

Súd: Krajský súd Nitra
Spisová značka: 6Co/17/2021
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4420200785
Dátum vydania rozhodnutia: 15. 12. 2021
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Ingrid Doležajová
ECLI: ECLI:SK:KSNR:2021:4420200785.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Nitre, v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Ingrid Doležajovej a sudkýň JUDr. Dagmar Podhorcovej a JUDr. Marty Polyákovej, v právnej veci žalobcu: Mgr. C. V., nar. XX. XX. XXXX, bytom A., V. XX, zast. Jarabica, s.r.o., advokátska kancelária so sídlom Bratislava, Kutlíkova 17, IČO: 47454831, proti žalovanej: H. Q., nar. XX. XX. XXXX, bytom A. XXX, zast. JUDr. Helenou Kontrovou, advokátkou, so sídlom Semerovo 414, o zaplatenie 3 250 eur s príslušenstvom, o odvolaní žalobcu proti rozsudku Okresného súdu Nové Zámky zo dňa 23. 09. 2020 č. k. 9C/11/2020-88, takto

rozhodol:

Odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie **p o t v r d z u j e**.

Žalovanej priznáva nárok na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100%.

o d ô v o d n e n i e :

1. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie zamietol žalobu žalobcu a žalovanej priznal nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%.

2. V odôvodnení rozhodnutia uviedol, že žalobca sa voči žalovanej domáhal zaplatenia zmluvnej pokuty v sume 3 250 eur s príslušenstvom, na tom skutkovom základe, že strany sporu uzatvorili dňa 05. 08. 2012 Zmluvu o budúcej nájomnej zmluve, predmetom ktorej bol nájom pozemkov v osobnom vlastníctve žalovanej v kat. úz. A., zapísané na LV č. XXX, pričom žalovaná sa v čl. IX. bod 3 zmluvy zaviazala, že nevykoná žiadne úkony, ktoré by viedli k ohrozeniu účelu zmluvy, pre ktorý prípad si dohodli zmluvnú pokutu s poukazom na čl. IX. bod 2, 3 vo výške päťnásobku ročného nájomného, čo činilo sumu 3 250 eur. Dňa 06. 09. 2009 sa dozvedel, že žalovaná predmetné pozemky na základe kúpnej zmluvy zo dňa 13. 02. 2019 predala do vlastníctva Poľnohospodárskemu družstvu vlastníkov Ľubá (ďalej len „PDVL“), čím porušila čl. IX. bod 3 zmluvy o budúcej nájomnej zmluve.

3. Svoje rozhodnutie právne oprel o ust. § 37 ods. 1, § 50a odsek 1, § 544 ods. 1 a 2 zák. č. 40/1964 Z. z. Občianskeho zákonníka (ďalej len „OZ“). Mal za preukázané, že ku dňu 31. 05. 2019 bol výlučným vlastníkom nehnuteľností zapísaných na LV č. XXX. kat. úz. A. ako parc. registra „E“ č. XXX/X - orná pôda o výmere 36.127 m², parc. č. XXX/XX - orná pôda o výmere 33.142 m², parc. č. XXX - orná pôda o výmere 28.270 m² a parc. č. XXX/X - orná pôda o výmere 31.673 m² PDVL, ktoré nadobudol Kúpnu zmluvou zo dňa 13. 02. 2019. Dňa 05. 08. 2012 žalovaná ako „budúci prenajímateľ“ a žalobca ako „budúci nájomca“ uzatvorili Zmluvu o budúcej nájomnej zmluve podľa ust. § 50a a nasl. OZ, ktorou sa žalovaná zaviazala do troch pracovných dní od doručenia výzvy žalobcu na uzavretie nájomnej zmluvy uzavrieť so žalobcom nájomnú zmluvu k predmetu nájmu vymedzenému v čl. VI. Pre prípad porušenia povinnosti žalovanej uzavrieť v dohodnutej lehote nájomnú zmluvu bola v čl. III, bod 1. dohodnutá zmluvná pokuta vo výške trojnásobku ročného nájomného do 10 pracovných dní odo dňa porušenia povinnosti. V čl. IX., bod 3 zmluvy sa žalovaná zaviazala nevykonať žiadne úkony, ktoré by

