

Súd: Okresný súd Bratislava I
Spisová značka: 9C/226/2012
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1112217919
Dátum vydania rozhodnutia: 29. 03. 2016
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Viera Hadrbulcová
ECLI: ECLI:SK:OSBA1:2016:1112217919.7

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Bratislava I sudkyňou JUDr. Vierou Hadrbulcovou v právnej veci navrhovateľa: MG INVEST DEVELOPMENT, s. r. c, so sídlom Škultétyho 2A/4720, Topoľčany, IČO: 36 115 824, zast. Advokátskou kanceláriou MAJLING & NINČÁK, s.r.o. , so sídlom: Palárikova 14, Bratislava, proti odporkyni: F.. H. Š. nar. XX.XX.XXXX, bytom: T. XX, XXX XX Bratislava, zast. JUDr. Milanom Cibikom, advokátom , Advokátska kancelária so sídlom Tomášikova 4, 821 03 Bratislava, o zaplatenie 6 638,78 euro s príslušenstvom takto

rozhodol:

Súd návrh zamieťa.

Navrhovateľ je povinný zaplatiť odporkyni náhradu trov právneho zastúpenia vo výške 1.373,48 eur, na účet právneho zástupcu odporkyne, vedený v S. W., Y.. X., Bratislava, číslo účtu: XXXXXXXXXXXX/XXXX (G.: SK XX XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX) do troch dní od právoplatnosti rozsudku.

odôvodnenie:

Navrhovateľ sa návrhom doručeným súdu dňa 06.06.2012 domáhal od odporkyne zaplatenia 6 638,78 eur spolu s príslušenstvom a trovami konania titulom zaplatenia zmluvnej pokuty.

Svoj návrh odôvodnil tým, že dňa 1.07.2008 bola medzi navrhovateľom- obchodnou spoločnosťou CHOMA TRADE, s.r.o., so sídlom: Radlinského 47, 955 01 Topoľčany, IČO: 36 715 824,(teraz MG INVEST DEVELOPMENT, s.r.o. sídlom: Škultétyho 2A/4720, 955 01 Topoľčany) ako budúcim kupujúcim a odporkyňou ako budúcou predávajúcou uzatvorená Zmluva o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy, predmetom ktorej bol záväzok odporkyne uzatvoriť na výzvu budúceho kupujúceho, s budúcim kupujúcim budúcu zmluvu - kúpnu zmluvu na nehnuteľnosti, pozemok parc. č. XXXX - lesné pozemky o výmere 107 846,- m², a pozemok parc. č. XXXX/X - lesné pozemky o výmere 142 222,m², všetko v k.ú. A., obec A., okres S., zapísané na LV č. XXX, vedené Katastrálnym úradom v A., Správa katastra S., ktorých nehnuteľností bola odporkyňa podielovým spoluvlastníkom vo výške spoluvlastníckeho podielu 1/8-ina vzhľadom k celku, za kúpnu cenu 625 170,- Sk.

V zmysle ustanovenia článku V. bod 2. Zmluvy o budúcej zmluve 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 z tejto zmluvy, je tento budúci predávajúci povinný zaplatiť budúcemu kupujúcemu zmluvnú pokutu vo výške 200 000,- Sk (6 638,78 eur).

Výzvou zo dňa 18.06.2009 navrhovateľ písomne vyzval odporkyňu na uzavretie kúpnej zmluvy , pričom termín podpisu zmluvy stanovil na deň 08.07.2009. Odporkyňa požiadala SMS správou navrhovateľa o zmenu termínu, ktorej žiadosti navrhovateľ vyhovel a určil náhradný termín podpisu zmluvy na 10.07.2009. Na stanovený termín podpisu kúpnej zmluvy sa odporkyňa nedostavila, čím porušila svoju

povinnosť zo Zmluvy. Týmto momentom vznikol nárok navrhovateľa voči odporkyni na zmluvnú pokutu vo výške 6 638,78 eur. Navrhovateľ vyzval odporkyňu na zaplatenie pokuty výzvou zo dňa 13.07.2009, pričom navrhovateľ určil splatnosť 7 dní od doručenia výzvy. Odporkyňa prevzala výzvu dňa 22.07.2009, zmluvná pokuta sa stala splatnou dňa 29.07.2009.

