

Súd: Krajský súd Bratislava
Spisová značka: 3Co/270/2016
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1315217231
Dátum vydania rozhodnutia: 27. 03. 2018
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Mario Dubaň
ECLI: ECLI:SK:KSBA:2018:1315217231.2

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Bratislave v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Ing. Maria Dubaňa a sudcov JUDr. Ivany Štíftovej a JUDr. Romana Majerského v právnej veci žalobkyne: K. D., H. XX, R.H., Q. C. W., H. XX, R., proti žalovaným: X/ B. R., E. XXX, X/ M. R., R. XX, F. F., obaja zastúpení JUDr. Natáliou Kiššovou, Bršlenová 10, Bratislava, o zaplatenie 1.600 eur, na odvolanie žalovaných proti rozsudku Okresného súdu Bratislava III č.k. 11C/529/2015-67, zo dňa 19.1.2016, takto

rozhodol:

- I. Odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie **p o t v r d z u j e**.
- II. Žalobkyni **p r i z n á v a** proti žalovaným 1/ a 2/ **p l n ý n á r o k** na náhradu trov odvolacieho konania.

o d ô v o d n e n i e :

1. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie uložil žalovaným 1/ a 2/ povinnosť zaplatiť žalobkyni spoločne a nerozdielne 1.600 eur a nahradiť jej trovy konania 96 eur. V odôvodnení uviedol, že žalobou, ktorá bola súdu doručená 13.8.2015, sa žalobkyňa domáhala, aby súd zaviazal žalovaných zaplatiť jej 1.600 eur titulom porušenia povinnosti (žalovaných) zo zmluvy o budúcej kúpnej zmluve.

2. Pokiaľ ide o stručný obsah napadnutého rozsudku (§ 393 ods. 2 C.s.p.), súd prvej inštancie vo vzťahu k skutkovému stavu zistil, že 23.10.2013 bola uzatvorená sprostredkovateľská zmluva o predaji nehnuteľnosti medzi B.. K.. E. V. - ARCH REAL Bratislava a žalovanými; predmetom tejto zmluvy bolo prejavenie záujmu predávajúcich (žalovaných) o sprostredkovanie predaja nehnuteľnosti. Dňa 23.10.2013 bola medzi stranami sporu a B.. K.. E. V. - ARCH REAL Bratislava uzatvorená zmluva o budúcej kúpnej zmluve (ďalej len „ZoBZ“). Zmluvné strany spoločne prehlásili, že prejavili záujem uzavrieť zmluvu o budúcej zmluve za dohodnutých podmienok (predmetom budúcej kúpnej zmluvy mala byť nehnuteľnosť žalovaných). Dohodli sa, že uvedenú kúpnu zmluvu uzavrú v lehote najneskôr do 60 kalendárnych dní od podpisu ZoBZ; článok VIII. ZoBZ obsahoval dojednanie, že v prípade porušenia ustanovení tejto zmluvy žalovanými, z akýchkoľvek dôvodov na ich strane, sa žalovaní zaviazali vrátiť budúcej kupujúcej, čiže žalobkyni, zaplatenú časť kúpnej ceny 1.600 eur, spolu so zmluvnou pokutou 1.600 eur a to najneskôr do siedmich pracovných dní od doručenia odstúpenia od zmluvy z dôvodu porušenia ich povinnosti. Súd prvej inštancie v nadväznosti na uvedené upriamil pozornosť na to, že žalobkyňa listom z 28.1.2014 odstúpila od ZoBZ; odstúpenie bolo žalovaným doručované 15.7.2015 a listom z 20.2.2014 bola žalovaným doručovaná výzva na úhradu zmluvnej pokuty.

