

Súd: Okresný súd Zvolen
Spisová značka: 14C/20/2017
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6717207849
Dátum vydania rozhodnutia: 13. 03. 2018
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Ľudmila Ostrolucká
ECLI: ECLI:SK:OSZV:2018:6717207849.7

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Zvolen, v konaní pred sudkyňou Mgr. Ľudmilou Ostroluckou, v právnej veci žalobcu Roľnícke družstvo Bzovík, IČO: 00 209 643, so sídlom 962 41 Bzovík, právne zastúpeného advokátom JUDr. Michalom Badinským, advokátska kancelária so sídlom ČSA 20, 974 01 Banská Bystrica, proti žalovanému Š. N., I. XX.XX.XXXX, G. Z. G. X, XXX XX G., právne zastúpenému advokátskou kanceláriou Ulianko & partners, s.r.o., IČO: 36 856 517, so sídlom Nám. SNP 37, 960 01 Zvolen, o zaplatenie sumy 3.032,- Eur z titulu zmluvnej pokuty, takto

rozhodol:

- I. Žalovaný je p o v i n n ý zaplatiť žalobcovi sumu 1.367,- Eur do 3 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.
- II. V zvyšujúcej časti súd žalobu z a m i e t a.
- III. Žalovaný m á n á r o k voči žalobcovi na náhradu trov konania v rozsahu 10 %.

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobca sa žalobou zo dňa 12.05.2017, ktorá bola doručená súdu dňa 17.05.2017, domáhal voči žalovanému zaplatenia sumy 3.032,- Eur z titulu zmluvnej pokuty. Žalobu odôvodnil tým, že so žalovaným uzatvoril Zmluvu č. 2386/2011 o nájme poľnohospodárskej pôdy (ďalej ako „nájomná zmluva“), ktorej predmetom bol okrem iného aj prenájom nehnuteľností vo vlastníctve žalovaného. Konkrétne to bol prenájom pozemku vedeného na Y. Č.. XXX nachádzajúceho sa O. N..Ú.. G., T. G., T. N., B. L. ". B..Č.. XXX/X orná pôda o výmere 34135 m², v podiele 1-tina k celku, čomu zodpovedá ideálna výmera 8533,80 m² (ďalej ako „nehuteľnosť 1“), ďalej pozemku vedeného na Y. Č.. XXX, I. M. O. N..Ú.. G., T. G., T. N., B. L. ". B..Č.. XXX/X, orná pôda o výmere 26844 m², v podiele 1/8-tina k celku, čomu zodpovedá ideálna výmera 3355,50 m² (ďalej ako „nehuteľnosť 2“). V čl. V. ods. 5/ nájomnej zmluvy bola medzi stranami nájomnej zmluvy v zmysle § 544 Občianskeho zákonníka dojednaná zmluvná pokuta a to nasledovne: „V prípade budúceho predaja predmetu nájmu sa nájomné zmluvy strany dohodli, že prenajímateľ ponúkne na odpredaj pozemky najprv nájomcovi. V prípade porušenia tejto dohody zaplatí prenajímateľ zmluvnú pokutu nájomcovi vo výške trhovej ceny pozemkov ku dňu uzatvorenia kúpnej zmluvy.“ Žalovaný uzavrel s W. Y. ako kupujúcim (ďalej ako „kupujúci 1“) kúpnu zmluvu zo dňa 20.05.2014, ktorej predmetom bol prevod nehnuteľností 1, pričom kupujúci získal v zmysle kúpnej zmluvy do svojho spoluvlastníctva spoluvlastnícke podiely k nehnuteľnosti 1 vo výške spoluvlastníckeho podielu 3-tiny k celku, z čoho 1-tinu spoluvlastníckeho podielu získal od žalovaného ako predávajúceho. Žalovaný zároveň uzavrel s Ľ. Š. ako kupujúcou (ďalej ako „kupujúca 2“) tú istú kúpnu zmluvu zo dňa 20.05.2014, ktorej predmetom bol prevod nehnuteľností 2, pričom kupujúca získala v zmysle kúpnej zmluvy do svojho spoluvlastníctva spoluvlastnícke podiely k nehnuteľnosti 2 vo výške spoluvlastníckeho podielu 17/24-tín k celku, z čoho 1/8-tinu spoluvlastníckeho podielu získala od žalovaného ako predávajúceho. Vecno-právne účinky prevodu spoluvlastníckych podielov k týmto nehnuteľnostiam 1 a 2 nastali rozhodnutím Okresného úradu Krupina, katastrálny odbor, o povolení

vkladu č. V 717/2014 zo dňa 21.06.2014. Vzhľadom na skutočnosť, že žalovaný neponúkol na odpredaj nehnuteľnosti 1 a 2 najskôr jemu ako nájomcovi, objektívne porušil svoju povinnosť ponúknuť pri budúcom predaji prevádzané prenajaté pozemky najprv jemu ako nájomcovi. Objektívnym porušením zmluvnej povinnosti mu vznikol nárok na zaplatenie dojednanej zmluvnej pokuty v nájomnej zmluve vo výške trhovej ceny prevádzaných pozemkov, teda nehnuteľnosti 1 a 2 a to určenej ku dňu uzatvorenia kúpnej zmluvy v rozsahu prevádzaného spoluvlastníckeho podielu žalovaného. Výška zmluvnej pokuty v zmysle zmluvy bola stanovená posudkom č. 18/2017 zo dňa 10.05.2017, ktorý bol vyhotovený Ing. Martou Čabovou, znalcom z odboru: poľnohospodárstvo, z odvetvia: odhad hodnoty poľnohospodárskej pôdy, rastlinná produkcia (všeobecná aj špeciálna). Z týchto dôvodov podal žalobu o zaplatenie zmluvnej pokuty voči žalovanému na súd.

2. O žalobe žalobcu rozhodol súd platobným rozkazom sp.zn. 14C/20/2017-38 zo dňa 19.06.2017, ktorým žalobe žalobcu v celom rozsahu vyhovel.

3. Proti platobnému rozkazu žalovaný podal včas odpor s vecným odôvodnením. Preto súd platobný rozkaz sp.zn. 14C/20/2017-38 zo dňa 19.06.2017 zrušil v celom rozsahu uznesením sp.zn. 14C/20/2017-50 zo dňa 01.08.2017, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 26.08.2017, a to podľa § 267 ods. 3 prvá veta Civilného sporového poriadku (ďalej len „CSP“), podľa ktorého ak čo len jeden zo žalovaných podá včas odpor s vecným odôvodnením, súd zruší platobný rozkaz v celom rozsahu a nariadi pojednávanie.