Súd vo veci vydal dňa 11.10.2012 pod sp. zn. 18 Ro 56/2012 platobný rozkaz, ktorým uložil odporkyni zaplatiť do 15 dní navrhovateľovi sumu 6 638,78 eur s príslušenstvom a trovy právneho zastúpenia, alebo aby v tej istej lehote podala odpor na tomto súde. Odporkyňa v zákonnej lehote podala na tun. súde odpor proti platobnému rozkazu. Uviedla, že s návrhom na zaplatenie zmluvnej pokuty nesúhlasí a žiadala návrh zamietnuť. Uviedla, že v termíne 08.07.2009 nebola na území Slovenskej republiky, preto požiadala SMS správou navrhovateľa o zmenu termínu. Výzvu navrhovateľa, ktorou určil náhradný termín podpisu zmluvy neprevzala, nakoľko sa nenachádzala v Slovenskej republike. Ďalej uviedla, že jej brat P.. T. Q. oznámil konateľovi navrhovateľa že kúpna zmluva nie je identická so zmluvou o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy, nakoľko do kúpnej zmluvy navrhovateľ zakomponoval v čl. IV. - Ostatné dojednania bod 3 a 4, ktoré Zmluva o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy neobsahovala. Aj Okresný súd v Topoľčanoch vo svojom uznesení pod číslom konania 4C/135/2009 rozhodol na návrh navrhovateľa o zastavení konania a v odôvodnení súd poukázal na to, "k uzavretiu kúpnej zmluvy nedošlo aj zavinením navrhovateľa, ktorý odporcom zasial kúpnu zmluvu v takom znení, že sa úplne nezhodovala so znením zmluvy dohodnutej zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluve a preto boli vznesené výhrady voči tejto kúpnej zmluve oprávnené a v dohodnutej lehote nemohlo dôjsť k uzavretiu kúpnej zmluvy. "

Odporkyňa uviedla, že mala 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. Výzva na podpis kúpnej zmluvy spolu s návrhom kúpnej zmluvy bola odosielaná s termínmi podpisu kúpnej zmluvy, ktorá jednak nebola totožná s návrhom budúcej kúpnej zmluvy a jednak v čase, keď sa odporkyňa nenachádzala na území Slovenskej republiky, čo aj následne ospravedlnila. Odporkyňa postupovala na základe informácií od svojho brata P.. T. Q. a p. H. W., ktorým plne dôverovala. Títo jej oznámili, že predložená zmluva nie je v súlade so znením zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, ktorú podpisovali. Tento nesúlad bol v podstatných náležitostiach tejto zmluvy a to v jednak v kúpnej cene, ktorá bola v predloženej kúpnej zmluve v neprospech predávajúcich ako aj v iných náležitostiach zmluvy. Strata len u odporkyne pri podpise takejto zmluvy by bola vo výške 121,23 eur. V tomto smere poukázala na ustanovenie Zmluvy o uzavretí budúcej zmluvy zo dňa 11.07.2008 konkrétne Článok IV (Kúpna cena a spôsob jej úhrady) bod 2, kde sa uvádza "budúcemu predávajúcemu v 2/ rade sumu vo výške 625 170,Sk bezhotovostne na účet vedený vo Q., Y..X., č. ú. XXXXXXXXXXX/XXXX". To znamená, že v Zmluve o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy zo dna 11.07.2008 bola presne určená suma pripadajúca na odporkyňu. Táto suma však nebola uvedená v návrhu kúpnej zmluvy, ktorú zaslal navrhovateľ odporkyni. 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 25 170,- 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. Teda navrhovateľ musel vedieť, že mení túto sumu. Navrhovateľ v tomto smere jednostranne bez akejkoľvek predchádzajúcej dohody zmenil kúpnu cenu v neprospech budúcich predávajúcich, teda aj odporkyni. Rozdiel celkovej kúpnej ceny medzi Zmluvou o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy a kúpnej zmluvy priloženej vo výzve na uzatvorenie kúpnej zmluvy bol nižší o 969,85 eur, čo u odporkyne predstavovalo sumu vo výške 123,13 eur. Odmietnutím podpísať kúpnu zmluvu, ktorá bola v rozpore s dohodnutými podmienkami v zmluve o budúcej kúpnej zmluve a to vo viacerých podstatných častiach, ktoré by boli v jej neprospech, odporkyňa neporušila žiadnu zo svojich povinností. Naopak navrhovateľ predložením kúpnej zmluvy, ktorá sa nebola v súlade so zmluvou o budúcej kúpnej zmluve zo dňa 11.07.2008 porušil svoju povinnosť voči odporkyni.