3. Súd prvej inštancie poukázal na obranu žalovaných, že žiadnu povinnosť zo zmluvy neporušili. Považoval za preukázané, že strany sporu sa dohodli, že kúpnu zmluvu uzatvoria do 60 kalendárnych dní od podpisu ZoBZ, t.j. od 23.10.2013. Porušenie povinnosti na strane žalobkyne nemal v konaní za preukázané. Samotní žalovaní potvrdili, že byť nemohli vypratať skôr, lebo problém bol v banke, preto žiadali predĺženie lehoty na podpísanie zmluvy. Túto skutočnosť potvrdil aj vypočutý svedok. Bolo právne

irelevantné, z akého dôvodu žalovaní nemohli dodržať dohodnutý termín na podpis kúpnej zmluvy, či to bolo z dôvodu na strane banky, alebo z iných dôvodov, konštatoval súd prvej inštancie; bolo ich slobodnou vôľou uzatvoriť takú zmluvu, v ktorej by bol dojednaný termín uzatvorenia kúpnej zmluvy, ktorý by bol pre nich reálne splniteľný. Na uvedenom základe vyslovil, že žalovaní si svoju povinnosť uzatvoriť zmluvu v dohodnutom termíne nespĺnili, nárok žalobkyne na zaplatenie zmluvnej pokuty vyhodnotil preto ako dôvodný. K obrane žalovaných, že im odstúpenie od ZoBZ nebolo riadne doručené uviedol, že podľa článku VIII. bod 6 ZoBZ sa strany dohodli, že odstúpenie od zmluvy je účinné dňom doručenia oznámenia o odstúpení od zmluvy sprostredkovateľovi, t.j. B.. K.. V. s tým, že odstúpenie musí mať písomnú formu a musí v ňom byť uvedený konkrétny dôvod odstúpenia. Oznámenie sa považuje za doručené uplynutím desiateho dňa odo dňa odoslania oznámenia prostredníctvom doručenej zásielky na adresu sprostredkovateľa uvedenú v zmluve. V tejto súvislosti mal súd prvej inštancie za preukázané, že strany sporu prejavili vôľu dohodnúť si v zmluve mechanizmus odstúpenia od zmluvy, ich zmluvná voľnosť nebola ničím obmedzená. Vychádzal z toho, že odstúpenie od ZoBZ žalobkyňa doručila spôsobom, na akom sa zmluvné strany dohodli a preto je odstúpenie od zmluvy platné a účinné. Uzavrel, že dohoda o zmluvnej pokute je platná, žalovaní porušili povinnosť zo ZoBZ, lebo kúpnu zmluvu v dojednanom termíne nepodpisali a žalobkyňa mala právo žiadať zaplatenie zmluvnej pokuty; na uvedenom základe súd prvej inštancie v zmysle § 544 ods. 1, ods. 2 Občianskeho zákonníka a článku VIII. bod 4 ZoBZ žalobe vyhovel a žalovaných zaviazal spoločne a nerozdielne zaplatiť žalobkyňi zmluvnú pokutu 1.600 eur. O trovách konania rozhodol podľa § 142 ods. 1 O.s.p. a v spore úspešnej žalobkyňi priznal náhradu trov konania 96 eur za zaplatený súdny poplatok za návrh.

4. Proti rozsudku podali žalovaní odvolanie a žiadali napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie zmeniť a žalobu zamietnuť. Podstatným zhrnutím skutkových tvrdení a právnych argumentov ich odvolania (§ 393 ods. 2 C.s.p.) možno konštatovať, že v ňom namietali nesprávne zistený skutkový stav a nesprávne právne posúdenie veci. Uviedli, že žalobkyňa žaluje zaplatenie zmluvnej pokuty, predpokladom ktorej je odstúpenie od ZoBZ. Na takéto odstúpenie však bola oprávnená len počas ich omeškania/odopretia súčinnosti v tom smere, že napriek uplynutiu času (60 dní) a jej výzve, nepristúpili k uzavretiu kúpnej zmluvy. V tomto kontexte poznamenali, že žiadnu takúto výzvu neobdržali, a že ani žalobkyňa nepreukázala, že by ich vyzvala na podpis kúpnej zmluvy; žalobkyňa neuniesla dôkazné bremeno, pokiaľ ide o preukázanie ňou žalovaného nároku. Namietali, že súd prvej inštancie sa absolútne nezaoberal touto námietkou, nežiadal žalobkyňu o predloženie výzvy, potvrdenia o jej uskutočnení, ani sa len nedotazoval kedy a či vôbec bola uskutočnená; zastávali názor, že ide o formálnu podmienku pre vznik omeškania, a teda základný predpoklad, bez ktorého nebola žalobkyňa vôbec oprávnená od ZoBZ odstúpiť. V dôsledku uvedeného mali za to, že popri vade konania (neúplne/nesprávne zistenom skutkovom stave) trpí vec aj vadou rozhodnutia (nedostatočné odôvodnenie napadnutého rozsudku), nakoľko došlo k porušeniu ich základného práva na súdnu ochranu (čl. 46 Ústavy SR) a tým k odňatiu ich možnosti konať pred súdom. Na podporu uvedeného poukázali na rozhodnutia Najvyššieho súdu SR sp. zn. 4 Cdo 90/2013, sp. zn. 2 MCdo 13/2012, rozhodnutie ESLP Vetrenko v. Moldavsko zo dňa 18.5.2010.