4. Žalovaný v odpore zo dňa 14.07.2017, ktorý bol doručený súdu dňa 14.07.2017 uviedol, že žiada žalobu v celom rozsahu zamietnuť. Nedôvodnosť nároku žalobcu videl žalovaný v tom, že ustanovenie o zmluvnej pokute dojednané v nájomnej zmluve považoval za neplatné. Poukázal na to, že dojednanie zmluvnej pokuty musí byť dohodnuté určito a zrozumiteľne. V čl. V. ods. 5/ nájomnej zmluvy nie je však jednoznačne a zrozumiteľne uvedené, k porušeniu ktorej zmluvnej povinnosti sa zmluvná pokuta viaže. To znamená, že prejav vôle je v tomto prípade neurčitý, nakoľko nie je zrejmé, ktorá zmluvná povinnosť má byť zmluvnou pokutou zabezpečená. Pokiaľ sa takouto zmluvnou povinnosťou rozumie dojednanie „predkupného práva“, čo však nemožno z textu uvedeného znenia nájomnej zmluvy jednoznačne vyvodiť mal za to, že takto dojednané „predkupné právo“ je samo o sebe formulované nejednoznačne a neurčito, a to v nadväznosti na následnú formuláciu zmluvnej pokuty, ktorá je zadefinovaná „vo výške trhovej ceny pozemkov“. Z formulácie zmluvnej pokuty nie je možné vyvodiť, ktoré konkrétne povinnosti majú byť zabezpečené zmluvnou pokutou. Ďalej namietal, že takto formulovaná zmluvná pokuta, pokiaľ by aj nebola neplatná v zmysle jeho predošlej argumentácie spôsobuje podľa neho značnú nerovnováhu v právach a povinnostiach zmluvných strán, nakoľko dopad zmluvnej pokuty na neho je podstatne vyšší, než dopad porušenia nedostatočne a neurčito definovanej, zabezpečenej povinnosti na žalobcu. Preto zmluvnú pokutu považoval za neplatnú aj pre rozpor s dobrými mravmi. Ustanovenie o zmluvnej pokute je nevyvážené a predstavuje značný nepomer medzi právami a povinnosťami zmluvných strán, pričom toto ustanovenie ho má donútiť odpredať žalobcovi predmet nájmu, t.j. vykonať povinnosť, ktorá ani nesúvisí s výkonom práv a povinností vyplývajúcich z nájomného vzťahu. Účelom žalobcom formulovanej zmluvnej pokuty je len donútiť ho pod hrozbou majetkovej sankcie odpredať žalobcovi predmet nájmu, na čo by za bežných okolností nemal žalobca ako nájomca poľnohospodárskej pôdy právny nárok. Navyše podanie žaloby s odstupom takmer 3 rokov od prevodu predmetu nájmu je možné považovať len za špekulatívne. Tiež vyčíslenie zmluvnej pokuty považoval za nesprávne. Poukázal na to, že svoje spoluvlastnícke podiely k nehnuteľnostiam podľa kúpnej zmluvy previedol za kúpnu cenu 1.520,- Eur, t.j. za cenu nepomerne nižšiu oproti „trhovej cene“ určenej znaleckým posudkom, z ktorého žalobca vychádzal pri vyčíslení zmluvnej pokuty. Tento znalecký posudok v otázke určenia trhovej ceny len podľa neho simuluje určitú skutočnosť („trhovú cenu“), čo nakoniec vyplýva aj z nepomeru východiskových „trhových“ cien uvedených v znaleckom posudku. Sám žalobca podľa údajov uvedených v znaleckom posudku nakupuje poľnohospodársku pôdu v cene 0,11500 Eur/m², čo je menej ako 50 % z ceny určenej znaleckým posudkom, pričom však reálnou trhovou cenou, t.j. cenou „vygenerovanou“ trhovými podmienkami je cena (objektivizovaná v kúpnej zmluve), za ktorú nehnuteľnosti skutočne previedol. Nemožno od neho spravodlivo očakávať aby uhradil žalobcovi zmluvnú pokutu viac ako dvojnásobne prevyšujúcu kúpnu cenu za predmetné nehnuteľnosti. Tiež podotkol, že prevodom vlastníckeho práva k predmetu nájmu nedochádza ani k oslabeniu alebo zmene právnej pozície žalobcu ako nájomcu, nakoľko zmenou vlastníka predmetu nájmu dochádza ex lege aj k zmene v osobe prenajímateľa v nájomnom vzťahu v zmysle § 680 Občianskeho zákonníka. Preto v tejto súvislosti nemohla žalobcovi vzniknúť žiadna ujma na jeho právach. Postavenie žalobcu nebolo

predajom predmetu nájmu žiadnym spôsobom oslabené. Z nájomnej zmluvy nevyplýva záujem žalobcu na plnení zabezpečenej zmluvnej povinnosti (navyše povinnosti neurčito formulovanej). Ustanovenie o zmluvnej pokute v nájomnej zmluve opomína akúkoľvek reparačnú (uhradovacia) funkciu, ktorej zmyslom má byť reparovanie ujmy na strane žalobcu, ktorá mu vznikne v dôsledku porušenia zmluvnej povinnosti. Tvrdil, že v danom prípade zmluvná pokuta má len „zárobkovú“ funkciu pre žalobcu, ktorý je sám autorom znenia „predkupného práva“ aj „zmluvnej pokuty“. Za daných podmienok je však formulácia zmluvnej pokuty jednostranná, nevyvážená a jednoznačne len na prospech žalobcu.

5. Žalobca vo vyjadrení zo dňa 06.09.2017, ktoré bolo doručené súdu dňa 08.09.2017 uviedol, že zmluvná povinnosť, ku ktorej sa zmluvná pokuta viaže je v nájomnej zmluve definovaná jednoznačne, určito a zrozumiteľne. Ide o povinnosť žalovaného ako prenajímateľa pri budúcom predaji predmetu nájmu najprv ponúknuť predmetné pozemky na odpredaj jemu ako nájomcovi. Z takejto formulácie je nepochybne zrejmé, že ide o predkupné právo nájomcu k predmetu nájmu. Bez právneho významu je aj výhrada žalovaného, že predkupné právo je v nájomnej zmluve formulované nejednoznačne a neurčito. Podľa § 602 ods. 1 Občianskeho zákonníka „Kto predá vec s výhradou, že mu ju kupujúci ponúkne na predaj, keby ju chcel predať, má predkupné právo“. Podľa § 602 ods. 2 Občianskeho zákonníka „Také právo možno dohodnúť aj pre prípad iného scudzenia veci než predajom“. Predkupné právo je teda právo na prednostnú kúpu veci v prípade jej budúceho predaja a môže byť dohodnuté aj v inej, ako v kúpnej zmluve, teda aj v nájomnej zmluve. V nájomnej zmluve je jasne definované, že zmluvná pokuta sa viaže na porušenie povinností prenajímateľa ponúknuť na odpredaj pozemky najprv nájomcovi. Ide o určitú a jednoznačnú formuláciu práva na prednostnú kúpu nehnuteľností. Pokiaľ žalovaný v odpore považuje zmluvnú pokutu za neplatnú pre rozpor s dobrými mravmi, s týmto sa nestotožnil. Prípustnosť zakotvenia predkupného práva v nájomnej zmluve pripustil aj Najvyšší súd SR v rozsudku zo dňa 27.04.1999 sp.zn. 1Cdo7/99. Tiež ako vyplýva aj z ustálenej judikatúry, okruh povinností, ktorých plnenie možno zabezpečiť zmluvnou pokutou nie je nijako obmedzený. V tomto smere poukázal na rozsudok Krajského súdu Žilina sp.zn. 13Cob/375/2011 zo dňa 30.01.2013. V nájomnej zmluve zmluvná pokuta bola stanovená vo výške trhovej ceny pozemkov ku dňu uzatvorenia kúpnej zmluvy. Výška zmluvnej pokuty nemusí byť stanovená vopred pevnou sumou. Tu poukázal na rozsudok Najvyššieho súdu SR zo dňa 26.07.2002 sp.zn. 26Cdo1109/2000. V zmysle ustálenej judikatúry výška zmluvnej pokuty tak musí byť zisťiteľná ku dňu porušenia zmluvnej povinnosti, na ktorú sa viaže. Presná suma nemusí byť uvedená v zmluve, v zmysle zákona spôsob určenia zmluvnej pokuty musí umožňovať jej vyčíslenie jednorazovou sumou v okamihu porušenia zmluvnej povinnosti. Výška zmluvnej pokuty bola stanovená znaleckým posudkom, ktorý pripojil k žalobe. Na základe týchto skutočností mal za to, že predkupné právo ako aj zmluvná pokuta boli formulované v nájomnej zmluve jasne, zrozumiteľne a určito, žalovaný porušil svoju povinnosť ponúknuť predmet nájmu na odpredaj najskôr jemu ako nájomcovi, čím mu vznikol nárok na zmluvnú pokutu, ktorej výška je primerane určená znaleckým posudkom, pričom žalovaný sa zaviazal na úhradu zmluvnej pokuty v nájomnej zmluve.