Kúpna zmluva, ktorá bola následne uzatvorená medzi navrhovateľom a odporkyňou dňa 05.10.2010 však už obsahovala kúpnu cenu vo výške požadovanej odporkyňou a to vo výške 20.751,84 eur (čl. III bod 2 písm. c) Kúpnej zmluvy). Potom, čo navrhovateľ predložil počas súdneho konania o nahradenie prejavu vôle na Okresnom súde v Topoľčanoch pod sp. zn. 4C 135/2009 odporkyni ako aj jej súrodencom znenie kúpnej zmluvy, ktoré bolo už v úplnom súlade so znením zmluvy o budúcej kúpnej zmluve zo dňa

11.07.2008, t.j. bola upravená kúpna cena v súlade so zmluvou o budúcej kúpnej zmluve, odporkyňa túto zmluvu podpísala.

Čo sa týka zmluvnej pokuty dohodnutej v zmluve o budúcej zmluve odporkyňa poukázala na to, že táto zmluvná pokuta je neprimeraná, jednostranná, a v rozpore s dobrými mravmi, preto ustanovenia o zmluvnej pokute považuje za neplatné. Cieľom navrhovateľa bolo prostredníctvom započítania zmluvnej pokuty voči kúpnej cene znížiť náklady na nadobudnutie nehnuteľností, ktoré chcel získať predmetnou kúpnu zmluvou a, ktoré mu chcela odporkyňa počas celej doby predať avšak za dohodnutých podmienok v zmysle zmluvy o budúcej kúpnej zmluve zo dňa 11.07.2008.

Súd vykonal dokazovanie výsluchom účastníkov konania, svedeckými výpoveďami G.. P. P., P. P. Q., H. W., listinnými dôkazmi: zmluvou o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy zo dňa 11.07.2008, výzvou na uzavretie kúpnej zmluvy zo dňa 18.06.2009, výzvou na zaplatenie zmluvnej pokuty zo dňa 13.07.2009, výzvou na uzavretie kúpnej zmluvy zo dňa 15.12.2009, kúpnu zmluvou zo dňa 05.10.2010 ako aj ďalšími listinnými dôkazmi a zistil nasledovný skutkový stav.

Zo Zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy súd zistil, že táto bola podpísaná dňa 11.07.2008 medzi vlastníckmi nehnuteľnosti špecifikovanými v čl. II zmluvy (ako budúcimi predávajúcimi), medzi ktorými bola aj odporkyňa a právnym predchodcom navrhovateľa CHOMA TRADE, s. r. o. Na základe uvedenej zmluvy sa vlastníci nehnuteľnosti zaviazali predať svoje spoluvlastnícke podiely k nehnuteľnostiam špecifikovaným v čl. II zmluvy za dohodnutú kúpnu cenu 20,-Sk za m² (0,148 €), pričom odporkyni mal navrhovateľ zaplatiť kúpnu cenu 625 170,- Sk (20 751,84 €) 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 €). Podľa čl. 1. 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 18.06.2009 navrhovateľ písomne vyzval odporkyňu na uzavretie kúpnej zmluvy, pričom termín podpisu zmluvy stanovil na deň 08.07.2009. Odporkyňa požiadala SMS správou navrhovateľa o zmenu termínu, ktorej žiadosti navrhovateľ vyhovel a určil náhradný termín podpisu zmluvy na 10.07.2009. Na stanovený termín podpisu kúpnej zmluvy sa odporkyňa nedostavila. Navrhovateľ vyzval odporkyňu na zaplatenie pokuty výzvou zo dňa 13.07.2009, pričom navrhovateľ určil splatnosť 7 dní od doručenia výzvy. Odporkyňa prevzala výzvu dňa 22.07.2009.