viedli k ohrozeniu účelu zmluvy o budúcej zmluve, najmä, že neuskutoční žiadne kroky, ktoré by viedli k akémukoľvek zaťaženiu predmetu nájmu, k vzniku záložného práva k predmetu nájmu, k vzniku iných majetkových práv tretích osôb, k vzniku vecných bremien, či iných tiarch a právnych povinností s tým, že pokiaľ zo strany žalovanej dôjde k zmareniu účelu zmluvy a nedôjde k uzavretiu nájomnej zmluvy, môže žalobca požadovať zaplatenie zmluvnej pokuty podľa bodu 2 tohto článku. Podľa bodu 2 tohto článku, ak žalovaná poruší vyššie uvedenú povinnosť, je žalobca oprávnený sa domáhať zaplatenia zmluvnej pokuty vo výške päťnásobku ročného nájomného. V čl. VIII., bod 1 zmluvy bol dohodnutý „Čas nájmu“ tak, že nájomná zmluva sa uzatvorí na dobu určitú od 07. 10. 2021 do 30. 09. 2031. Zároveň v čl. VI. bod 2 zmluvné strany vyhlásili, že sa dohodli v zmysle ust. § 602 a nasl. OZ na práve predkúpy v prospech žalobcu. Na základe nájomnej zmluvy č. 184 zo dňa 05. 04. 2005, ktorú uzatvorili žalovaná ako prenajímateľ s PDVL ako nájomcom podľa ust. § 663 a nasl. OZ v spojení so zák. č. 504/2003 Z. z., žalovaná dala do nájmu nájomcovi poľnohospodársku pôdu o výmere 12,9234 ha za dohodnutú ročnú výšku nájomného 1.300,- Sk/ha na dobu 15 rokov od 01. 10. 2006 do 30. 09. 2021. Ako predbežnú otázku skúmal platnosť zmluvy o budúcej nájomnej zmluve z hľadiska jej obligatórnych náležitostí podľa ust. § 50a odsek 1 OZ, predovšetkým písomnej formy tohto právneho úkonu a stanovenia lehoty, do ktorej má k uzavretiu budúcej zmluvy dôjsť. Konštatoval, že písomná forma zmluvy bola dodržaná, pokiaľ išlo o určenie lehoty, do ktorej malo k uzavretiu budúcej zmluvy dôjsť, túto náležitosť nepovažoval za splnenú. Argumentoval, že k určeniu doby v zmluve o budúcej nájomnej zmluve musí dôjsť nepochybným, určitým a zrozumiteľným spôsobom, pričom zmluvnú podmienku vzťahujúcu sa na dobu uzavretia nájomnej zmluvy uvedenú v čl. II. v nadväznosti aj na čl. VIII. považoval za neurčitú a nezrozumiteľnú. Uviedol, že nie je možné koncipovať stanovenie lehoty, do ktorej sa mala uzavrieť budúca nájomná zmluva určitými inými podmienkami, viaznucami od iných právnych skutočností. Keďže zmluva neobsahovala jednu z obligatórnych náležitostí, posúdil ju ako neplatný právny úkon v súlade s § 37 ods. 1 OZ, z ktorého dôvodu žalobca nemôže požadovať z neplatnej zmluvy zaplatenie zmluvnej pokuty podľa ust. § 544 OZ. Okrem toho uviedol, že čl. II. zmluvy viazal na seba aj ďalšiu podmienku, a to doručenie výzvy žalobcu na uzavretie nájomnej zmluvy, ktorú nepovažoval za splnenú, lebo k doručeniu takejto výzvy nedošlo a s poukazom na čl. IV. zmluvy, že zo strany žalobcu neprišlo k odstúpeniu od zmluvy. V súvislosti so žalobcom uplatneným dôvodom zmluvnej pokuty, že žalovaná zmarila účel zmluvy o budúcej nájomnej zmluve tým, že skôr ako malo dôjsť k uzavretiu nájomnej zmluvy predala predmetné nehnuteľnosti tretiemu subjektu, poukázal na to, že v zmluve o budúcej nájomnej zmluve nebol uvedený spôsob odovzdania a prevzatia nehnuteľností od doterajšieho nájomcu, keďže pozemky boli prenajaté v súlade so zák. č. 504/2003 Z. z., ktorý rieši nájom poľnohospodárskych nehnuteľností a upravuje podmienky a postup odovzdania a prevzatia pozemkov, uzavretie zmluvy o podnájme, ktorú podstatnú náležitosť zmluva o budúcej nájomnej zmluve neobsahovala a nebola v nej dohodnutá. Dôvodil, že zmluva o budúcej nájomnej zmluve uvádza ako predmet nájmu parcely registra „E“, hranice týchto parciel nie sú evidované na katastrálnej mape a v prírode určené, pričom z tohto postupu podľa zák. č. 504/2003 Z. z. nie je možné pozemky prevziať. Navyše v tomto smere bolo zároveň potrebné dodržať postup podľa ust. § 663 OZ a § 664 OZ. Článok 3 III. bod 1 v spojení s čl. II. bod 1 upravujúci možnosť domáhať sa zaplatenia zmluvnej pokuty označil za neurčitý a nezrozumiteľný a žalobca ani nepostupoval podľa neho, keď nevyzval žalovanú na uzavretie zmluvy a nepreukázal plynutie lehoty 10 dní, odo dňa porušenia tejto povinnosti. Zmluvnú pokutu podľa čl. IX. bod 3 označil za neplatnú, keďže zmluvu o budúcej nájomnej zmluve vyhodnotil ako neplatný právny úkon. Dodal, že žalobca nepoprel tvrdenia žalovanej, že zmluvu o budúcej nájomnej zmluve vypracoval, viackrát ju vyhľadal, čím na žalovanú vyvíjal nátlak a žalovaná zmluvu podpísala bez toho, aby rozumela jej obsahu, len z dôvodu, aby ju už žalobca nevyhľadával. Žalobca tiež v konaní nepreukázal, že by sa dovolal relatívnej neplatnosti tohto právneho úkonu. Okrem toho z čl. IX. bod 3 zmluvy jednoznačne nevyplývalo, či sa vzťahuje na zmluvu o budúcej nájomnej zmluve alebo na nájomnú zmluvu, k uzavretiu ktorej sa mala žalovaná zaviazat'. Poukázal tiež na to, že žalobca mal k dispozícii pri uzavretí zmluvy o budúcej nájomnej zmluve, nájomnú zmluvu žalovanej skôr uzavretú s PDVL zo dňa 05. 04. 2005, z ktorej vyplývalo, že sa žalovaná a družstvo dohodli na predkupnom práve, že sa odvolávajú na prednostné právo nájmu, ktorým bola viazaná, a teda v čase uzavretia zmluvy o budúcej nájomnej zmluve žalovaná nevedela zobrať na seba záväzok, ktorý bol v rozpore s touto nájomnou zmluvou. Napriek tomu žalobca trval na podpise zmluvy a na pojednávaní tvrdil, že Nájomná zmluva č. 184 zo dňa 05. 04. 2005 je neplatná. Žalovaná tak neporušila a nezmarila účel zmluvy o budúcej nájomnej zmluve tým, že predmetné nehnuteľnosti predala tretiemu subjektu, pretože toto jej právo a zároveň povinnosť vyplývali zo skôr uzavretej nájomnej zmluvy. Sumarizoval, že zmluva o budúcej nájomnej zmluve je neplatným právnym úkonom podľa § 37 ods. 1 OZ pre absenciu stanovenia lehoty, do ktorej má dôjsť k jej uzatvoreniu ako obligatórnej náležitosti, z ktorého dôvodu sú neplatné i jej čl. III a čl. IX bod 2, 3, preto žalobu v celom rozsahu zamietol.

