

Súd: Krajský súd Žilina  
Spisová značka: 5Co/440/2015  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5712208392  
Dátum vydania rozhodnutia: 28. 12. 2015  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Miroslav Jamrich  
ECLI: ECLI:SK:KSZA:2015:5712208392.2

## 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. 5, zastúpený JUDr. Milanom Cívikom, 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/14/2013-246 zo dňa 01.07.2015, takto

### rozhodol:

Krajský súd rozsudok okresného súdu zrušuje a vec mu vracia na ďalšie konanie.

### odôvodnenie:

Napadnutým rozsudkom uložil okresný súd odporcovi povinnosť 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 5.329,53 eur na účet právneho zástupcu navrhovateľa.

Okresný súd pôvodne rozsudkom zo dňa 10. 09. 2013 vyhovel návrhu, keď mal preukázané, že navrhovateľ uzatvoril s odporcom ako budúcim predávajúcim v rade 3/ zmluvu o uzavretí budúcej zmluve, a to dňa 11. 7. 2008, ktorej predmetom bolo uzavretie kúpnej zmluvy na prevod spoluvlastníckeho podielu k nehnuteľnostiam, a to parcele č. 1793, lesné pozemky o výmere 107.846 m<sup>2</sup> a parcela číslo 1790/8, lesné pozemky o výmere 142.222 m<sup>2</sup>, nachádzajúcich sa v k. ú. K., okres I. za kúpnu cenu dohodnutú v článku IV. bod 1. po 20,- Sk za m<sup>2</sup> 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.

Súd prvého stupňa konštatoval, že mal preukázané, že navrhovateľ 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.. XXXX/X A v I., ktorá výzva bola odporcovi doručená 23.6.2009 doporučenou zásielkou, v súlade s čl. VII. bod 1. zmluvy o budúcej zmluve. Ako vyplynulo z výpovede navrhovateľa, ako aj odporcu, odporca sa na termín podpisu kúpnej zmluvy nedostavil. Odporca potvrdil, 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 nespnomocnil, 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 nehnuteľnosti, 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 odchyleniu 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. 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 m<sup>2</sup> sa nezaokrúhľoval na 0,66 eur, ako je to v návrhu zmluvy, ale ponechal sa bez zaokrúhlenia 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 sa 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. 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.

Na základe odvolania odporcu Krajský súd v Žiline uznesením č. k. 5Co 572/2013-125 zo dňa 25. februára 2014 rozsudok okresného súdu zrušil a vec vrátil súdu prvého stupňa na ďalšie konanie a rozhodnutie.