6. Žalovaný vo vyjadrení zo dňa 31.10.2017, ktoré bolo doručené súdu dňa 03.11.2017 uviedol, že zotrúva na svojich tvrdeniach uvedených ním v odpore proti platobnému rozkazu a od týchto sa neodchyľuje ani po vyjadrení žalobcu k odporu proti platobnému rozkazu. Opätovne zdôraznil, že postavenie žalobcu nebolo predajom spoluvlastníckych podielov k nehnuteľnostiam žiadnym spôsobom zhoršené a žalobcovi nevznikla žiadna ujma. Žalobca ním nejasne formulované ustanovenie o zmluvnej povinnosti a jej zabezpečenie zmluvnou pokutou len zneužíva za účelom svojho obohatenia sa. Uvedenému nasvedčuje aj fakt, že pokiaľ žalobca tvrdí, že došlo k porušeniu záväzkového „predkupného práva“, žalobca sa nedomáha voči nemu uloženia povinnosti ponúknuť žalobcovi vec na kúpu, čím len potvrdzuje, že v skutočnosti nemal a ani nemá záujem na dodržaní ním formulovanej zmluvnej povinnosti - ponúknuť pozemky na predaj, a teda nemal a nemá záujem na nadobudnutí vlastníckeho práva k nim.

7. Žalobca vo vyjadrení zo dňa 09.01.2018, ktoré bolo doručené súdu dňa 09.01.2018 uviedol, že sa v plnom rozsahu pridriava žaloby a všetkých doterajších vyjadrení. Navyše poukázal na to, že ak žalovaný namietá neplatnosť dojednania o zmluvnej pokute z dôvodu jej neurčitosti a nezrozumiteľnosti, mal by pristúpiť k výkladu predmetného právneho úkonu. Predovšetkým je v otázke výkladu právneho úkonu potrebné prihliadnuť na základný princíp formulovaný aj v zmysle Nálezu Ústavného súdu Slovenskej republiky zo dňa 03.07.2008 sp.zn. I.ÚS242/07-29, ktorý hovorí o preferencií výkladu v prospech platnosti právneho úkonu. Za použitia výkladových metód namietané použitie pojmu „pozemky“ a „predmet nájmu“ nie je neurčité nakoľko zmluva o nájme poľnohospodárskeho pozemku podľa zákona č. 504/2003 Z.z., slúži na prenájom poľnohospodárskej pôdy, pričom nehnuteľnosťami sa

v zmysle zákona myslia len pozemky a stavby. Vzhľadom na taxatívne stanovený predmet zákona č. 504/2003 Z.z., môžu byť predmetom nájmu len pozemky. Predmetom nájomnej zmluvy v zmysle čl. I. sú pozemky. Zároveň z logického hľadiska vyplýva, že pozemky o ktorých sa pojednáva v ustanoveniach nájomnej zmluvy sú výlučne pozemky tvoriace predmet nájmu, a nijaké iné pozemky, nakoľko tieto v zmluve nie sú prejavom vôle identifikované. Ak sa dojednanie zmluvnej pokuty dotýka predmetu nájmu (pozemkov) ako celku definovaného v zmluve a špecifikovaného v prílohe, týka sa dojednanie aj len pomernej časti predmetu nájmu/pozemkov, teda aj len pozemkov/nehnutelností, ktoré boli predmetom prevodu na tretiu osobu. Je teda celkom zjavné, že nárok na zmluvnú pokutu vznikne buď v celku, alebo aj len v pomernej časti pozemkov, ktoré budú dotknuté budúcim predajom. K namietanej otázke určitosť stanovenia výpočtu zmluvnej pokuty považoval toto za úplne určité a presné. Zmluvné strany si dojednali výšku zmluvnej pokuty ako trhovej hodnoty nehnuteľností, a to ku dňu uzatvorenia kúpnej zmluvy. Za právne irelevantné považoval tvrdenia o zmätočnosti dojednania o dni ku ktorému sa stanovuje zmluvná pokuta a polemizovanie žalovaného o hmotnoprávných účinkoch prevodu, nakoľko ide o úplne presné a jasné stanovenie spôsobu určenia dátumu, ku ktorému sa bude posudzovať trhovú hodnotu nehnuteľností. To, že k prevodu vlastníckeho práva dôjde až rozhodnutím o povolení vkladu je len snahou žalovaného o tvorbu zmluvného ustanovenia ad post, ktoré však nemá pre posudzovanie vykonaného právneho úkonu význam. Vzhľadom na jednoznačnosť určenia dňa, ku ktorému sa bude zmluvná pokuta počítať mal za to, že taktiež jej spôsob stanovenia je stanovený jednoznačne. Trhovú cenu je potrebné vnímať v zmysle rozsudku Najvyššieho súdu SR sp.zn. 2Cdo8/2007 zo dňa 29.04.2008 „Trhová cena veci či práva je ekvivalent, za ktorý možno získať vec, či právo rovnakej kvality a kvantity do svojej dispozície, lebo predstavuje hodnotu, v ktorej sa ponuka a dopyt stretnú“. Na preukázanie tejto trhovej hodnoty predložil k žalobe súkromný znalecký posudok. V zmysle tohto bola riadne znalecky stanovená trhovú cenu nehnuteľností, a teda aj výška zmluvnej pokuty. K otázke rozporu s dobrými mravmi a výšky zmluvnej pokuty a sankčnému charakteru sa už vyjadril. Navyše poukázal v tomto smere aj na rozsudok Najvyššieho súdu ČR zo dňa 24.11.2005 sp.zn. „957/2003“, ktorý zvyrazňuje práve sankčný charakter inštitútu zmluvnej pokuty a objektívnu zodpovednosť za nesplnenie zabezpečenej zmluvnej povinnosti. Ohradzuje sa voči tvrdeniam žalovaného, že zabezpečovaná povinnosť je v nepomere s výškou zmluvnej pokuty, keď sa tiež ohradil voči deklamačnému stanovisku žalovaného o tom, že by nemal záujem na dodržaní zmluvne stanoveného postupu. Je výlučne jeho voľbou a nie výberom vhodnosti žalovaného, aký nárok si vo svojom hmotnoprávnom postavení uplatní. Zároveň žalovaný si musí byť vedomý nezmyselnosťou svojho vyjadrenia s prihliadnutím na skutočnosť, že nárok na ponuku na predaj vyplýva len z predkupného práva majúceho charakter vecného práva registrovaného v katastri nehnuteľností, a nie obligačného predkupného práva tak, ako to bolo dojednané v tomto prípade. Ďalej poukázal na to, že práve kontrola a možnosť nadobudnutia poľnohospodárskej pôdy pred inými subjektami prostredníctvom ponukovej povinnosti upravujú možnosť budúceho nadobudnutia pôdy ako výrobného prostriedku do jeho vlastníctva, ktorý nehnuteľnosti dlhé roky obhospodaroval, investoval do nich prostriedky, chémiu a energiu a predchádza stratám obhospodarovateľnej pôdy, narúšaní pôdnych blokov a priamych platieb od Poľnohospodárskej platobnej agentúry pričom tieto z dlhodobého hľadiska rýchlo prevýšia aj trhovú cenu pôdy.