4. O nároku na náhradu trov konania rozhodol podľa § 255 ods. 1, § 262 ods. 1 a 2 zák. č. 160/2015 Z. z. Civilného sporového poriadku (ďalej len „CSP“) a v konaní plne úspešnej žalovanej priznal nárok na ich náhradu v rozsahu 100 %.

5. Proti tomuto rozsudku podal žalobca odvolanie domáhajúc sa jeho zrušenia a vrátenia veci súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie. Dôvodil, že rozhodnutie je arbitrárne, nezakladá sa na úplnom zistení skutkového stavu, súd na základe vykonaných dôkazov dospel k nesprávnym skutkovým zisteniam a vec nesprávne právne posúdil. Arbitrárnosť rozsudku vzhľadom na to, že sa súd prvej inštancie v odôvodnení žiadnym spôsobom nevysporiadal s jeho argumentami a v plnom rozsahu prebral argumentáciu žalovanej. Uviedol, že nájomná zmluva medzi žalovanou a PDVL bola uzatvorená na dobu určitú od 01. 10. 2006 do 30. 09. 2021 a žalovaná si v čase podpisu zmluvy o budúcej nájomnej zmluve musela byť vedomá, že môže prísť k pokračovaniu nájmu s PDVL, nakoľko sa v predmetnej zmluve dohodli na prednostnom práve na uzavretie novej nájomnej zmluvy. Vytkol, že prvoinštančný súd nesprávne a nelogicky vyhodnotil, že žalovaná nevie zobrať na seba záväzok vyplývajúci zo zmluvy o budúcej zmluve, keď skutočnosť, že žalovaná opomenula svoj starší záväzok a podpísala zmluvu o budúcej nájomnej zmluve, nemôže byť na jeho ťarchu. Podpisom zmluvy o budúcej nájomnej zmluve žalovaná vyjadřila, že si zmluvu prečítala, obsahu porozumela, jej vôľa podpísať zmluvu bola skutočná, slobodná a vážna, a preto nemôže byť zodpovedný za jej konanie. S poukazom na konštatovanie súdu prvej inštancie, že v zmluve o budúcej nájomnej zmluve nebol uvedený spôsob odovzdania a prevzatia nehnuteľností od doterajšieho nájomcu, mal za to, že súd prevzal tvrdenia žalovanej bez poukazu na konkrétny paragraf zák. č. 503/2004 Z. z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov, ktorý ani nezakotvuje ustanovenie o spôsobe odovzdania a prevzatia pozemkov vo vzťahu k nemu, nakoľko nie je užívateľom, ktorý pozemok užíva bez nájomnej zmluvy, ani nechcel uzatvoriť zmluvu o podnájme. Zároveň uviedol, že podľa Občianskeho zákonníka nájomná zmluva vzniká dohodou strán o podstatných obsahových náležitostiach zmluvy, ktorými sú predmet nájmu a nájomné a nie je potrebné, aby došlo k odovzdaniu veci. Súd prvej inštancie preto nesprávne posúdil, že podstatou náležitostí zmluvy o budúcej nájomnej zmluve je uvedenie spôsobu odovzdania a prevzatia nehnuteľnosti od doterajšieho nájomcu v zmysle zák. č. 504/2003 Z. z. Podľa jeho názoru zmluva o budúcej nájomnej zmluve spĺňa všetky podstatné obsahové náležitosti vyžadujúce pre svoj vznik a platnosť. Nestotožnil sa so záverom súdu prvej inštancie a neurčitosti a nezrozumiteľnosti lehoty, v ktorej má prísť k uzatvoreniu hlavnej zmluvy. Za nepravdivé považoval, že takáto doba musí byť určená konkrétnym dátumom, musí byť však určiteľná a v tejto súvislosti odkázal na rozsudok Krajského súdu Bratislava, sp. zn. 4Co/170/2013 z 23. 09. 2015. Mal za to, že z gramatického výkladu zmluvy vyplýva, že strany sa dohodli na čase trvania nájmu od 07. 10. 2021 do 30. 09. 2031 = 7 dní po skončení súčasného nájmu a z logického výkladu, že prvý deň platnosti zmluvy je 07. 10. 2021, to znamená, že najneskorší dátum podpísania zmluvy by mal byť prvý deň platnosti zmluvy = začiatok nájmu. V zmluve je teda určený konečný dátum, dokedy bolo možné a nutné zmluvu podpísať. Namietal, že súd prvej inštancie zmluvu posudzoval striktne gramaticky a formalisticky bez ohľadu na prejav vôle, účel a zmysel zmluvy, keď výklad zmluvy v zmysle zásady autonómie vôle v súkromnoprávných vzťahoch nemôže byť na ťarchu jej účastníkov, čo argumentačne podporil poukazom na Nález ÚS SR sp. zn. I ÚS/242/07 zo dňa 03.07.2008. Tvrdil tiež, že súd prvej inštancie si nesprávne vyložil ustanovenia o zmluvnej pokute nachádzajúcej sa v zmluve o budúcej nájomnej zmluve, absolútne sa nezaoberal jeho vyjadrením, že sú v nej zakotvené rozdielne zmluvné pokuty, týmto rozdielom sa v dokazovaní nezaoberal a v rozsudku ho ani nerozlíšil. Zvýraznil, že žaluje žalovanú pre zmarenie účelu zmluvy z dôvodu jej konania, a nie pre neuzatvorenie zmluvy. Konštatoval, že prvá zmluvná pokuta bola ustanovená v článku IX, bod 2, druhá zmluvná pokuta v článku IX, bod 3 a tretia zmluvná pokuta bola v článku III pre prípad, že zmluvné strany neuzatvorili nájomnú zmluvu do 07. 10. 2021. Mal za to, že súd prvej inštancie nesprávne spájal rôzne zmluvné pokuty ako predmet žaloby dokopy, hoci predmetom je zaplatenie zmluvnej pokuty pre porušenie článku IX bodu 3. tým, že žalovaná zmarila účel zmluvy o budúcej nájomnej zmluve, keď predmetné pozemky svojvoľne predala tretej osobe. Dodal, že pozemky odkúpiť nechcel a žalovaná pozemky predať nemusela, nakoľko jej stále trval vzťah z nájomnej zmluvy až do roku 2021 a PDVL mohlo bez ohľadu na kúpu pozemky obhospodarovať. Namietal tiež, že súd prvej inštancie svojvoľne vykonal dôkaz výsluchom žalobcu v rozpore s ustanoveniami o dokazovaní v civilnom sporovom procese, pretože žiadna zo strán pred pojednávaním, ani na pojednávaní nenavrhol vykonanie dôkazu výsluchom strán sporu. Ak aj súd uznal za vhodné, že je potrebné vykonať výsluch žalobcu, mal za to, že tento mal viesť ako prvý jeho právny zástupca, potom právna zástupkyňa žalovanej