V intenciách zrušujúceho uznesenia Krajského súdu v Žiline, okresný súd doplnil dokazovanie opätovným vypočítaním účastníkov, svedkov Ing. I. F., MVDr. P. B., Y. O., neprávoplatnými rozsudkami - Okresného súdu Bratislava V sp. zn. 12C 120/2012, Okresného súdu Bratislava I sp. zn. 10C 38/2013 a opätovným prehodnotením doteraz vykonaného dokazovania. Okresný súd dospel k záveru, že v súlade s ust. § 50a ods. 1 OZ sa účastníci zmluvného vzťahu o podstatných náležitostiach budúcej kúpnej zmluvy dohodli. V tomto smere nemal pochybnosti ani Krajský súd v Žiline. Nič na tomto zistení nezmenilo ani vypočítanie svedkov po zrušujúcom uznesení Krajského súdu v Žiline. K inému názoru okresný súd nedospel ani na základe neprávoplatných rozhodnutí Okresného súdu Bratislava I a V. Z vykonaného dokazovania vo vzťahu k zmluvnej pokute, jej výške a rozporu s dobrými mravmi mal ďalej za to, že došlo ku konsenzu pri uzatváraní dohody o zmluvnej pokute. Táto dohoda bola uzavretá dobrovoľne. Nebola uzavretá pod žiadnym nátlakom zo strany navrhovateľa. Súd v nej nevidel ani úmysel, poškodenie druhej zmluvnej strany, teda odporcu. Mala slúžiť preventívne a teda plniť účel uzavretia kúpnej zmluvy. Nejednalo sa o nemožné plnenie. Nič nebránilo odporcovi uzavrieť kúpnu zmluvu, nakoľko zmluva o budúcej zmluve spĺňala všetky predpoklady v zmysle ust. § 50a ods. 1 OZ. Neplatnosti dohody o zmluvnej pokute sa odporca nedovoľoval ani pred začatím konania pred Okresným súdom v Topoľčanoch. Až v priebehu tohto konania poukazoval na určité nezrovnalosti pri technickom prepočítaní kúpnej ceny z Sk na eurá. V tomto smere navrhovateľ akceptoval jeho pripomienky. Ak by bol takto postupoval ešte pred začatím súdneho konania, mohlo dôjsť k podpísaniu kúpnej zmluvy a navrhovateľ by si nemohol uplatňovať zmluvnú pokutu v zmysle zmluvy o budúcej zmluve. Do takejto situácie sa dostal odporca svojím zavinením. Podľa názoru súdu ani samotná výška zmluvnej pokuty, ktorá je vo výške 31,79% z kúpnej ceny, ktorú podľa zmluvy mal obdržať odporca nie je v rozpore s dobrými mravmi, keď pritom bral do úvahy investičný zámer navrhovateľa. Na právnom nároku navrhovateľa na zmluvnú pokutu, na ktorú má nárok v zmysle ust. § 544 ods. 1 OZ nemení nič ani tá skutočnosť, že neskôr v súdnom konaní na Okresnom súde Topoľčany došlo k uzavretiu kúpnej zmluvy zo strany odporcu. Dôkaznú povinnosť ohľadom rozporu dohody o zmluvnej pokute s dobrými mravmi bola na strane odporcu. Tento však rozpor s dobrými mravmi odvodzoval len z minimálneho rozdielu kúpnej ceny z prepočtu z SK na eurá. Týmto odôvodňoval nepodpísanie kúpnej zmluvy odporcom v dohodnutej dobe. Ďalej argumentoval ohľadom dobrých mravov len výškou zmluvnej pokuty, ktorá

podľa názoru súdu je primeraná vzhľadom na celkovú kúpnu cenu a investičný zámer navrhovateľa na predmetných pozemkoch. Súd teda vyhodnotiac každý dôkaz osobitne, ako aj v ich vzájomných súvislostiach, dospel k jednoznačnému záveru, že odporca neunesol dôkazné bremeno, že by zmluva o pokute bola v rozpore s dobrými mravmi a preto rozhodol tak, ako je uvedené vo výrokovvej časti tohto rozsudku.

Proti rozsudku podal odporca v zákonom stanovenej lehote odvolanie. V odvolaní poukázal v prvom rade na to, že pokiaľ bol okresný súd povinný sa v intenciách rozhodnutia Krajského súdu v Žiline zaoberať len otázkou zmluvnej pokuty, či je táto v rozpore s dobrými mravmi alebo nie, okresný súd sa vôbec nezaoberal novými skutkovými zisteniami vo veci, a vôbec sa nezaoberal pre rozhodnutie významnou skutočnosťou, či zo strany odporcu došlo k porušeniu zmluvnej povinnosti podľa Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, ako základného predpokladu pre priznanie nároku na zmluvnú pokutu.

Zároveň je odporca toho názoru, že z rozhodnutia Krajského súdu v Žiline nevyplýva záver, že bol okresný súd povinný sa zaoberať len otázkou zmluvnej pokuty a jej rozporu s dobrými mravmi. V tomto smere sa potom prvostupňový súd vôbec nezaoberal námietkami odporcu ohľadom nesplnenia základného predpokladu pre priznanie zmluvnej pokuty a to porušením zmluvy zo strany odporcu. Z uznesenia Krajského súdu v Žiline nevyplýva žiadny právny záver pre okresný súd, že by na strane odporcu došlo k porušeniu zmluvnej povinnosti. Okresný súd sa vôbec nezaoberal skutočnosťami, či vôbec vznikol nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty. V tomto smere je rozhodnutie súdu prvého stupňa nepreskúmateľné a v rozpore so základným právom na spravodlivé súdne konanie. Ide o svojvoľné rozhodnutie súdu, nakoľko po zrušujúcom rozhodnutí v tejto veci, boli súdu doložené aj iné rozhodnutia súdov, konkrétne rozsudok Okresného súdu Bratislava V sp. zn. 12C/120/2012 zo dňa 20. 11. 2014, kde vo veci s rovnakým predmetom sporu len s iným účastníkom konania (sestrou odporcu) prvostupňový súd dospel k iným právnym záverom, na ktoré poukazoval odporca aj v tomto konaní, najmä že nedošlo zo strany odporkyne k bezdôvodnému porušeniu zmluvnej povinnosti, keďže navrhovateľ spolu s výzvou zaslal kúpnu zmluvu, ktorá nebola v súlade s podstatnými náležitosťami dohodnutými v zmluve o budúcej kúpnej zmluve, kúpnej ceny. K týmto skutočnostiam však absentuje akýkoľvek záver prvostupňového súdu.