5. Zopakovali, že jedným z ich hlavných argumentov v konaní bol fakt, že odstúpenie žalobkyne od ZoBZ nenadobudlo voči nim účinky, nakoľko im nebolo doručené; v dôsledku čoho nemohol ani vzniknúť žalovaný nárok žalobkyne na priznanie zmluvnej pokuty. Hoci v ZoBZ bolo dohodnuté, že odstúpenie musí byť doručené Realitnej kancelárii, takéto ujednanie je neplatné s poukazom na § 45 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého prejav vôle pôsobí voči neprítomnej osobe od okamihu, keď jej dôjde (ide o kogentnú úpravu). Aj podľa právnej teórie nie je možné plnohodnotne aplikovať na doručenie hmotnoprávneho úkonu podľa Občianskeho zákonníka fikciu doručenia, s ktorou pracuje napr. Občiansky súdny poriadok, a to z dôvodu zásadne odlišnej povahy oboch zákonov. Na podporu uvedeného poukázali na rozsudok Vrchného súdu v Prahe sp. zn. 5 Cmo 161/2009, uznesenie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 5 Cdo 129/2010. Mali za to, že súdna prax je absolútne jednotná, pokiaľ ide o možnosť (resp. nemožnosť) zmluvne dohodnúť doručovanie právnych úkonov spôsobom odlišným od zákona. Dojednanie, aké si pre doručovanie nastavili zmluvné strany ZoBZ t.j. doručenie tretej osobe (realitnej kancelárii) ako subjektu, ktorému z doručenia odstúpenia na rozdiel od nich ako žalovaných nevyplývali práva ani povinnosti a priamo sa ho ani netýkalo, je absolútne neplatné. Súd prvej inštancie nesprávne dôvodil, že strany mali úplnú zmluvnú voľnosť, pokiaľ ide o a) dojednanie adresáta odstúpenia; b) dojednanie, že odstúpenie sa považuje za účinné desiatym dňom od jeho doručenia, v dôsledku čoho v napadnutom rozsudku nesprávne konštatoval, že predmetné odstúpenie bolo platné a účinné.

6. Odvolací súd viazaný rozsahom a dôvodmi odvolania (§ 379, § 380 ods. 1 Civilného sporového poriadku, ďalej len „C.s.p.“), preskúmal napadnutý rozsudok, prejednal odvolanie žalovaných bez nariadenia odvolacieho pojednávania podľa § 385 ods. 1 C.s.p. a dospel k záveru, že napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie je vo výroku vecne správny (§ 387 ods. 1 C.s.p.). Rozsudok verejne vyhlásil 27.3.2018 (§ 219 ods. 3 C.s.p.).

7. Pretože odvolací súd sa v celom rozsahu stotožňuje s odôvodnením napadnutého rozsudku, konštatuje správnosť jeho dôvodov (§ 387 ods. 2 C.s.p.).

8. Podľa článku I. ods. 1 ZoBZ predmetom tejto zmluvy je budúci vzájomný záväzok zmluvných strán uzavrieť kúpnu zmluvu na kúpu bytu v súlade so zákonom č. 182/1993 Z.z. a Občianskym zákonníkom, ktorého popis je uvedený nižšie, za podmienok a zásad v tejto zmluve uvedených.

9. Podľa článku I. ods. 2 veta prvá ZoBZ zmluvné strany sa dohodli, že uzavrú kúpnu zmluvu v lehote najneskôr do 60 kalendárnych dní od podpisu tejto zmluvy za podmienok a zásad tejto zmluvy na výzvu budúcej kupujúcej.