a ako posledný súd. Postup prvoinštančného súdu, kedy vykonal dôkaz výsluchom bez návrhu strán, označil za nezákonný.

6. Žalovaná v písomnom vyjadrení k odvolaniu žalobcu žiadala napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správny potvrdiť. Zvýraznila, že určenie doby, do ktorej sa má konečná zmluva uzavrieť, je obligatórnou súčasťou zmluvy o budúcej zmluve a predpokladom jej platnosti a k jej určeniu musí dôjsť nepochybným, určitým a zrozumiteľným spôsobom. Mala za to, že táto obligatórna podmienka sa nemôže nahradiť uvedením, že nájomná zmluva sa má uzavrieť na dobu od 07. 10. 2021 do 30. 09. 2031. Chýbajúci obsah podstatných náležitostí nájomnej zmluvy tak robil zmluvu od začiatku absolútne neplatnou. Ďalej uviedla, že nájom poľnohospodárskych nehnuteľností je upravený zák. č. 504/2003 Z. z. v spojení s ustanoveniami Občianskeho zákonníka, pričom v zmluve nebolo uvedené miesto prevzatia nehnuteľností. Zák. č. 504/2003 Z. z. upravuje uzavretie zmluvy o podnájme pri prevzatí pozemkov od doterajšieho nájomcu, ktorá podstatná náležitosť budúcej nájomnej zmluvy nebola dohodnutá. Poukázala na to, že od začiatku sa dovoľavala absolútnej neplatnosti zmluvy o budúcej zmluve v zmysle § 37 ods. 1 OZ, pretože nebola uzatvorená podľa § 663 OZ, čo žalobca ani jedným argumentom nevyvrátil. Naopak, výkladom zmluvy v širších súvislostiach potvrdil jej neurčitosť a nezrozumiteľnosť. Dodala, že zmluvu o budúcej zmluve pripravil žalobca a ako právnik si mal byť vedomý toho, že jej znenie musí byť určité a zrozumiteľné, mal k dispozícii nájomnú zmluvu, na skončenie ktorej chcel nadviazať, vedel o jej obsahu a vedel, aké záväzky pre ňu z nej vyplývajú. Ak mala na seba zobrať záväzky v rozpore s touto zmluvou, považovala ich za neplatné. Mala za to, že súd správne platnosť alebo neplatnosť zmluvy posudzoval ako predbežnú otázku a až následne by mohol posudzovať otázku zmluvnej pokuty, ktorá bola uplatnená na základe tejto zmluvy. Podotkla, že žalobca ju doteraz, nakoľko neodstúpil od zmluvy o budúcej zmluve, nevyzval na uzavretie nájomnej zmluvy podľa zmluvy o budúcej zmluve.