8. Súd vo veci vykonal dokazovanie listinnými dôkazmi, keď zistil tento skutkový a právny stav:

9. Dňa 12.10.2011 bola medzi žalobcom ako nájomcom a žalovaným ako prenajímateľom uzatvorená písomná Zmluva č. 2386/2011 o nájme poľnohospodárskej pôdy podľa § 663 až § 684 Občianskeho zákonníka (ďalej len ako „nájomná zmluva“). Podľa čl. I. ods. 1/ nájomnej zmluvy predmetom nájmu sú pozemky vo vlastníctve prenajímateľa uvedené v prílohe tejto zmluvy, ktorá je jej neoddeliteľnou súčasťou. Medzi zmluvnými stranami doba nájmu bola dojednaná v čl. II. nájomnej zmluvy. Nájom vznikol od 01.01.2011 s tým, že nájomná zmluva bola uzatvorená na dobu určitú od 01.01.2011 do 31.12.2021. Účel nájmu bol špecifikovaný v čl. III. nájomnej zmluvy. Z ods. 1/ tohto článku nájomnej zmluvy vyplýva, že pozemky sa prenajímajú na účely vykonávania poľnohospodárskej činnosti pri prevádzkovaní podniku nájomcu podľa § 7 a nasl. zákona č. 504/2003 Z.z.. Podmienky nájmu boli dojednané v čl. V. nájomnej zmluvy. Z čl. V. ods. 5/ nájomnej zmluvy vyplýva, že zmluvné strany sa dojednali na zmluvnej pokute: „V prípade budúceho predaja predmetu nájmu sa nájomné zmluvné strany dohodli, že prenajímateľ ponúkne na odpredaj pozemky najprv nájomcovi. V prípade porušenia tejto dohody zaplatí prenajímateľ zmluvnú pokutu nájomcovi vo výške trhovej ceny pozemkov ku dňu uzatvorenia kúpnej zmluvy“. Pozemky, ktoré boli predmetom nájmu boli špecifikované v prílohe k nájomnej zmluve. Z tejto vyplýva, že okrem iných predmetom nájmu bol i spoluvlastnícky podiel žalovaného k pozemkom nachádzajúcim sa

v N..Ú.. G., F. G. X/X-G. N. B. B..Č.. S. XXX/X, o celkovej výmere 26844 m² (Y. Č.. XXX) F. O. 1.-G. N. B. B..Č.. S. XXX/X, o celkovej výmere 34135 m² (Y. Č.. XXX). Druhovo pozemky predstavovali ornú pôdu.

10. Dňa 20.05.2014 bola medzi žalovaným ako predávajúcim a Z.. W. Y., I.. XX.XX.XXXX ako kupujúcim uzatvorená kúpna zmluva. Predmetom kúpnej zmluvy bol okrem iného i spoluvlastnícky podiel žalovaného v 1-tine k pozemku parc.č. S. XXX/X, orná pôda o celkovej výmere 34135 m² O. N..Ú.. G. (Y. Č.. XXX). Táto istá kúpna zmluva bola uzatvorená tiež medzi žalovaným ako predávajúcim a Ľ. Š., I.. XX.XX.XXXX ako kupujúcou. Predmetom kúpnej zmluvy bol okrem iného i spoluvlastnícky podiel žalovaného v 1/8-tine k pozemku parc.č. S. XXX/X, T. pôda o celkovej výmere 26844 m² v k.ú. G. (Y. Č.. XXX). Žalovaný predal spoluvlastnícke podiely k týmto pozemkom za dohodnutú kúpnu cenu spolu 1.520,- Eur.

11. Že vecno-právne účinky predmetnej kúpnej zmluvy nastali vyplýva z Y. Č.. XXX F. E. Y. Č.. XXX B. N..Ú.. G., zo dňa 03.05.2017, keď kupujúci Z.. W. Y. je zapísaný ako podielový spoluvlastník v 3-tinách k pozemku B..Č.. S. XXX/X, orná pôda o výmere 34135 m² titulom kúpnej zmluvy č. V717/2014 s účinkami vkladu od 21.06.2014 a kupujúca Ľ. Š. je zapísaná ako podielová spoluvlastníčka v 17/24-tinách k pozemku parc.č. S. XXX/X, orná pôda o výmere 26844 m² titulom kúpnej zmluvy č. V717/2014 s účinkami vkladu od 21.06.2014. K obidvom pozemkom na predmetných LV je zapísaný i užívateľský stav pre nájomcu Roľnícke družstvo Bzovík, 962 41 Bzovík, teda pre žalobcu na základe Zmluvy č. 2386/2011 o nájme poľnohospodárskej pôdy.

12. Zo znaleckého posudku č. 18/2017 zo dňa 10.05.2017 vyhotoveného Ing. Martou Čabovou, Čamovce 16, 986 01 Filákov, znalkyňou s odborom: poľnohospodárstvo, z odvetvia: odhad hodnoty poľnohospodárskej pôdy, rastlinná produkcia (všeobecná aj špeciálna), ktorý bol vyhotovený na žiadosť žalobcu vo veci určenia trhovej hodnoty poľnohospodárskej pôdy vedenej na Y. Č.. XXX F. Y. Č.. XXX, N..Ú.. G., B..Č.. S. XXX/X F. XXX/X ku dňu 20.05.2014 vyplýva, že znalkyňa ustálila hodnotu spoluvlastníckych podielov žalovaného k predmetným pozemkom ku dňu 20.05.2014 na sumu 3.032,- Eur, a to podľa priemernej trhovej ceny pôdy v roku 2014 vypočítanej podľa údajov získaných z RD Bzovík, Cerovo, AGRA Litava, z realitnej kancelárie S&K AGRO real, z Výskumného ústavu ekonomiky poľnohospodárstva - časopis Ekonomika Poľnohospodárstva - Ekonomika Poľnohospodárstva ročník XVI. 2/2016, autori: Štefan Buday, Gabriela Grausová, Michal Buday.

13. Podľa § 544 ods. 1 Občianskeho zákonníka, 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.

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

15. Podľa § 680 ods. 2 Občianskeho zákonníka, ak dôjde k zmene vlastníctva k prenajatej veci, vstupuje nadobúdateľ do právneho postavenia prenajímateľa a nájomca je oprávnený zbaviť sa svojich záväzkov voči prvšiemu vlastníkovi, len čo mu bola zmena oznámená alebo nadobúdateľom preukázaná.

16. Podľa § 602 ods. 1 Občianskeho zákonníka, kto predá vec s výhradou, že mu ju kupujúci ponúkne na predaj, keby ju chcel prediť, má predkupné právo.

17. Podľa § 602 ods. 2 Občianskeho zákonníka, také právo možno dohodnúť aj pre prípad iného scudzenia veci než predajom.

18. Podľa § 603 ods. 1 Občianskeho zákonníka, predkupné právo ukladá povinnosť iba tomu, kto sľúbil vec ponúknuť na predaj.