10. Podľa článku VII. ods. 4 ZoBZ v prípade porušenia ustanovení tejto zmluvy budúcimi predávajúcimi z akýchkoľvek dôvodov na ich strane, zaväzujú sa títo vrátiť budúcej kupujúcej už zaplatenú časť kúpnej ceny - zábezpeku vo výške 1.600 eur spolu so zmluvnou pokutou vo výške 1.600 eur, a to najneskôr do 7 pracovných dní od doručenia odstúpenia budúcej kupujúcej od tejto zmluvy z dôvodu jej porušenia budúcimi predávajúcimi.

11. Vo vzťahu k podstatným tvrdeniam žalovaných v odvolaní (ktoré v súhrne spochybňujú vecnú správnosť napadnutého rozsudku súdu prvej inštancie, nakoľko má vychádzať z nesprávneho právneho posúdenia veci pri nesprávnych skutkových zisteniach), s ktorými sa odvolací súd musí v odôvodnení vysporiadať (§ 387 ods. 3 C.s.p.) hodno podotknúť, že ide v celom rozsahu o nedôvodnú argumentáciu a to s poukazom na správne vyhodnotenie skutkových a právnych okolností vedúcich k vyhovneniu žaloby o plnenie 1.600 eur. Súd prvej inštancie v preskúmvanej veci totiž vykonal náležité dokazovanie potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností dôležitých pre posúdenie dôvodnosti žaloby, ako aj na relevantnosť tvrdení žalovaných z hľadiska skutočností uvádzaných na ich obranu. Zhodnotením výsledkov vykonaného dokazovania v súlade s § 191 ods. 1 C.s.p. súd prvej inštancie dospel k správny skutkový záverom a na ich základe vyvodil aj správny právny záver o dôvodnosti žalobkyňou uplatňovaného nároku voči žalovaným na zaplatenie 1.600 eur, ktorého sa žalobkyňa domáhala titulom zmluvnej pokuty. Súd prvej inštancie v napadnutom rozsudku spoľahlivým spôsobom objasnil splnenie všetkých základných predpokladov pre aplikáciu zmluvne dojednaného článku VII. ods. 4 ZoBZ, v zmysle ktorého v prípade porušenia ustanovení ZoBZ budúcimi predávajúcimi (žalovanými) z akýchkoľvek dôvodov na ich strane, zaväzujú sa títo budúcej kupujúcej (žalobkyňi) zaplatiť zmluvnú pokutu 1.600 eur, a to najneskôr do 7 pracovných dní od doručenia odstúpenia budúcej kupujúcej od ZoBZ z dôvodu jej porušenia budúcimi predávajúcimi. Svoje dôvody vedúce k vyhovneniu žaloby, keď mal za to, že žalovaní porušili svoje povinnosti vyplývajúce z ZoBZ a žalobkyňa platne a účinne odstúpila od ZoBZ, aj riadne v súlade s § 220 ods. 2 C.s.p. odôvodnil.

12. Na zdôraznenie správnosti napadnutého rozsudku v súvislosti so žalovanými namietanou absenciou výzvy žalobkyne na uzavretie kúpnej zmluvy odvolací súd poznamenáva, že ZoBZ nešpecifikovala v akej forme sa mal predmetný úkon uskutočniť, t.j. predmetnú výzvu stačilo urobiť aj ústne, nevyžadovala sa nevyhnutne písomná forma. Skutočnosť, že žalobkyňa vyzývala žalovaných na uzavretie kúpnej zmluvy (na podklade ZoBZ) vyplýva aj z logiky veci; podľa článku I. ods. 2 ZoBZ mala byť totiž kúpna zmluva uzavretá najneskôr do 60 kalendárnych dní od podpisu predmetnej zmluvy na výzvu budúcej kupujúcej (žalobkyne). Pokiaľ by žalobkyňa žalovaných nevyzývala na uzavretie kúpnej zmluvy, žalovaní by sa bezdôvodne necítili byť viazaní povinnosťou uzatvoriť predmetnú zmluvu, naopak ZoBZ mohla po dobe 60 kalendárnych dní zaniknúť a nebol by k nej potrebný žiadny dodatok. Z výsledkov vykonaného dokazovania pred súdom prvej inštancie však rezultuje, že žalovaní boli výzvou žalobkyne vskutku viazaní a že pre dôvody na ich strane neboli schopní budúcu kúpnu zmluvu (podľa pôvodnej dohody) uzavrieť včas (čo sami potvrdili na č.l. 64), na základe čoho sa potom snažili k ZoBZ dojednať dodatok a kúpnu zmluvu uzavrieť dodatočne. Vychádzajúc z uvedeného, bol na mieste jediný rozumne prijateľný záver, že žalobkyňa žalovaných vyzývala na uzavretie kúpnej zmluvy, ktorý záväzok vyplýval z článku I. ods. 2 ZoBZ, avšak žalovaní tento záväzok nedodržali.

