vzhľadom na význam a hodnotu zabezpečeného záväzku, prípadne na výšku škody, ktorá by jeho porušením hrozila, je potrebné prihliadnuť a zvážiť i funkciu zmluvnej pokuty (preventívnu, uhradzovaciú a sankčnú), pričom primeranosť dohodnutej výšky zmluvnej pokuty je potrebné posúdiť s prihliadnutím na celkové okolnosti úkonu, jeho pohnútky a účel, ktorý sa sledoval. Súd prvého stupňa uviedol, že dojednaná zmluvná pokuta je vzhľadom na jej výšku 1/3 kúpnej ceny, v rozpore s dobrými mravmi.

Odvolací súd uvádza, že zmluvná pokuta medzi účastníkmi bola uzavretá po jej vzájomnom prerokovaní, slobodne, určite, vážne a zrozumiteľne, nie v tiesni a ani za nápadne nevýhodných podmienok, čo účastníci potvrdili svojimi podpismi. Taktiež nejde o špecifickú zmluvu, nejedná sa ani o zmluvu spotrebiteľskú. Odporkyňa s dojednaním zmluvnej pokuty súhlasila.

Ďalšie dôvody uvádzané v odôvodnení súdu prvého stupňa, tak ako už bolo uvedené, sú správne. Navrhovateľ jednostranne zmenil obsah kúpnej zmluvy a odporkyni zaslal zmluvu, ktorá nebola identická s obsahom uvedeným v zmluve o budúcej zmluve a podstatne znevýhodňovala odporkyňu, keď bola uvedená rozdielna kúpna cena, pričom v kúpnej zmluve bola uvedená suma (ktorá sa mala týkať odporkyni) o 121,23 eur menej, oproti podpísanej a uzavretej zmluve o budúcej zmluve. Odporkyňa preto neporušila povinnosť a nebola povinná zmluvnú pokutu uhradiť.

K námietke navrhovateľa, že rozhodnutie súdu prvého stupňa trpí vadou nedostatku odôvodnenia je nedôvodné.

Podľa § 157 ods. 2 O.s.p. v odôvodnení rozsudku súd uvedie, čoho sa navrhovateľ domáhal a z akých dôvodov, ako sa vo veci vyjadril odporca, prípadne iný účastník konania, stručne, jasne a výstižne vysvetlí, ktoré skutočnosti považuje za preukázané a ktoré nie, z ktorých dôkazov vychádzal a akými úvahami sa pri hodnotení dôkazov riadil, prečo nevykonal ďalšie navrhnuté dôkazy a ako vec právne posúdil. Súd dbá na to, aby odôvodnenie rozhodnutia bolo presvedčivé.

Odvolací súd po preskúmaní napadnutého rozhodnutia dospel k záveru, že napadnutým rozhodnutím nebolo porušené právo účastníkov konania na spravodlivý proces, ktorý zahrňuje, okrem iného, i právo na riadne odôvodnenie súdneho rozhodnutia. Súd prvého stupňa síce stručne, ale jasne a zrozumiteľne vysvetlil, aké a v akom rozsahu vykonal dokazovanie, ako vec posúdil po právnej strane a svoje závery dostatočne aj odôvodnil. Odvolací súd na zdôraznenie správnosti rozhodnutia súdu prvého stupňa uvádza, že rozhodnutie súdu, ako orgánu verejnej moci, nemusí byť totožné s očakávaniami a predstavami účastníka konania, ale z hľadiska odôvodnenia musí spĺňať limity zákonného rozhodnutia v zmysle už cit. ust. § 157 ods. 2 O.s.p., pričom účastníkovi konania musí byť daná odpoveď na podstatné otázky a námietky, ktoré spochybňujú závery namietaného rozhodnutia v závažných a samotné rozhodnutie ovplyvňujúcich súvislostiach. Navyše v zmysle judikatúry Európskeho súdu pre ľudské práva sa nevyžaduje, aby na každý argument strany (účastníka) bola daná odpoveď v odôvodnení rozhodnutia, je potrebné odôvodnenie takého súdneho rozhodnutia, ktoré jasne a zrozumiteľne dáva odpovede na všetky právne a skutkovo relevantné otázky súvisiace s predmetom súdnej ochrany, t.j. s uplatnením nárokov a obranou proti takému uplatneniu.

Vzhľadom na vyššie uvedené preto odvolací súd rozsudok súdu prvého stupňa ako vecne správny potvrdil v zmysle § 219 ods. 1 O.s.p..

O trovách odvolacieho konania rozhodol odvolací súd v súlade s ust. § 224 ods. 1, v spojení s ust. § 142 ods. 1 O.s.p. Odporkyni, ktorá mala v odvolacom konaní plný úspech vo veci priznal trovy odvolacieho konania pozostávajúce z trov právneho zastúpenia a to 1 x vyjadrenie k odvolaniu vo výške 220,77 eur + 1 x paušál vo výške 8,39 eur, celkom v sume 229,16 eur, ktoré je navrhovateľ povinný uhradiť k rukám advokátskej kancelárie JUDr. Milana Cíbika v zmysle § 149 ods. 1 O.s.p..

Toto rozhodnutie bolo prijaté odvolacím senátom pomerom hlasov 3 : 0 .

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku nie je možné podať odvolanie.