Z uznesenia Okresného súdu Topoľčany sp. zn. 4C/i35/2009 - 178 súd zistil, že na uvedený súd podal navrhovateľ návrh, a to aj proti odporkyni o nahradenie prejavu vôle rozhodnutím súdu. Konanie bolo právoplatne zastavené dňa 15.03.2011 z dôvodu späťvzatia návrhu. Dňa 05.10.2010 uzavreli P. O. W., T. H. Š., P. U. Q. a P. T. Q. ako predávajúci s MG INVEST DEVELOPMENT, s. r. o. ako kupujúci kúpnu zmluvu, predmetom ktorej boli nehnuteľnosti špecifikované v čl. I kúpnej zmluvy za cenu 0,6638783 € za m, pričom kupujúca F. H. Š. mala obdržať celkovo 20 751,84 €. Kúpna cena mala byť zaplatená do 15 dní po povolení vkladu vlastníckeho práva v katastri nehnuteľností v prospech kupujúceho.

Z návrhu kúpnej zmluvy o prevode vlastníctva k nehnuteľnostiam bez podpisu účastníkov zmluvného vzťahu, ktorý predložila súdu odporkyňa súd zistil, že znenie nezodpovedá obsahu znenia uvedeného v Zmluve o uzavretí budúcej zmluvy. Rozdiel je v kúpnej cene a to až o 969,86 € v neprospech predávajúcich; konkrétne u odporkyne menej o 121,23 €. Rozdielny obsah je aj v čl. IV Zmluvy o budúcej zmluve a návrhu kúpnej zmluvy.

Z výsluchu svedka G.. P. P. súd zistil, že bol konateľom navrhovateľa v čase, keď bola uzatvorená zmluva o budúcej zmluve. Dohoda sa pripravovala 1 rok dopredu mailovou komunikáciou medzi ním a pánom W.. Pán W. vystupoval ako zástupca predávajúcich. S pani Š.Q. nikdy v osobnom kontakte nebol ani s ňou nekomunikoval. Zmluva o budúcej zmluve a kúpnopredajná zmluva boli uzatvárané u notára v Topoľčanoch, za všetkých zúčastnených každý obdržal exemplár zmlúv, bolo pripravených toľko exemplárov koľko bolo zúčastnených. V roku 2008 bola pripravená zmluva, 3 predávajúci podpísali,

4 nepodpísali, preto navrhovateľ bol nútený podať žalobu na súd v Topoľčanoch, ktorý súd prikázal odporcom podpísať kúpnu zmluvu a následne došlo k uzavretiu kúpnej zmluvy. Svedok uviedol, že 1. kúpna zmluva bola uzavretá medzi účastníkmi v roku 2008, následne bola uzavretá zmluva o budúcej zmluve na ďalšie pozemky. Ďalšia kúpna zmluva na zvyšné pozemky bola uzavretá dňa 04.10. 2010 až po podaní žaloby. Voči 4 predávajúcim, ktorí v dohodnutej lehote neuzavreli kúpnu zmluvu na ďalšie pozemky si navrhovateľ uplatnil nárok na zmluvnú pokutu dohodnutú v zmluve o budúcej zmluve a podali žalobu na súd. Išlo o P. O. W., F. H. Š., P. U. Q., a P. T. Q..

Svedok P. T.Š. Q. uviedol, že pôvodná dohoda bola, že kupujúci odkúpi pozemky v celosti, neskôr sa rozhodol, že odkúpi len polovicu, s čím predávajúci súhlasili. Rámcovo veci dohadoval p. W., s tým, že za kupujúcich komunikoval p. L.. Pán L. doniesol zmluvy na podpis vypracované zrejme U. P.. Pri podpise prvej zmluvy ho p. L. na chodbe Notárskeho úradu v Pezinku ubezpečil, že druhá zmluva bude identická s prvou zmluvou a taktiež na chodbe mu predložil zmluvu o budúcej zmluve, ktorú podpísal. Pán L. ho ubezpečil, že akonáhle zmluvu podpíše posledný bude zaslaná všetkým. To sa nestalo, túto zmluvu nemá k dispozícii a do roka sa mal uskutočniť predaj druhej polovice. Pán W. povedal predávajúcim, že druhá kúpna i zmluva nie je identická s prvou kúpnu zmluvou, preto došlo k súdu a v súdnom konaní, ktoré prebiehalo v Topoľčanoch bola súdom uložená lehota, počas ktorej sa účastníci zmluvného vzťahu dohodli, kupujúci upravil znenie druhej kúpnej zmluvy. K úprave 2.zmluvy došlo po mailovej komunikácii s p. W. a táto upravená zmluva bola podpísaná a bola vyplatená kúpna cena. Na otázku prečo p. Š. nepodpísala kúpnu zmluvu svedok uviedol, že to bolo z dôvodu, že podľa informácie p. W. ktorý mal k dispozícii mailovú komunikáciu, druhá zmluva nebola identická s prvou zmluvou, ako bola medzi účastníkmi dohodnutá. Svedok tiež uviedol, že potom ako dostal výzvu na uzavretie zmluvy komunikoval s p. W. a so zástupcom U. Š., telefonicky aj U. P. a p. P. a žiadal, aby bola pripravená kúpna zmluva, ktorá bude identická s prvou zmluvou, ako bolo dohodnuté.