19. Podľa § 603 ods. 2 Občianskeho zákonníka, predkupné právo možno dohodnúť aj ako vecné právo, ktoré pôsobí aj voči nástupcom kupujúceho. Zmluva sa musí uzavrieť písomne a predkupné právo sa nadobúda vkladom do katastra nehnuteľností. Ak predávajúci nekúpil vec ponúknutú kupujúcim, zostáva mu zachované predkupné právo aj voči jeho právnenému nástupcovi.

20. Podľa § 603 ods. 3 Občianskeho zákonníka, ak sa predkupné právo porušilo, môže sa oprávnený buď od nadobúdateľa domáhať, aby mu vec ponúkol na predaj, alebo mu zostane predkupné právo zachované.

21. Na základe vykonaného dokazovania súd dospel k záveru, že žaloba žalobcu je dôvodná voči žalovanému v časti o zaplatenie zmluvnej pokuty v sume 1.367,- Eur a nedôvodná v časti o zaplatenie zmluvnej pokuty v sume 1.665,- Eur.

22. Vo veci nepochybne dokazovaním bolo zistené, že dňa 12.10.2011 uzatvorili žalobca ako nájomca a žalovaný ako prenajímateľ Zmluvu č. 2386/2011 o nájme poľnohospodárskej pôdy podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka (ďalej len „nájomná zmluva“). Nájomná zmluva bola uzatvorená na dobu určitú do 31.12.2021 tak ako to vyplýva z čl. II. ods. 2/ nájomnej zmluvy. Účel nájmu bol dojednaný v čl. III. nájomnej zmluvy. Žalovaný ako prenajímateľ na základe nájomnej zmluvy prenajal žalobcovi ako nájomcovi pozemky na účely vykonávania poľnohospodárskej činnosti pri prevádzkovaní podniku nájomcu podľa § 7 a nasl. zákona č. 504/2003 Z.z.. Predmetom nájmu, tak ako to vyplýva z čl. I. ods. 1/ nájomnej zmluvy boli pozemky vo vlastníctve žalovaného ako prenajímateľa uvedené v prílohe nájomnej zmluvy, ktorá tvorila neoddeliteľnú súčasť nájomnej zmluvy. Predmetom nájmu tak okrem iného bol spoluvlastnícky podiel žalovaného k pozemkom B..Č.. S. XXX/X, orná pôda o výmere 34135 m² v 1-tine, v N..Ú.. G. (Y. Č.. XXX) F. B..Č.. S. XXX/X, orná pôda o výmere 26844 m² v 1/8-ine, O. N..Ú.. G. (Y. Č.. XXX). V čl. V. ods. 5/ strany zmluvy sa dojednali na zmluvnej pokute tak, že „V prípade budúceho predaja predmetu nájmu sa nájomné zmluvné strany dohodli, že prenajímateľ ponúkne na odpredaj pozemky najprv nájomcovi. V prípade porušenia tejto dohody zaplatí prenajímateľ zmluvnú pokutu nájomcovi vo výške trhovej ceny pozemkov ku dňu uzatvorenia kúpnej zmluvy“. Nájomná zmluva včítane dojednania o zmluvnej pokute bola uzatvorená písomne.

23. Pre zmluvnú pokutu je typické, že ju možno dohodnúť len pre prípad porušenia zmluvnej povinnosti, t.j. povinnosti, ktorá vznikla z dvojstranného alebo multilaterálneho právneho úkonu - zmluvy. Najvyšší súd SR v rozsudku z 25.06.2002, sp.zn. 25Cdo182/2001, uverejneného v Súbore rozhodnutí Najvyššieho súdu SR, vydávanom nakladateľstvom C.H.BECK pod č. C1274 vyjadril názor, podľa ktorého okruh povinností, ktoré možno zmluvnou pokutou zabezpečiť, nie je obmedzený, pretože každá platne dohodnutá povinnosť môže byť týmto spôsobom zabezpečená.

24. V posudzovanom prípade strany nájomnej zmluvy si dojednali zabezpečenie povinnosti žalovaného ako prenajímateľa v prípade budúceho predaja predmetu nájmu ponúknuť na odpredaj pozemky tvoriace predmet nájmu najprv nájomcovi, teda žalobcovi. V prípade porušenia tejto povinnosti sa strany dojednali na tom, že žalovaný ako prenajímateľ zaplatí žalobcovi ako nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške trhovej ceny pozemkov ku dňu uzatvorenia kúpnej zmluvy.

25. Zmluvná pokuta bola dojednaná v nájomnej zmluve písomne, čím je splnená formálna náležitosť platného dojednania zmluvnej pokuty, keď v zmysle § 544 ods. 2 Občianskeho zákonníka, zmluvnú pokutu možno dojednať len písomne. Ako súd už dôvodí, okruh povinností, ktorých plnenie možno zabezpečiť zmluvnou pokutou, nie je nijako obmedzený. Závisí len od dohody zmluvných strán, splnenie ktorej povinnosti zabezpečia zmluvnou pokutou. V tomto smere nie je obmedzujúca ani súdna judikatúra, o čom svedčí už uvedený rozsudok Najvyššieho súdu SR z 25.06.2002 sp.zn. 25Cdo182/2001. Pri výbere povinnosti, ktorá má byť zabezpečená zmluvnou pokutou, nie je rozhodujúce, ktorú zmluvnú stranu zaťažuje zabezpečená povinnosť.

26. Žalovaný v konaní namietal, že v čl. V. ods. 5/ nájomnej zmluvy nie je jednoznačne a zrozumiteľne uvedené, k porušeniu ktorej zmluvnej povinnosti sa zmluvná pokuta viaže. S touto argumentáciou žalovaného sa súd nestotožňuje keď z dojednania o zmluvnej pokute v čl. V. ods. 5/ nájomnej zmluvy jednoznačne vyplýva, že zmluvné strany sa dohodli na zmluvnej pokute pre zabezpečenie povinnosti žalovaného v prípade budúceho prenajatia predmetu nájmu ponúknuť na odpredaj pozemky tvoriace predmet nájmu najprv žalobcovi. Z takéhoto dojednania a formulácie jednoznačne vyplýva, aká konkrétna povinnosť má byť zabezpečená zmluvnou pokutou, je to povinnosť žalovaného v prípade, že sa v budúcnosti rozhodne odpredať pozemky tvoriace predmet nájmu ponúknuť ich najskôr na predaj žalobcovi, teda zmluvná pokuta bola dohodnutá na zabezpečenie ponukovej povinnosti žalovaného ponúknuť na odkúpenie pozemky tvoriace predmet nájmu nájomcovi. Súd pri takomto dojednaní nevzhliadol žiadnu neurčitosť a nezrozumiteľnosť povinnosti, ktorá bola zabezpečená zmluvnou