Odporca mal záujem uzatvoriť s navrhovateľom kúpnu zmluvu, avšak v znení ako sa spolu s navrhovateľom dohodli v zmluve o budúcej kúpnej zmluve zo dňa 11. 07. 2008. Pokiaľ navrhovateľ zaslal odporcovi výzvu na uzatvorenie kúpnej zmluvy, tak návrh zmluvy nebol totožný so znením Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve. Kúpna zmluva, ktorá bola uzatvorená medzi navrhovateľom a odporcom po začatí súdneho konania na Okresnom súde v Topoľčanoch však už korešpondovala so znením Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve. Teda odporca sa nie nedôvodne bránil uzatvoreniu kúpnej zmluvy, ktorá obsahom odporovala zneniu Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve a to najmä v časti kúpnej ceny a splnomocňujúcich ustanovení. Táto skutočnosť okrem iného vyplýva aj z predloženého uznesenia Okresného súdu Topoľčany sp. zn. 4C/135/2009 zo 17. 02. 2011, kde sa v odôvodnení konštatuje, že k uzavretiu kúpnej zmluvy nedošlo aj zavinením navrhovateľa, ktorý odporcom zaslal kúpnu zmluvu v takom znení, že sa úplne nezhodovalo 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. V zmluve o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy zo dňa 11. 07. 2008 bola presne určená suma pripadajúca na odporcu vo výške 625.170,- Sk. V návrhu kúpnej zmluvy zaslanej navrhovateľom bola uvedená suma vo výške 20.630,61 Eur (čl. IV bod 2 písm. c) Návrhu kúpnej zmluvy). Ak by navrhovateľ prepočítal sumu 625.170,- Sk na euro oficiálnym konverzným kurzom 30,126 Sk za 1 euro, výsledná suma predstavuje sumu vo výške 20.751,84 Eur. V zmluve, ktorá bola zaslaná spolu s výzvou na uzavretie zmluvy bola suma v článku IV bod 2 písm. c) určená vo výške 20.630,61 Eur. Navrhovateľ v tomto smere jednostranne bez akejkoľvek predchádzajúcej dohody zmenil kúpnu cenu v neprospech budúcich predávajúcich, teda aj odporcu. Rozdiel celkovej kúpnej ceny medzi Zmluvou o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy a kúpnu zmluvou priloženou vo výzve na uzavretie kúpnej zmluvy bol nižší o 969,85 Eur, čo u odporcu predstavovalo sumu vo výške 123,13 Eur. Vzhľadom na uvedené je nutné konštatovať nezgodu v podstatnej náležitosti, v a to v kúpnej cene. Kúpna zmluva, ktorá bola následne uzavretá medzi navrhovateľom a odporcom dňa 05. 10. 2010 však už obsahovala kúpnu cenu vo výške požadovanej odporcom, t. j. 20.751,84 Eur (čl. III bod 2 písm.c)). Teda odporca svojím konaním nezavinil oneskorené podpísanie návrhu kúpnej zmluvy, t. j. nemohol porušiť povinnosť stanovenú v čl. V bod 2 Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, a to v súlade s ust. § 545 ods. 3 OZ. Uvedené skutočnosti boli preukázané aj výpoveďami svedkov po zrušujúcom uznesení Krajského súdu v Žiline a to p. Y. O. a p. MVDr. P. B.. Títo svedkovia rovnako potvrdili skutočnosť, že kúpna zmluva, ktorá bola napokon uzatvorená medzi účastníkmi už obsahovala aj pripomienky odporcu a jeho súrodencov

týkajúce sa kúpnej ceny, teda zo strany odporcu nemohlo dôjsť k porušeniu zmluvnej povinnosti uzatvoriť kúpnu zmluvu, keď v návrhu kúpnej zmluvy, ktorý mu bol zaslaný, bola uvedená iná kúpna cena. Týmto skutkovými a právnymi skutočnosťami, ktoré sú podstatné a právne významné pre rozhodnutie sa však súd prvého stupňa vôbec nezaoberal.