Svedok H. W., uviedol, že nikdy nebol predávajúcimi splnomocnený na vyjednávanie podmienok zmluvy o budúcej zmluve ani kúpnej zmluvy. Je pravdou, že komunikoval so zástupcami spoločnosti, ktorá mala záujem o odkúpenie predmetných nehnuteľností. Došlo k tomu, tak, že p. L. ako zástupca firmy, ktorá mala záujem o odkúpenie nehnuteľnosti ho vyhľadal s tým, že chce kúpiť predmetné parcely. Zdala sa to zaujímavá ponuka. Začali komunikovať za účelom odkúpenia nehnuteľností. Pôvodne firma p. L. chcela odkúpiť nehnuteľnosti v celku, preto bola uzavretá zmluva o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy na všetky pozemky, o ktoré mala firma záujem. Neskôr prišiel p. L., že nemajú dosť peňazí a navrhujú iba odkúpenie častí pozemkov, k tomu aj došlo a zároveň bola uzavretá ďalšia zmluva o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy na zvyšok týchto parciel. Táto zmluva bola podpísaná účastníkmi O. W. a H. Š. v predsiene u notára, kde bola podpisovaná kúpna zmluva na časť pozemkov firmou p. L.. Ku koncu platnosti zmluvy firma kupujúceho posielala návrhy priamo spoluvlastníkom, pričom táto kúpna zmluva nekorešpondovala so zmluvou o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy v časti kúpnej cena. Kúpna cena bola iná ako bola dohodnutá v zmluve o budúcej kúpnej zmluve. P. P. uviedol, že kúpnu cenu zaokrúhlili v prepočte Sk na eurá v neprospech predávajúcich, išlo o značný rozdiel v cene v neprospech predávajúcich. Boli tam aj ďalšie zmeny, ktoré v zmluve o budúcej zmluve boli dohodnuté inak. Svedok tiež uviedol, že vzniesol výhradu voči kúpnej cene v kúpnej zmluve, ktorá nekorešpondovala so zmluvou v telefonickom rozhovore s pánom L. a P..

Podľa § 488 zák. č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka (ďalej len "OZ") záväzkovým vzťahom je právny vzťah, z ktorého veriteľovi vzniká právo na plnenie (pohládávka) od dlžníka a dlžníkovi vzniká povinnosť splniť záväzok.

Podľa § 489 OZ záväzky vznikajú z právnych úkonov, najmä zo zmlúv, ako aj zo pôsobenej škody, z bezdôvodného obohatenia alebo z iných skutočností uvedených v zákone.

Podľa § 50a ods. 1 OZ účastníci sa môžu písomne zaviazat', že do dohodnutej doby uzavrujú zmluvu; musia sa však pritom dohodnúť o jej podstatných náležitostiach. Záväzky vznikajú z právnych úkonov, najmä zo zmlúv, ako aj zo spôsobenej škody, z bezdôvodného obohatenia alebo z iných skutočností uvedených v zákone.

Ak do dohodnutej doby nedôjde k uzavretiu zmluvy, možno sa do jedného roka domáhať na súde, aby vyhlásenie vôle bolo nahradené súdnym rozhodnutím. Právo na náhradu škody tým nie je dotknuté (50a ods. 2 OZ).

Zmluva o budúcej zmluve (pactum de contrahendo) musí obsahovať

- Zhodu vôle zmluvných strán vyjadrenú v písomnej forme o uzavretí zmluvy o budúcej zmluve,
- Dobu, dokedy zmluvné strany budúcu zmluvu uzatvoria,
- Podstatné náležitosti budúcej (hlavnej) zmluvy.