pokutou. Pri výklade právnych úkonov treba predovšetkým vychádzať z legálnej definície právneho úkonu ako prejavu vôle smerujúceho najmä k vzniku, zmene alebo zániku tých práv, alebo povinností, ktoré právne predpisy s takýmto prejavom spájajú, čo vyplýva z ustanovenia § 34 Občianskeho zákonníka. Určitosť prejavu vôle v dohode o zmluvnej pokute je rozhodujúca z hľadiska právnej istoty vo vzťahu k zabezpečeniu záväzku. Táto určitosť prejavu vôle musí byť zrejماً aj tretím osobám. V posudzovanom prípade z dojednaní o zmluvnej pokute jednoznačne vyplýva povinnosť, ktorá bola zabezpečená zmluvnou pokutou, pri vyhodnotení určitosti prejavu vôle v dohode o zmluvnej pokute v tomto smere nebolo dôvodné ani uplatňovať výkladové pravidlá súdom uvedené v § 35 ods. 2 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého právne úkony vyjadrené slovami treba vykladať nielen podľa ich jazykového vyjadrenia, ale najmä tiež podľa vôle toho, kto právny úkon urobil, ak táto vôľa nie je v rozpore s jazykovým prejavom. Žalovaný v konaní žiadnym spôsobom nedoložil svoje tvrdenia o tom, že by z dojednaní o zmluvnej pokute nemalo byť zrejماً na zabezpečenie akej povinnosti táto bola dojednaná. Zo žiadneho zákonného ustanovenia nevyplýva, že by zmluvnou pokutou nemohla byť zabezpečená povinnosť žalovaného ponúknuť prenajaté pozemky v prípade ich budúceho predaja najskôr na kúpu žalobcovi. Tiež neobstojí obrana žalovaného v tom, že zmluvná pokuta bola neurčito a nezrozumiteľne dojednaná aj pokiaľ ide o zadefinovanie jej výšky. Žalovaný správne poukázal na skutočnosť a zákonnú náležitosť zmluvnej pokuty v tom, že spôsob určenia výšky zmluvnej pokuty musí byť jednoznačný, aby v prípade porušenia povinnosti, ktorá je zmluvnou pokutou zabezpečená, bolo možné zistiť, aká výška zmluvnej pokuty povinný subjekt postihne. Občiansky zákonník v § 544 ods. 2, ktoré ustanovenie má kogentnú povahu ustanovuje povinnosť určiť buď výšku zmluvnej pokuty alebo spôsob jej určenia. Ide o obligatórnu obsahovú náležitosť dojednaní o zmluvnej pokute. Žalovaný správne v tomto ohľade poukázal na rozsudok Najvyššieho súdu SR, sp.zn. M Obdo V 4/2003. Možno prisvedčiť žalovanému i v tom, že ak by dojednanie o zmluvnej pokute pokiaľ ide o spôsob jej určenia bol neurčitý a nezrozumiteľný, zakladalo by to neplatnosť dojednaní o zmluvnej pokute podľa § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka v zmysle ktorého právny úkon sa musí urobiť určite a zrozumiteľne, inak je neplatný. Z dojednaní o zmluvnej pokute v posudzovanom prípade vyplýva, že určenie výšky zmluvnej pokuty bolo v danom prípade zmluvnými stranami ustálené prostredníctvom dohody o spôsobe jej určenia. Zmluvná pokuta bola dojednaná vo výške trhovej ceny pozemkov ku dňu uzatvorenia kúpnej zmluvy, ktorou prenajímateľ predá pozemky, ktoré sú predmetom nájmu. Z takéhoto dojednaní podľa názoru súdu vyplýva jednoznačný spôsob určenia zmluvnej pokuty. Teda napriek tomu, že zmluvná pokuta nebola dojednaná konkrétnou výškou zmluvnej pokuty v podobe ustálenej pevnej peňažnej sumy, spôsob jej určenia z dohody o zmluvnej pokute vyplýva zrozumiteľne, preto neobstojí obrana žalovaného ani v tom, že dohoda o zmluvnej pokute je neurčitá a teda neplatná aj pre nie jednoznačné dojednanie určenia spôsobu ustálenia výšky zmluvnej pokuty.

27. Z vykonaného dokazovania vyplynulo, že žalovaný dňa 20.05.2014 previedol svoje spoluvlastnícke podiely ako predávajúci k predmetným pozemkom na nadobúdateľov týchto spoluvlastníckych podielov k pozemkom uvedených v tejto kúpnej zmluve za kúpnu cenu 1.520,- Eur. V konaní táto skutočnosť nebola medzi stranami sporná, keď nebolo sporné ani tvrdenie žalobcu o tom, že na základe tejto kúpnej zmluvy bol povolený vklad spoluvlastníckeho práva k týmto pozemkom na nových nadobúdateľov rozhodnutím Okresného úradu Krupina, katastrálny odbor č. V 717/2014 dňa 21.06.2014. Nakoľko išlo o nespornú skutočnosť, súd ju v konaní ďalej nedokazoval a vychádzal z nej. Tým nastali vecno-právne účinky prevodu spoluvlastníckych podielov k predmetným pozemkom zo žalovaného na nových nadobúdateľov. Nespornou skutočnosťou medzi stranami bolo i tvrdenie žalobcu, že žalovaný pred týmto predajom neponúkol spoluvlastnícke podiely k predmetným pozemkom na kúpu žalobcovi ako nájomcovi. Nič na tejto skutočnosti nemení, že žalovaný previedol bez ponukovej povinnosti žalobcovi len spoluvlastnícke podiely k niektorým pozemkom, ktoré tvorili predmet nájmu. Predmet nájmu tvorili pozemky špecifikované v prílohe k nájmovej zmluve, medzi nimi sa nachádzajú i pozemky B..Č.. S. XXX/X, XXX/X, ku ktorým žalovaný previedol svoje spoluvlastnícke podiely bez splnenia ponukovej povinnosti žalobcovi. Zmluvná pokuta sa týkala celého predmetu nájmu, teda všetkých pozemkov prenajatých na základe tejto nájmovej zmluvy, pričom každý pozemok v právnom zmysle slova tvorí samostatnú vec spôsobilú byť samostatne predmetom právneho vzťahu, teda aj zmluvnej pokuty, keď v zmysle § 119 ods. 2 Občianskeho zákonníka, nehnuteľnosťami sú pozemky a stavby spojené so zemou pevným základom, a keď v zmysle § 119 ods. 1 Občianskeho zákonníka, veci sú hnutelné alebo nehnuteľné. Každý pozemok tvoriaci predmet nájmu je samostatnou nehnuteľnosťou spôsobilou byť samostatne predmetom právneho vzťahu, teda aj dohody o zmluvnej pokute. Z obsahu dojednaní o zmluvnej pokute vyplýva, že táto bola dojednaná na zabezpečenie ponukovej povinnosti zo strany žalovaného v prípade odpredaja každého pozemku tvoriaceho predmet nájmu najskôr tento ponúknuť na predaj žalobcovi ako

nájomcovi. I spôsob určenia výšky zmluvnej pokuty sa potom vzťahuje v zmysle dohody o zmluvnej pokute na každý jednotlivý pozemok tak, že zmluvná pokuta bola dojednaná vo výške trhovej ceny každého pozemku ku dňu uzatvorenia prípadnej kúpnej zmluvy.