7. Žalobca vo svojej replike k podstatnej náležitosti zmluvy o budúcej nájomnej zmluve, a to dobe, do ktorej sa má uzatvoriť hlavná zmluva, zopakoval, že táto bola určená logickým výkladom zmluvy a to konečným dátumom, dokedy mala byť hlavná zmluva uzatvorená, a teda nepochybným, určitým a zrozumiteľným spôsobom a v tomto smere odkázal na ust. § 35 ods. 2 OZ. Zvýraznil, že hoci žalovaná sa dovoľáva absolútnej neplatnosti zmluvy o budúcej nájomnej zmluve že neobsahuje miesto prevzatia nehnuteľností ako podstatnú náležitosť v zmysle zák. č. 504/2003 Z. z., uvádza len odkaz na celý zákon a neuviedla konkrétny paragraf či citáciu, kde by táto obligatórna podmienka bola zakotvená. Trval na tom, že predmetný zákon neukladá miesto prevzatia nehnuteľností ako obligatórnú podmienku platnosti nájomnej zmluvy, odkazujúc na ust. § 1 ods. 1, 2 a § 10 ods. 1 zák. č. 504/2003 Z. z. Zotrval na tom, že uzatvorená zmluva o budúcej nájomnej zmluve je platná a tento právny úkon netrpí žiadnymi vadami. Uviedol, že nemá právnické vzdelanie, preto žalovaná sa nemôže odvolávať na skutočnosť, že mal lepšie postavenie pri uzatvorení zmluvy. Upozornil, že za konanie žalovanej nie je žiadnym spôsobom zodpovedný, pokiaľ opomenula a pri podpise zmluvy nezohľadnila svoj záväzok s PDVL, nemôže požívať právnu ochranu na jeho ťarchu. K argumentácii žalovanej a neporozumeniu textu a nemožnosti zobrať na seba ďalšie záväzky odkázal na rozhodnutia NS SR sp. zn. 3Cdo 178/2011 a 5 SŽF 65/2011. Akcentoval, že to, že žalovaná porušila zmluvné ustanovenia, predala pozemky v jej vlastníctve a teraz sa dovoľáva neplatnosti zmluvy po 8 rokoch, je znakom toho, že nepostupovala s odbornou starostlivosťou pri podpisovaní zmluvy. To, že nevyzval žalovanú, ani terajšieho vlastníka pozemkov, na uzatvorenie nájomnej zmluvy malo ten dôvod, že chcel uzatvoriť nájomnú zmluvu so žalovanou, ktorá mala pozemky toho času vo svojom vlastníctve, dnes ich už žalovaná vo vlastníctve nemá, pretože kúpnu zmluvou zo dňa 13. 02. 2019 svoje vlastnícke právo k pozemkom previedla na PDVL. Nedáva preto zmysel, aby vyzýval žalovanú na uzatvorenie nájomnej zmluvy, nakoľko žalovaná k predmetu nájmu viac nemala dispozičné právo a podmienkou k uplatneniu zmluvnej pokuty nie je odstúpenie od zmluvy. Uzatvoril, že žalovaná zmluvu o budúcej nájomnej zmluve zmarila tým, že svoje vlastnícke právo previedla na iný subjekt a tak sa plnenie spočívajúce v budúcom nájme predmetných pozemkov stalo z jej strany nemožným, nakoľko jej neprislúcha právne postavenie vyplývajúce zo zmluvy, a to prenajímateľ predmetu nájmu, pričom je irelevantný dôvod, prečo neuzatvoril nájomnú zmluvu s PDVL a tento nemá súvislosť s vymožením zmluvnej pokuty od žalovanej.

8. Žalovaná vo svojej duplike zotrvala na svojom vyjadrení k odvolaniu žalobcu a na doterajších prednesoch. Mala za to, že súd prvej inštancie správne ako predbežnú otázku skúmal platnosť zmluvy o budúcej zmluve a po vyhodnotení, že ide o absolútne neplatný právny úkon, správne zamietol uplatnené peňažné nároky odvodené od tejto zmluvy. Zopakovala, že v zmluve neboli uvedené obligatórne náležitosti, čo ju robilo od začiatku absolútne neplatnou. Poukázala na právne závery vzťahujúce sa na

hodnotenie zmluvy o budúcej zmluve, v rozhodnutí Najvyššieho súdu SR, sp. zn. 4Cdo 288/2015, ktoré možno analogicky použiť na zák. č. 504/2003 Z. z.