K uzavretiu hlavnej zmluvy v rámci dohodnutej doby zásadne dochádza na základe návrhu a jeho akceptácie, pričom nie je vylúčené, aby sa zmluvné strany, po vzájomnej dohode (nie však jednostranne) od pôvodne dohodnutého obsahu budúcej zmluvy odchýlili

Na základe vykonaného dokazovania mal súd za preukázané, že medzi účastníkmi došlo k platne uzavretej zmluve o budúcej zmluve. V zmysle uvedenej zmluvy navrhovateľ vyzval odporkyňa na podpis kúpnej (hlavnej) zmluvy a odporkyňa sa k podpisu tejto zmluvy nedostavila. Podľa jej vyjadrenia z dôvodu, že v termíne 08.07.2009 nebola na území Slovenskej republiky, preto požiadala SMS správou navrhovateľa o zmenu termínu. Výzvu navrhovateľa, ktorou určil náhradný termín podpisu zmluvy neprevzala, nakoľko sa nenachádzala v Slovenskej republike. V konaní pred súdom uviedla, že jej brat P. T. Q. oznámil konateľovi navrhovateľa, že kúpna zmluva nie je identická so zmluvou o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy. Kúpnu zmluvu podpísala až keď boli v nej odstránené rozpory a to hlavne v čase dohodnutej kúpnej ceny.

Navrhovateľ si po tom, čo sa odporkyňa nedostavila k podpisu kúpnej zmluvy uplatnil dohodnutú zmluvnú pokutu vo výške žalovanej istiny.

Podľa § 544 ods. 1 OZ ak strany dojednávajú pre prípad porušenia zmluvnej povinnosti zmluvnú pokutu, je účastník, ktorý túto povinnosť poruší, zaviazaný pokutu zaplatiť, aj keď oprávnenému účastníkovi porušením povinnosti nevznikne škoda.

Podľa § 544 ods. 2 OZ zmluvnú pokutu možno dojednať len písomne a v dojednaní musí byť určená výška pokuty alebo určený spôsob jej určenia.

Podľa § 3 ods. 1 OZ výkon práv a povinností vyplývajúcich z občianskoprávných vzťahov nesmie bez právneho dôvodu zasahovať do práv a oprávnených záujmov iných a nesmie byť v rozpore s dobrými mravmi.

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 jednáť o jednostranný záväzok predávajúcich bez toho, aby sa k obdobnému záväzku zaviazal aj budúci kupujúci. Na strane budúcich predávajúcich sa jednálo 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 € pri kúpnej cene 20 751,84 € čo je viac ako 1 tretina kúpnej ceny.

Na základe vykonaného dokazovania postupom podľa § 132 zák. č. 99/1963 Zb. Občianskeho súdneho poriadku (ďalej len "O.s.p.") súd dospel k záveru, že návrh je nedôvodný. V prvom rade súd skúmal či zo strany odporkyne došlo k neodôvodnenému uzavretiu kúpnej zmluvy. Predloženými listinnými dôkazmi ako aj výpoveďou odporkyne a svedka P. Q. a W. 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 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. 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 trovách konania súd rozhodol podľa § 142 ods. 1 O .s. p. a úspešnej odporkyni priznal náhradu trov právneho zastúpenia advokátom vo výške v zmysle § 9 k § 10 ods. 1 Vyhlášky § 16 ods. 3 Vyhlášky č.655/2004 Z.z. o odmenách a náhradách advokátov za poskytovanie právnych služieb v znení neskorších predpisov nasledovne:

1) 03.01.2013 Prevzatie a príprava zastúpenia	220,77eur + paušál 7,81
2) 19.12.2013 Účasť na pojednávaní	220,77eur + paušál 7,81
3) 25.02.2014 Účasť na pojednávaní	220,77eur + paušál 8,04
4) 13.05.2014 Účasť na pojednávaní	220,77 eur + paušál 8,04
5) 08.03.2016 Záverečné vyjadrenie - písomné podanie	220,77 eur + paušál 8,58
6) 38.03.2016 Účasť na pojednávaní	220,77 eur + paušál 8,58

Spolu: 1.373,48 eur

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku je možné podať odvolanie v lehote 30 dní odo dňa jeho doručenia písomne, dvojmo na podpísanom súde. V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (§ 42 ods. 3) uviesť proti ktorému rozhodnutie smeruje v akom rozsahu sa napáda, v čom sa toto rozhodnutie alebo postup súdu považuje za nesprávny a čoho sa odvolateľ domáha.