28. Žalovaný ďalej pokladal dojednanú zmluvnú pokutu za neplatnú aj pre rozpor s dobrými mravmi. Podstata dobrých mravov spočíva v ich normatívnom charaktere. Najvyšší súd SR vymedzil dobré mravy ako „obvyklé, poctivé a spravodlivé správanie, ktoré zodpovedá základným, v spoločnosti prevládajúcim morálnym zásadám“ (rozsudok Najvyššieho súdu SR sp.zn. Obdo V 53/2003). Žalovaný v konaní poukazoval, že dojednanie o zmluvnej pokute ho má donútiť odpredať žalobcovi predmet nájmu, t.j. vykonať povinnosť, ktorá ani nesúvisí s výkonom práv a povinností vyplývajúcich z nájomného vzťahu a to pod hrozbou sankcie, ktorá je navyše absolútne neprimeraná a v nepomere k ujme žalobcu. Účelom žalobcom formulovanej zmluvnej pokuty je len donútiť ho pod hrozbou majetkovej sankcie odpredať žalobcovi predmet nájmu, na čo by za bežných okolností nemal žalobca ako nájomca poľnohospodárskej pôdy právny nárok. Tiež poukázal na to, že zmenou vlastníctva k predmetu nájmu nedošlo k oslabeniu alebo k zmene právnej pozície žalobcu ako nájomcu, nakoľko zmenou vlastníka predmetu nájmu dochádza ex lege aj k zmene v osobe prenajímateľa v nájomnom vzťahu v zmysle § 680 Občianskeho zákonníka. Z nájomnej zmluvy nevyplýva záujem žalobcu na plnení zabezpečenej zmluvnej povinnosti, navyše povinnosti neurčito formulovanej. Z nájomnej zmluvy nie je zrejmé žiadna z funkcií zmluvnej pokuty, ani prevenčná, ani reparačná a ani sankčná vo vzťahu k hodnote zabezpečeného záväzku.

29. Ani s uvedenou obranou žalovaného sa súd v konaní nestotožnil. Preventívna funkcia zmluvnej pokuty sa odvodzuje zo zabezpečovacej a sankčnej povahy zmluvnej pokuty. Už samo dojednanie zmluvnej pokuty povinný subjekt preventívne núti k splneniu zmluvnou pokutou zabezpečenej povinnosti. Prevencia sa tu aktivizuje vo vzťahu k povinnému subjektu v tom zmysle, aby sa správal tak, aby neohrozoval záujem druhej strany, teda premieta sa do povinnosti povinného subjektu splniť zabezpečenú povinnosť. V prípade ak preventívna funkcia zlyhá a zabezpečená povinnosť nie je splnená, nastúpia reparačné alebo represívne účinky zmluvnej pokuty. V súdenom prípade zmluvná pokuta bola dohodnutá tak, aby plnila svoju preventívnu funkciu. Pod hrozbou majetkovej sankcie nútila žalovaného splniť zmluvnou pokutou zabezpečený záväzok v prípade predaja predmetu nájmu ponúknuť najskôr na odpredaj predmet nájmu nájomcovi. Žalovaný zabezpečenú povinnosť porušil, preto nastúpila sankčná povaha zmluvnej pokuty v podobe majetkovej sankcie. Pokiaľ ide o reparačnú (uhradzovaciu) funkciu zmluvnej pokuty, jej uplatnenie nie je bezpodmienečné. Reparačná funkcia sa uplatní všade tam, kde zmluvná pokuta vystupuje ako paušalizovaná náhrada škody. O takýto prípad v konaní nejde, to však neznamená, že by dojednaná zmluvná pokuta neplnila svoju represívnu (sankčnú) funkciu. V prípadoch, ak v dôsledku nesplnenia zabezpečenej povinnosti nevznikne škoda, zmluvná pokuta sa uplatní vo svojej rýdzo represívnej podobe. V takomto prípade nemožno hovoriť o reparačnej funkcii, do úvahy prichádza len preventívna funkcia a represívna funkcia zmluvnej pokuty. Preventívna a represívna funkcia zmluvnej pokuty vyplýva z dojednania o zmluvnej pokute. Skutočnosť, že zmluvná pokuta bola dojednaná len v prospech jednej zmluvnej strany automaticky nevyvoláva nevyvážený a značný nepomer medzi právami a povinnosťami zmluvných strán. Pri výbere povinnosti, ktorá má byť zabezpečená zmluvnou pokutou, nie je rozhodujúce, ktorú zmluvnú stranu zaťažuje zabezpečená povinnosť. V súdenom prípade nejde o spotrebiteľský vzťah, v žiadnom prípade a zo žiadneho ustanovenia zákona nevyplýva, že by v dojednanom zmluvnom vzťahu zmluvná pokuta kvôli vyváženosti musela nutne zaťažovať i druhý subjekt zmluvného vzťahu. Ako súd už dôvodí okruh povinností, ktoré možno zabezpečiť zmluvnou pokutou nie je nijakým spôsobom obmedzený a závisí len od dohody zmluvných strán, splnenie ktorej povinnosti zabezpečia zmluvnou pokutou. V uvedenom prípade zmluvnou pokutou bola zabezpečená povinnosť žalovaného v prípade predaja predmetu nájmu najprv ponúknuť predmet nájmu na odpredaj nájomcovi, teda žalobcovi. Išlo o prirodzené vyústenie požiadavky žalobcu ako nájomcu, keďže nájomcom predmetných pozemkov bol už od roku 2011, tak ako to vyplýva z nájomnej zmluvy, ktorá bola uzatvorená na dobu určitú a to až do roku 2021. Je prirodzené, keď žalobca sa staral o predmet nájmu, obhospodaroval ho, vynakladal finančné prostriedky na obrobenie pozemkov, že mal prioritný záujem v prípade rozhodnutia sa žalovaného odpredať spoluvlastnícke podiely na pozemkoch, aby ich mohol získať do svojho vlastníctva. Súd zdôrazňuje, že išlo o zabezpečenie ponukovej povinnosti zo strany žalovaného, a len na vôľu žalobcu by bolo, či by ponuku na odpredaj pozemkov prijal, alebo neprijal. I keď je pravdou, tak ako tvrdil v konaní žalovaný, že zmenou vlastníctva k predmetu nájmu nedošlo k zmene právnej pozície žalobcu ako nájomcu s prihliadnutím na ustanovenie § 680 Občianskeho zákonníka, nakoľko zmenou vlastníka predmetu nájmu dochádza zo zákona aj k zmene v osobe prenajímateľa v nájomnom vzťahu, avšak v danom prípade

zmluvná pokuta nebola dojednaná s funkciou reparačnou (uhradzovacou), ale s funkciou represívnu a preventívnu. Súd v konaní tak nezistil žiadne dôvody pre posúdenie dohody o zmluvnej pokute v rozpore s dobrými mravmi v zmysle § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého 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. Dohoda o zmluvnej pokute tak nie je neplatným právnym úkonom ani podľa § 39 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého neplatný je právny úkon, ktorý svojim obsahom alebo účelom odporuje zákonu alebo ho obchádza alebo sa prieči dobrým mravom. Dobré mravy musia byť v každom jednotlivom prípade konkretizované, lebo len tak sa dá zistiť, či sa právny úkon v danom prípade prieči dobrým mravom. Musí byť zrejmé, v čom spočíva rozpor s dobrými mravmi a ako sa konkrétne prejavuje. V tomto smere je potrebné produkovať i dôkazy. Žalovaný v konaní ohľadne svojho tvrdenia, že dojednaná zmluvná pokuta je v rozpore s dobrými mravmi, neprodukoval žiadne dôkazy.