Pokiaľ ide o otázku platnosti zmluvnej pokuty a jej primeranosti, v tejto časti vychádza rozhodnutie súdu prvého stupňa z nesprávneho právneho posúdenia veci. Zmluvná pokuta dojednaná medzi účastníkmi je jednostranná, zaťažuje iba budúcich predávajúcich (odporcu), t. j. zmluva je v tejto časti nevyvážená. V tejto súvislosti odporca poukazuje na tú skutočnosť, že napriek tomu že odporca namietal totožnosť kúpnej zmluvy so Zmluvou o budúcej kúpnej zmluve, navrhovateľ zaslal výzvu budúcim predávajúcim na zaplatenie zmluvnej pokuty už 5 dní po termíne na uzavretie zmluvy, z čoho vyplýva, že navrhovateľ sa žiadnym spôsobom nechcel dohodnúť na úprave - zosúladaní kúpnej ceny so Zmluvou o budúcej kúpnej zmluve. Aj zo spisu vyplýva, že dňa 05. 10. 2010 bola uzatvorená kúpna zmluva, ktorá už reflektovala túto oprávnenú požiadavku zo strany budúcich predávajúcich (odporcu). V danom prípade ide o zjavne neprímerane vysokú zmluvnú pokutu. Táto predstavuje sumu vo výške 1/3 kúpnej ceny, pričom žiadna škoda navrhovateľovi nevznikla. Potom dojednanie zmluvnej pokuty, z ktorého vyplýva značná nerovnováha a nevyváženosť, za okolností uvedených vyššie, a s poukazom na hodnotu a význam zabezpečovanej povinnosti, by v danom prípade znamenalo neprímerane vysokú zmluvnú pokutu.

Odporca navrhol, aby odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie a rozhodnutie.

K podanému odvolaniu odporcu sa písomne vyjadril navrhovateľ. Navrhovateľ nesúhlasil s tvrdením odporcu, že sa súd vôbec nezaoberal námietkou odporcu ohľadne nesplnenia základného predpokladu pre priznanie zmluvnej pokuty a to porušením zmluvy zo strany odporcu. Poukázal na to, že okresný súd v odôvodnení svojho rozsudku uviedol, že ak by odporca postupoval v súlade so zmluvou, a teda ak by po doručení návrhu kúpnej zmluvy komunikoval s navrhovateľom, pričom by odstránili nezrovnalosti pri technickom prepočítaní kúpnej ceny slovenských korún na eurá, mohlo prísť k uzavretiu kúpnej zmluvy a teda navrhovateľ by si nemohol uplatňovať zmluvnú pokutu. Do takejto situácie sa dostal odporca sám svojím zavinením.

S obsahom Budúcej zmluvy odporca bez výhrad súhlasil a túto bez pripomienok podpísal. Táto skutočnosť nie je medzi účastníkmi sporná. V zmysle budúcej zmluvy sa odporca zaviazal najneskôr do 15 dní odo dňa doručenia písomnej výzvy kupujúceho - navrhovateľa uzavrieť kúpnu zmluvu a to tým spôsobom, že sa dostaví na výzvou určené miesto, v určený dátum a čas k podpisu kúpnej zmluvy. Navrhovateľ vyzval odporcu, aby sa dostavil k podpisu kúpnej zmluvy a spolu s výzvou zaslal odporcovi návrh kúpnej zmluvy, aby sa s ním odporca v dostatočnom predstihu oboznámil, prípadne vzniesol výhrady, tak aby sa odstránili pred určeným termínom na podpis samotnej kúpnej zmluvy. Navyše v deň podpisu navrhovateľ zabezpečil aj osobnú účasť advokáta, aby sa prípadné pripomienky a výhrady mohli ešte na mieste konzultovať a odstrániť. Aj napriek všetkým uvedeným skutočnostiam a aktivitám navrhovateľa smerujúcim k uzavretiu zmluvy, sa odporca bezdôvodne na termín podpisu kúpnej zmluvy nedostavil, čím porušil svoju povinnosť zo zmluvy, je teda nepochybné, že týmto momentom vznikol nárok navrhovateľa na zmluvnú pokutu podľa zmluvy o budúcej zmluve. K uzavretiu kúpnej zmluvy nakoniec došlo, avšak až po začatí súdneho konania na Okresnom súde v Topoľčanoch, pričom navrhovateľ odstránil nezrovnalosti pri prepočítaní kúpnej ceny zo slovenských korún na eurá. Ak by si odporca bol splnil svoju zmluvnú povinnosť a uvedenú skutočnosť namietal pred podpisom zmluvy, tieto nezrovnalosti mohli byť odstránené a zmluva podpísaná bez súdneho sporu, pričom by v takomto prípade ani navrhovateľ nemal nárok na zmluvnú pokutu pre nedodržanie ustanovení zmluvy o budúcej kúpnej zmluve. Odporca sa teda bezdôvodne bránil uzavretiu kúpnej zmluvy, ktorá v podstatných náležitostiach bola totožná so znením Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve.