9. Odvolací súd viazaný rozsahom a dôvodmi odvolania (§ 379 a § 380 CSP) po zistení, že odvolanie podala v stanovenej lehote (§ 362 ods. 1 CSP) strana, v neprospech ktorej bolo rozhodnutie vydané (§ 359 CSP) prejednal odvolanie žalobcu bez nariadenia odvolacieho pojednávania podľa § 385 ods. 1 CSP s verejným vyhlásením rozhodnutia pri splnení si povinnosti upravenej v ust. § 219 ods. 3 CSP a po prejednaní veci dospel k záveru, že odvolanie žalobcu nie je dôvodné.

10. Predmetom tohto konania je žaloba žalobcu, ktorou sa voči žalovanej domáha zaplatenia sumy 3 250 eur s 5% úrokom z omeškania od 14. 02. 2019 do zaplatenia z titulu zmluvnej pokuty podľa Zmluvy o budúcej nájomnej zmluve uzatvorenej stranami sporu dňa 05. 08. 2012.

11. S ohľadom na žalobcom tvrdené odvolacie dôvody, odvolací súd úvodom uvádza, že odvolací dôvod podľa § 365 ods. 1 písm. f) CSP, je daný, ak súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam. Skutkové zistenie nezodpovedá vykonaným dôkazom, ak výsledok hodnotenia dôkazov nie je v súlade s § 191 CSP vzhľadom na to, že súd buď vzal do úvahy skutočnosti, ktoré z vykonaných dôkazov alebo prednesov strán sporu nevyplynuli, ani inak nevyšli počas konania najavo alebo opomenul rozhodujúce skutočnosti, ktoré boli vykonanými dôkazmi preukázané alebo vyšli počas konania najavo. Nesprávne sú i také skutkové zistenia, ktoré súd založil na chybnom hodnotení dôkazov. Ide o situáciu, keď je logický rozpor v hodnotení dôkazov, príp. poznatkov, ktoré vyplynuli z prednesov strán sporu alebo ktoré vyšli najavo inak, z hľadiska závažnosti (dôležitosti), zákonnosti, pravdivosti, eventuálne vierohodnosti alebo, keď výsledok hodnotenia dôkazov nezodpovedá tomu, čo malo byť zistené spôsobom vyplývajúcim z § 191 až § 194 CSP.

12. Odvolací dôvod podľa § 365 ods. 1 písm. h) CSP spočíva v tom, že rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci. Právnym posúdením je činnosť súdu, pri ktorej aplikuje konkrétnu právnu normu na zistený skutkový stav, a vyvodzuje zo skutkových zistení právne závery. Nesprávne právne posúdenie je chybnou aplikáciou práva na zistený skutkový stav a dochádza k nemu vtedy, ak súd nepoužil správny právny predpis, alebo ak síce použil správny právny predpis, ale nesprávne ho vyložil, alebo ak zo správnych skutkových záverov vyvodil nesprávne právne závery.

13. Žalobca tiež označil napadnuté rozhodnutie súdu prvej inštancie za arbitrárne. Arbitrárnosť a zjavná neodôvodnenosť rozhodnutí všeobecných súdov je najčastejšie daná rozporom súvislosti ich právnych argumentov a skutkových okolností prerokúvaných prípadov s pravidlami formálnej logiky alebo absenciou jasných a zrozumiteľných odpovedí na všetky právne a skutkovo relevantné otázky súvisiace s predmetom súdnej ochrany, t. j. s uplatnením nárokov a obranou proti takému uplatneniu (IV. ÚS 115/03, III. ÚS 209/04). Okrem toho arbitrárnosť rozhodnutia všeobecného súdu môže vyplývať aj z ústavne nekonformného výkladu ustanovení právnych predpisov aplikovaných na prerokovaný skutkový prípad. K uvedenému odvolací súd udáva, že obsahom základného práva na súdnu ochranu podľa čl. 46 ods. 1 ústavy je aj právo účastníka konania, ako aj iného zainteresovaného subjektu na rozhodnutie, ktorého dôvody sú zjavné a zreteľné, pretože práve odôvodnenie rozhodnutia je zárukou toho, že výkon spravodlivosti nebude arbitrárny (I. ÚS 117/07).

14. V prejednávannej veci z hľadiska skutkového stavu vykonaným dokazovaním bolo preukázané, že dňa 05. 08. 2012 strany sporu uzatvorili Zmluvu o budúcej nájomnej zmluve, podľa ktorej sa žalovaná ako budúci prenajímateľ zaviazala do 3 pracovných dní od doručenia výzvy žalobcu ako budúceho nájomcu uzatvoriť s ním nájomnú zmluvu (čl. II, bod 1). Pre prípad porušenia tejto povinnosti v dohodnutej lehote žalovanou bola dojednaná zmluvná pokuta vo výške trojnásobku ročného nájomného splatná do 10 pracovných dní odo dňa porušenia povinnosti (čl. III, bod 1). Predmetom samotnej nájomnej zmluvy bol nájom pozemkov v kat. úz. A., zapísaných na LV č. XXX ako parc. registra E č. XXX/X - orná pôda o výmere 36.127 m², parc. č. XXX/XX - orná pôda o výmere 33.142 m², parc. č. XXX - orná pôda o výmere 28.270 m² a parc. č. XXX/X - orná pôda o výmere 31.673 m² pre žalobcu za nájomné vo výške 650 € ročne na dobu určitú od 07. 10. 2021 do 30. 09. 2031 za účelom ich poľnohospodárskeho využitia (čl. V.-VII.). V čl. IX si strany sporu upravili „Ďalšie dojednania nájomnej zmluvy“, medziiným i predkupné právo žalobcu k predmetu nájmu s tým, že ak žalovaná poruší túto povinnosť, je žalobca oprávnený sa domáhať zmluvnej pokuty vo výške 5-násobku ročného nájomného (bod 2). Žalovaná sa tiež zaviazala nevykonať žiadne úkony, ktoré by viedli k ohrozeniu účelu zmluvy o budúcej zmluve