30. Pri posudzovaní otázky súladu dohody o zmluvnej pokute s dobrými mravmi sa spravidla pozornosť sústreďuje na výšku zmluvnej pokuty a na základe jej posúdenia, t.j. či je primeraná alebo nie, sa usudzuje na rozpor s dobrými mravmi. Tu však 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. Nemožno pripustiť, aby pri posudzovaní jednotlivého prípadu prevládlo rýdzo subjektívne hľadisko. Rozpor s dobrými mravmi musí mať objektívny a nie subjektívny základ. Dohoda o zmluvnej pokute ako právny úkon musí byť objektívne v rozpore s dobrými mravmi. Subjekt nemusí konať s vedomím tohto rozporu. Žalovaný v konečnom dôsledku namietal, že žalobca nesprávne v konaní ustálil výšku zmluvnej pokuty odvolaním sa na znalecký posudok, ktorý predložil k žalobe. Podotkol, že previedol vlastnícke právo k spoluvlastníckym podielom na pozemkoch, ktoré boli predmetom nájmu podľa nájmovej zmluvy za sumu 1.520,- Eur, čo bola kúpna cena, t.j. za cenu nepomerne nižšiu oproti „trhovej cene“ určenej znaleckým posudkom, ktorý predložil v konaní žalobca. Sám žalobca podľa údajov v znaleckom posudku nakupuje poľnohospodársku pôdu v cene 0,11500 Eur/m², čo je menej ako 50 % z ceny určenej znaleckým posudkom. Nemožno preto od neho spravodlivo očakávať, aby uhradil žalobcovi zmluvnú pokutu viac ako dvojnásobne prevyšujúcu kúpnu cenu za nehnuteľnosti.

31. Žalobca na určenie trhovej hodnoty poľnohospodárskej pôdy (predmetu prevodu podľa kúpnej zmluvy) ku dňu uzatvorenia kúpnej zmluvy dňa 20.05.2014 predložil znalecký posudok č. 18/2017 znalkyne Ing. Marty Čabovej, z ktorého vyplýva ustálenie trhovej hodnoty predmetu predaja podľa kúpnej zmluvy (pokiaľ ide o spoluvlastnícke podiely na pozemkoch žalovaného) sumou 3.032,- Eur, ktorá suma predstavuje žalobcom uplatnenú zmluvnú pokutu. Znalkyňa v znaleckom posudku uviedla, že pri určení trhovej hodnoty vychádzala z priemernej trhovej ceny poľnohospodárskej pôdy v roku 2014 vypočítanej podľa údajov získaných z RD Bzovík, Cerovo, AGRA Litava, realitnej kancelárie S&K Agro real a Výskumného ústavu ekonomiky poľnohospodárstva - časopis Ekonomika Poľnohospodárstva, Ekonomika Poľnohospodárstva ročník XVI. 2/2016, autori: Štefan Buday a spol.. Žalovaný ustálenie zmluvnej pokuty takýmto spôsobom rozporoval, navrhol v konaní vypočítať k tomuto znaleckému posudku, keď ide o znalecký posudok č. 18/2017 znalkyne Ing. Marty Čabovej zo dňa 10.05.2017 znalkyňu, keď nepovažoval za hospodárne v konaní predložiť znalecký posudok, ktorý by si dal zhotoviť na vlastné náklady. Súd vykonanie tohto dôkazu v konaní nepovažoval za rozhodujúce pre ustálenie výšky zmluvnej pokuty, keď mal za to, že na základe dôkazov predložených v konaní žalobcom možno túto jednoznačným spôsobom ustáliť. Súd sa však nestotožnil s názorom žalobcu, pokiaľ ide o výšku pokuty na čiastku 3.032,- Eur. Súčasťou znaleckého posudku je predovšetkým potvrdenie samotného žalobcu zo dňa 05.05.2017, z ktorého vyplýva, že pozemky ním zakúpené v roku 2014 mali kúpnu cenu v rozmedzí od 700,- Eur/ha do 1.600,- Eur/ha. Hodnota poľnohospodárskej pôdy podľa priemernej nákupnej ceny poľnohospodárskej pôdy RD Bzovík tak bola v zmysle predmetného znaleckého posudku 0,1150 Eur/m², keď znalecký posudok ustaluje hodnotu spoluvlastníckeho podielu na pozemkoch žalovaného, ktoré boli predmetom predaja určenú podľa priemernej ceny pôdy v roku 2014 na RD Bzovík sumou 1.367,- Eur. Za takéhoto skutkového stavu potom súd uzavrel, že je spravodlivé pokiaľ ide o výšku zmluvnej pokuty vychádzať z tejto trhovej ceny a preto žalobca má nárok voči žalovanému na zaplatenie zmluvnej pokuty len vo výške 1.367,- Eur. V zvyšujúcej časti, čo do sumy 1.665,- Eur potom súd nárok žalobcu na zaplatenie zmluvnej pokuty ako nepreukázaný zamietol.

32. O nároku na trovy konania súd rozhodol podľa § 255 ods. 2 CSP, podľa ktorého ak mala strana vo veci úspech len čiastočný, súd náhradu trov konania pomerne rozdelí.

33. Každá zo strán mala vo veci úspech len čiastočný, žalovaný mal v konaní väčší úspech, než žalobca, preto má nárok voči žalobcovi na náhradu trov konania pomerom úspechu a neúspechu vo veci, ktorý predstavuje 10 % ($1.367 \div 3.032 = 0,45$, t.j. 45 %, $1.665 \div 3.032 = 0,55$, t.j. 55 %, 55 % - 45 % = 10 %).

34. Podľa § 262 ods. 1 CSP, o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

35. Podľa § 262 ods. 2 CSP, o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia prostredníctvom tunajšieho súdu na Krajský súd v Banskej Bystrici, a to písomne v potrebnom počte vyhotovení (§ 355 ods. 1, § 362 ods. 1 CSP).

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (§ 127 CSP) uviesť, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh). Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania (§ 363, § 364 CSP).

Podanie možno urobiť písomne, a to v listinnej podobe alebo v elektronickej podobe. Podanie vo veci samej urobené v elektronickej podobe bez autorizácie podľa osobitného predpisu treba dodatočne doručiť v listinnej podobe alebo v elektronickej podobe autorizované podľa osobitného predpisu; ak sa dodatočne nedoručí súdu do desiatich dní, na podanie sa neprihliada. Súd na dodatočné doručenie podania nevyzýva. Podanie urobené v listinnej podobe treba predložiť v potrebnom počte rovnopisov s prílohami tak, aby sa jeden rovnopis s prílohami mohol založiť do súdneho spisu a aby každý ďalší subjekt dostal jeden rovnopis s prílohami. Ak sa nepredloží potrebný počet rovnopisov a príloh, súd vyhotoví kópie podania na trovy toho, kto podanie urobil (§ 125 CSP).

Odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané (§ 359 CSP).

Odvolanie len proti odôvodneniu rozhodnutia nie je prípustné (§ 358 CSP).

Pokiaľ zákon pre podanie určitého druhu nevyžaduje ďalšie náležitosti, musí byť z podania zjavné, ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka a čo sleduje, a musí byť vyhotovené v písomnej forme, podpísané a v prípade doručenia podania do prebiehajúceho konania s uvedením spisovej značky (§ 127 CSP).

Odvolanie možno odôvodniť len tým, že

- a) neboli splnené procesné podmienky,
- b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,
- c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd,
- d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- e) súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo
- h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci (§ 365 ods. 1 CSP).

Odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu uvedenú v odseku 1, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej (§ 365 ods. 2 CSP).

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania (§ 365 ods. 3 CSP).

Prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené v konaní pred súdom prvej inštancie, možno v odvolaní použiť len vtedy, ak

- a/ sa týkajú procesných podmienok,
- b/ sa týkajú vylúčenia sudcu alebo nesprávneho obsadenia súdu,
- c/ má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci alebo
- d/ ich odvolateľ bez svojej viny nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie (§ 366 CSP).

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona (Zákon č. 233/1995 Z.z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti - Exekučný poriadok a o zmene a doplnení ďalších zákonov, v znení neskorších predpisov).