K rozporu zmluvy s dobrými mravmi, ako i k výške zmluvnej pokuty poznamenal, že výške zmluvnej pokuty nie je v Občianskom zákonníku upravená a neustanovuje sa tu ani spôsob jej určenia. Dojednanie jej výšky či spôsobu určenia je teda vecou dohody účastníkov.

Navrhovateľ nesúhlasil s tvrdením, že zmluvná pokuta bola dojednaná v rozpore s dobrými mravmi. V prvom rade je potrebné prihliadnuť na skutočnosť, že strany s uvedeným dojednaním zmluvnej pokuty, ktoré bolo presné a určité, keď bola dojednaná fixná suma za porušenie povinnosti, súhlasili. V ďalšom je nutné prihliadať na význam zabezpečovanej povinnosti pre navrhovateľa, ktorý nadobúdala uvedené nehnuteľnosti s podnikateľským zámerom a pri zmarení tejto kúpy vstupoval do značného podnikateľského rizika. Naproti tomu, odporcovi pri zmarení kúpy, nehrozila žiadna ujma. Ak by odporca, resp. ktorýkoľvek z budúcich predávajúcich odmietol uzavrieť zmluvu, došlo by k úplnému zmareniu

podnikateľského zámeru navrhovateľa vybudovať športovo-oddychový areál pre mládež a seniorov, čím by došlo jednak k celospoločenskej ujme, ako aj ujme na podnikateľských aktivitách navrhovateľa.

Výška zmluvnej pokuty bola dojednaná fixnou sumou, ktorú z hľadiska vyššie uvedených aspektov nemožno považovať za rozpornú s dobrými mravmi. Za takúto považuje súdna prax zmluvnú pokutu niekoľkonásobne prevyšujúcu zabezpečovanú povinnosť, čo v tomto prípade nie je dané.

Navrhovateľ mal za to, že uvedená pokuta vzhľadom na vyššie uvedené aspekty je primeraná a to vzhľadom na hodnotu zabezpečovanej povinnosti a správanie sa odporcu. A teda nemožno ju považovať za rozpornú s dobrými mravmi.

K vyváženosti zmluvy a k tvrdeniu odporcu, že zmluvná pokuta je medzi účastníkmi dojednaná jednostranne, iba ako sankcia pre predávajúcich navrhovateľ uviedol, že už mal ohľadom dotknutých pozemkov rozbehnuté podnikateľské aktivity, teda v prípade neuzavretia zmluvy by mu reálne hrozila škoda, avšak odporca ani ostatní predávajúci neuzavretím kúpnej zmluvy nemali čo stratiť, teda bolo nepochybné už pri uzatváraní Budúcej kúpnej zmluvy, že navrhovateľ bude mať záujem kúpnu zmluvu za každých okolností uzavrieť, avšak pri odporcovi a ostatných predávajúcich táto istota daná nebola. Vzhľadom na všetky uvedené skutočnosti navrhol, aby odvolací súd rozsudok okresného súdu potvrdil.

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. h) O.s.p. zrušil a vec vrátil súdu prvého stupňa na ďalšie konanie a rozhodnutie.