najmä, že neuskutoční žiadne kroky, ktoré by viedli k akémukoľvek zaťaženiu predmetu nájmu, k vzniku záložného práva k predmetu nájmu, k vzniku iných majetkových práv tretích osôb, vecných bremien, či iných tiarch a právnych povinností, zdržať sa akéhokoľvek konania, ktoré by malo za následok, že predmet nájmu by bol predmetom súdneho alebo exekučného konania a vykonať všetky úkony, ktoré budú potrebné na odstránenie akejkoľvek prekážky, ktorá by marila alebo zmarila účel zmluvy o budúcej zmluve. Pre prípad, že konaním alebo nekonaním žalovanej dôjde k zmareniu účelu zmluvy o budúcej zmluve a nedôjde k uzavretiu nájomnej zmluvy za podmienok uvedených v tejto zmluve o budúcej zmluve, môže žalobca požadovať zaplatenie zmluvnej pokuty podľa bodu 2 tohto článku (bod 3 nepochybne v čase uzatvorenia zmluvy o budúcej zmluve nehnuteľnosti, majúce tvoriť predmet nájmu, na základe nájomnej zmluvy č. 184 zo dňa 05. 04. 2005 mal v nájme PDVL na dobu 15 rokov od 01. 10. 2006 do 30. 09. 2021 s tým, že sa so žalovanou dohodli na práve predkúpy v prospech družstva. Kúpnu zmluvou zo dňa 13. 02. 2019 žalovaná vlastnícke právo k predmetným nehnuteľnostiam previedla na PDVL.

15. 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.

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

17. Zmluvná pokuta ako jeden zo zabezpečovacích prostriedkov je upravená v § 544 a nasl. OZ. Zmluvná pokuta je peňažná suma, ktorú je dlžník povinný zaplatiť veriteľovi v prípade, že nesplní svoju zmluvnú povinnosť, i keď porušením takto zabezpečenej povinnosti nevznikne veriteľovi škoda (§ 544 ods. 1 OZ). Zmluvnou pokutou možno zabezpečiť akúkoľvek právnu (zmluvnú alebo zákonnú) povinnosť, ktorá sa môže týkať peňažného alebo iného plnenia. Dohoda o zmluvnej pokute musí mať obligatórne písomnú formu. Jej nevyhnutnou náležitosťou je uvedenie výšky pokuty, prípadne aspoň spôsob akým bude určená (§ 544 ods. 2 OZ). Účelom zmluvnej pokuty je donútiť dlžníka hrozbou majetkovej sankcie k riadnemu splneniu záväzku. Zmluvná pokuta tak predovšetkým predstavuje hrozbu dlžníkovi, že pokiaľ nesplní svoju zmluvnú povinnosť, vznikne mu povinnosť poskytnúť pre tento prípad dojednané plnenie. Zmluvná pokuta má v prvom rade čeliť porušeniu povinnosti (funkcia prevenčná), jej vznikom reparovať na strane veriteľa ujmu, ktorá mu vzniká v dôsledku porušenia povinnosti zo strany dlžníka (funkcia uhradzovacia) a tiež má i funkciu sankčnú pre toho, kto povinnosť porušil.

18. Podľa § 50a ods. 1 Občianskeho zákonníka, účastníci sa môžu písomne zaviazat', že do dohodnutej doby uzavrú zmluvu; musia sa však pritom dohodnúť o jej podstatných náležitostiach.

19. Citované zákonné ustanovenie umožňuje uzavrieť zmluvu o budúcej zmluve, podľa ktorej sa účastníci môžu písomne zaviazat', že do dohodnutej doby uzavrú zmluvu, na ktorej podstatných náležitostiach sa však musia dohodnúť. Pre platnosť zmluvy o budúcej zmluve sa vyžaduje, aby bola uzavretá písomne, aby v nej bola uvedená doba, dokedy zmluvné strany budú zmluvu uzavrú, ako aj uvedenie podstatných náležitostí tej-ktorej zmluvy, ktorá je predmetom zmluvy o budúcej zmluve.