13. K tvrdeniam žalovaných v odvolaní o neplatnosti článku VII. ods. 6 ZoBZ, z ktorého vyplýva možnosť fikcie doručenia a doručovanie odstúpenia od ZoBZ sprostredkovateľovi (realitnej kancelárii) hodno podotknúť, že sa jedná o právne bezvýznamnú argumentáciu, nakoľko odstúpenie žalobkyne od ZoBZ bolo účinné aj podľa ustanovení Občianskeho zákonníka, keď bolo nepochybné zasielané žalovaným na adresu ich trvalého pobytu (č.l. 54, 55; nebolo pritom rozhodné, či tento prejav vôle zasielala žalobkyňa najprv realitnej kancelárii, a až následne žalovaným); účinným sa stalo momentom, keď sa dostalo do dispozičnej sféry žalovaných. V zmysle ustálenej rozhodovacej praxe nebolo potrebné, aby sa s týmto prejavom vôle žalovaní skutočne oboznámili. V zmysle § 45 ods. 1 Občianskeho zákonníka bolo rozhodujúce iba to, že žalovaní mali objektívnu možnosť oboznámiť sa s odstúpením žalobkyne od ZoBZ (uznesenie Najvyššieho súdu SR zo dňa 28.1.2011, sp. zn. 5 Cdo 129/2010, rozsudok Najvyššieho súdu ČR zo dňa 8.6.2011, sp. zn. 26 Cdo 268/2011). Berúc do úvahy skutočnosť, že žalobkyňa od ZoBZ účinne odstúpila (odstúpenie od ZoBZ sa dostalo do dispozičnej sféry žalovaných, ktorí mali možnosť sa s ním oboznámiť) nebolo pochýb, že žalobkyňi vznikol nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty 1.600 eur podľa článku VII. ods. 4 ZoBZ, v zmysle ktorého sa žalovaní zaviazali zaplatiť zmluvnú pokutu 1.600 eur najneskôr do 7 pracovných dní od doručenia odstúpenia od ZoBZ z dôvodu jej porušenia budúcimi predávajúcimi (žalovanými); preto ani v tejto časti neboli námietky žalovaných dôvodné.

14. Keďže žalovaní v podanom odvolaní neuviedli žiadne ďalšie relevantné skutočnosti, ktorými by preukázali nesprávnosť napadnutého rozhodnutia, odvolací súd ostatné tvrdenia uvádzané v odvolaní nepovažoval za podstatné, t.j. také, ktoré by svojou relevanciou aj v prípade preukázania boli spôsobilé privodiť zmenu napadnutého rozsudku; ďalšie odvolacie námietky žalovaných preto odvolací súd vyhodnotil v ich súhrne ako právne irelevantné a také, ktoré z povahy vecí nie sú spôsobilé privodiť zmenu napadnutého rozsudku súdu prvej inštancie.

15. O nároku na náhradu trov odvolacieho konania odvolací súd rozhodol podľa § 396 ods. 1 C.s.p. v spojení s § 255 ods. 1 C.s.p. a § 262 ods. 1 C.s.p. tak, že žalobkyňi priznal proti žalovaným 1/ a 2/ plný nárok na náhradu trov odvolacieho konania, nakoľko mala vo veci plný úspech.

16. Toto rozhodnutie prijal senát Krajského súdu v Bratislave pomerom hlasov 3:0.

Poučenie:

: Proti tomuto rozsudku odvolanie nie je prípustné.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 C.s.p.) v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 ods. 1 C.s.p.).

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 C.s.p.).

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh) (§ 428 C.s.p.).