Odvolací súd preskúmaním napadnutého rozhodnutia, prislúchajúceho spisového materiálu a vyhodnotením toho, čo uviedli účastníci konania v odvolacom konaní dospel k záveru, že prvostupňový súd nedospel k správny skutkovým a právnym záverom.

Prvostupňový súd v intenciách zrušujúceho uznesenia Krajského súdu v Žiline č. k. 5Co/572/2013-125 zo dňa 25. 2. 2014 doplnil dokazovanie výpoveďami navrhnutých svedkov a zaoberal sa výškou dohodnutej zmluvnej pokuty a jej rozporu s dobrými mravmi, vo vzťahu ku ktorej uviedol, že samotná výška zmluvnej pokuty, ktorá predstavuje 31,79% z kúpnej ceny nie je v rozpore s dobrými mravmi, je primeraná vzhľadom na celkovú kúpnu cenu a investičný zámer navrhovateľa. Podľa prvostupňového súdu dôkazná povinnosť ohľadom rozporu zmluvnej pokuty s dobrými mravmi bola na strane odporcu, ktorý však tento rozpor odvodzovala len z minimálneho rozdielu kúpnej ceny pri prepočte slovenských korún na eurá.

Odvolací súd v prvom rade poukazuje to, že okolnosti, že k podpisu kúpnej zmluvy nakoniec došlo dňa 05. 10. 2010, avšak až po podaní návrhu na nahradenie prejavu vôle na Okresnom súde Topoľčany pod sp. zn. 4C/135/2009, a zároveň po úprave kúpnej ceny ako podstatnej náležitosti zmluvy, nepreukazujú jednoznačné porušenie zmluvných podmienok a teda zavinené konanie len na strane odporcu, ako to v konaní tvrdí navrhovateľ. Z uvedeného potom nemožno ani jednoznačne vyvodit' porušenie zmluvnej povinnosti, ktoré by viedlo k uplatneniu nároku na zmluvnú pokutu.

Podľa názoru odvolacieho súdu je nesprávny názor súdu prvého stupňa, keď vzniknutý rozdiel v kúpnej cene ako podstatnej náležitosti zmluvy v danom prípade považuje len za technicky neprávny prepočet slovenských korún na eurá, ktorý však prakticky ponížil pôvodne dohodnutú kúpnu cenu v neprospech odporcu a v konečnom dôsledku by predstavoval obohatenie sa navrhovateľa. Je namieste vziať aj v úvahu výšku tohto rozdielu, ktorý u odporcu predstavoval 121,23 eur, čo nemožno ani s ohľadom na celkovú kúpnu cenu považovať za nepatrnú sumu.

Za danej situácie potom ani záver okresného súdu vo vzťahu k výške zmluvnej pokuty nemá oporu v skutkových zisteniach súdu. Navyše nemožno posudzovať výšku zmluvnej pokuty, ktorá vychádza zo zmluvného vzťahu účastníkov založeného zmluvou, s výškou investícií v tomto prípade navrhovateľa, ktoré nemajú s týmto zmluvným vzťahom nič spoločné.

Úlohou okresného súdu bude už z vykonaného dokazovania a najmä s ohľadom na predložené rozhodnutia v iných súdnych konaniach - rozsudok Okresného súdu Bratislava V č. k. 12C/120/2012-213 zo dňa 20. 11. 2014 v spojení s rozsudkom Krajského súdu v Bratislave č. k. 6Co/123/2015-243 zo dňa 25. 9. 2015 opätovne preskúmať a vyhodnotiť, či boli splnené zákonné podmienky pre uloženie povinnosti zaplatiť zmluvnú pokutu.

Napriek tomu, že právny názor sudcu iného súdu nie je záväzný, v predmetnej veci je potrebné prihliadnuť na tú skutočnosť, že vo vzťahu k rozsudku Okresného súdu Bratislava V č. k. 12C/120/2012-213 zo dňa 20. 11. 2014, ide o totožnú vec, totožného navrhovateľa a na strane odporcov vystupovali síce viacerí odporcovia z titulu spoluvlastníctva k dotknutým nehnuteľnostiam, pričom viaceré súdy vec prejednávali len z dôvodu rozdielnej miestnej príslušnosti.

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

**Poučenie:**

Proti tomuto uzneseniu nie je prípustný ďalší riadny opravný prostriedok.