20. S ohľadom na skutočnosť, že žalobca uplatnený nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vyvodzoval zo sporom dotknutej zmluvy o budúcej zmluve, správne súd prvej inštancie prioritne posudzoval, či táto spĺňa zhora uvedené obligatórne náležitosti predpísané § 50a ods. 1 OZ. V zhode s prvoinštančným súdom i odvolací súd dospel k záveru, že zmluva o budúcej zmluve uzatvorená stranami sporu dňa 05.08.2012 nespĺňa podstatnú náležitosť, a to uvedenie doby, do ktorej nájomnú zmluvu uzatvoria. Je totiž nesporné, že ak táto má spĺňať náležitosti podľa § 37 ods. 1 OZ, musí byť určitá. V prípade, že obsah právneho úkonu je zachytený písomne, určitosť prejavu vôle je daná obsahom listiny, na ktorej je zaznamenaný. Nestačí, ak účastníkom zmluvy je jasné, čo je predmetom zmluvy a aké sú ich práva a povinnosti, ak to nie je spoznatelné z textu listiny. Určitosť písomného prejavu vôle je objektívnou kategóriou a taký prejav vôle by nemal vzbudzovať dôvodné pochybnosti o jeho obsahu ani u tretích osôb. I keď odvolací súd nepochybňuje, že dojednanie doby, do ktorej bude budúca zmluva uzavretá, môže byť stanovené buď priamo uvedením konkrétneho termínu alebo tiež nepriamo, napr. určením, odkedy sa doba na uzavretie zmluvy počíta, posudzovaná zmluva o budúcej zmluve nepochybne a jasne určenie doby, dokedy zmluvné strany budú nájomnú zmluvu uzatvoria, neobsahuje. Za takéto nemožno považovať jej čl. II., bod 1., podľa znenia ktorého budúci prenajímateľ sa zaväzuje, že do 3

pracovných dní od doručenia výzvy budúceho nájomcu na uzavretie nájomnej zmluvy, v zmysle a za podmienok podľa tejto zmluvy o budúcej zmluve, uzavrie budúci prenajímateľ s budúcim nájomcom nájomnú zmluvu k predmetu nájmu tak, ako je vymedzený v čl. VI. Nič na tom nemení ani čl. VIII. bod 1., týkajúci sa obsahu samotnej budúcej sa uzatvorí nájomnej zmluvy, podľa ktorého nájomná zmluva sa uzatvorí na dobu určitú od 07.10.2021 do 30.09.2031. Je tomu tak za situácie, keď uzavretie nájomnej zmluvy bolo dojednané do 3 pracovných dní od doručenia výzvy žalobcu žalovanej, preto nemožno sa stotožniť s úvahami žalobcu, že najneskorší deň uzatvorenia nájomnej zmluvy bol dohodnutý deň 07.10.2021, a to ani pri použití výkladového pravidla podľa § 35 ods. 2 OZ. Absencia stanovenia doby, do ktorej strany sporu nájomnú zmluvu uzatvorí, ako obligatórnej náležitosti zmluvy o budúcej zmluve, tak činí neplatnou posudzovanú Zmluvu o budúcej nájomnej zmluve zo dňa 05.08.2012.

21. Odvolací súd ďalej uvádza, že judikatúra je jednotná v tom, že záväzok z dohody o zmluvnej pokute je akcesorickým záväzkom, a preto jeho existencia a dôsledky sa viažu na hlavný záväzok. Ak k vzniku hlavného záväzku nedôjde, nemôžu nastať účinky akcesorického záväzku, ktorý mal zabezpečovať plnenie zmluvnej povinnosti. Tieto závery sa presadia i v danej veci. Pokiaľ teda je neplatná zmluva o budúcej zmluve, je tiež neplatná i v nej zakotvená akákoľvek dohoda o zmluvnej pokute z nej vyplývajúca. Znamená to, že nárok žalobcu z titulu uplatnenej zmluvnej pokuty ako neopodstatnený bolo potrebné zamietnuť.

22. Z vyššie uvedených dôvodov odvolací súd podľa § 387 ods. 1 CSP rozsudok súdu prvej inštancie potvrdil ako vecne správny, pričom nezistil naplnenie žiadneho zo žalobcom tvrdeného odvolacieho dôvodu.

23. O nároku na náhradu trov odvolacieho konania rozhodol odvolací súd podľa § 255 ods. 1 CSP v spojení s § 396 ods. 1 CSP a priznal žalovanej nárok na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100 % vzhľadom na jej plnú úspešnosť v odvolacom konaní. O výške náhrady trov odvolacieho konania rozhodne podľa § 262 ods. 2 CSP súd prvej inštancie po právoplatnosti tohto rozsudku a to samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

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

Poučenie:

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP).

Dovolanie sa podáva v lehote 2 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 CSP); dovolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom alebo dovolacom súde (§ 427 ods. 2 CSP).

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 CSP).

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 CSP); povinnosť podľa ods. 1 neplatí, ak je
a/ dovolateľom fyzická osoba, ktorá má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,
b/ dovolateľom právnická osoba, jej zamestnanec alebo člen, ktorý za ňu koná, má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,
c/ dovolateľ v sporoch s ochranou slabšej strany podľa druhej hlavy tretej časti tohto zákona zastúpený osobou založenou alebo zriadenou na ochranu spotrebiteľa, osobou oprávnenou na zastupovanie podľa predpisov o rovnakom zaobchádzaní a o ochrane pred diskrimináciou alebo odborovou organizáciou a ak ich zamestnanec alebo člen, ktorý za ne koná, má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa (§ 429 ods. 2 CSP).