

Súd: Okresný súd Banská Bystrica  
Spisová značka: 9Csp/15/2025  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6124382486  
Dátum vydania rozhodnutia: 03. 12. 2025  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Jarmila Jánošová  
ECLI: ECLI:SK:OSBB:2025:6124382486.2

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Banská Bystrica v konaní pred sudkyňou JUDr. Jarmilou Jánošovou v právnej veci žalobcu: A. B., nar. XX. XX. XXXX, C. XXXX/XX, XXX XX C. C., zast. Hriadel-Heger & Partners s.r.o., Odborárska 21, 831 02 Bratislava – mestská časť Nové Mesto, IČO: 51643359 proti žalovanému: WALŠ, spol. s r.o., Studená 2, 821 04 Bratislava – mestská časť Ružinov, IČO: 36026760, zast. JURAJ MACÍK advokátska kancelária, s.r.o., Petelenova 4, 974 01 Banská Bystrica, IČO: 54459958, o zaplatenie 21 146,11 EUR s príslušenstvom, takto

### rozhodol:

Súd žalobu žalobcu **z a m i e t a**.

Žalovaný **m á** nárok voči žalobcovi na náhradu trov konania v rozsahu 100 % vo výške, aká bude určená v písomnom vyhotovení rozhodnutia vyšším súdnym úradníkom.

### o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobca sa žalobou doručенou súdu dňa 30. 04. 2024 domáhal od žalovaného zaplatenia 0,05 % denne zo sumy 57 229,-- EUR za obdobie od 01. 10. 2021 do 09. 10. 2023, ako aj úroku z omeškania vo výške 13,25 % ročne zo sumy 21 117,50 EUR od 17. 07. 2024 až do zaplatenia a nákladov spojených s uplatnením pohľadávky vo výške 40,-- EUR.

2. Žalovaný žiadal žalobu v plnom rozsahu zamietnuť ako bezdôvodnú.

3. Súd vykonal dokazovanie žalobou, písomnými vyjadreniami strán, výpoveďou ich zástupcov, dohodou o zložení rezervačnej zálohy zo dňa 09. 04. 2021, zmluvou o uzavretí budúcej zmluvy zo dňa 07. 05. 2021, zmluvou o prevode zo dňa 25. 10. 2023, výpisom z listu vlastníctva č. XXXX kat. úz. D., oznámením E. F. C. C. o tom, že súpisné číslo bolo určené dňa 17. 08. 2023 a zápis do katastra nehnuteľností bol vykonaný dňa 10. 10. 2023, predžalobnou výzvou zo dňa 04. 07. 2024, doručenkou od nej zo dňa 09. 07. 2024, e-mailovou komunikáciou strán zo dňa 29. 04. 2021, 04. 05. 2021, stavebným povolením zo dňa 16. 10. 2007, návrhom na vydanie kolaudačného rozhodnutia doručeným 31. 08. 2021, žiadosťou o zmenu stavby pred dokončením zo dňa 28. 09. 2021, rozhodnutím E. F. C. C. o odvolaní proti rozhodnutiu E. F. C. C. zo dňa 31. 01. 2023, protokolom o odovzdaní rozostavaného bytu zo dňa 20. 04. 2022 a dohode o umožnení vykonávania stavebných prác zo dňa 20. 04. 2022, korešpondenciou žalovaného so záujemcami o byt zo dňa 09. 03. 2022 a inými listinnými dôkazmi a zistil tento skutkový stav:

4. Podľa tvrdenia žalobcu so žalovaným uzatvoril dňa 09. 04. 2021 dohodu o zložení rezervačnej zálohy, na základe ktorej vyplatil žalovanému sumu 10 000,-- EUR ako zálohu na kúpu bytu. Následne uzatvorili dňa 07. 05. 2021 zmluvu o uzavretí budúcej zmluvy o prevode vlastníctva bytu v dome (ďalej len ZOBZ). Ešte počas jej platnosti zaplatil dňa 19. 05. 2021 ďalšiu časť kúpnej ceny vo výške 47 229,-- EUR. Spolu zaplatil počas platnosti ZOBZ sumu 57 229,-- EUR. Kúpnu zmluvu uzatvorili dňa 30. 10. 2023, keď E. F. G. C. C. dňa 10. 10. 2023, katastrálny odbor, vykonal zápis stavby bytového domu č. XXXXX na list vlastníctva č. XXXX kat. úz. D..

5. Žalobou sa domáhal zaplattenia zmluvnej pokuty v zmysle článku IV. bod 8 ZOBZ za obdobie od 01. 10. 2021 do 09. 10. 2023, t. j. od doby, do kedy malo byť podľa zmluvy vydané kolaudačné rozhodnutie na bytový dom číslo súpisné XXXXX, do doby vykonania zápisu vlastníckeho práva k domu do katastra. Úrok z omeškania z tejto sumy požadoval odo dňa 17. 07. 2024 v súvislosti s výzvou na jej zaplattenie zo dňa 04. 07. 2024 a paušálnu náhradu nákladov spojených s uplatnením pohľadávky vo výške 40,-- EUR v zmysle § 369d Obchodného zákonníka a § 2 Nariadenia vlády č. 21/2013.

6. Aj keď sa v súlade s § 262 ods. 1 Obchodného zákonníka v ZOBZ dohodli, že ich záväzkový vzťah založený touto zmluvou sa spravuje Obchodným zákonníkom, ako celok predstavuje spotrebiteľskú zmluvu v zmysle § 52 OZ, pričom poukázal na tú skutočnosť, že obsah zmluvy nebol výsledkom ich individuálneho dojednanania.

7. Tunajší súd vo veci vydal platobný rozkaz, voči ktorému podal žalovaný odpor. V tomto poprel vznik nároku žalobcu na zaplattenie zmluvnej pokuty. Mal za to, že žalobca nesprávne interpretoval a aplikoval článok IV. bod 8 ZOBZ, keď jeho nárok na zaplattenie zmluvnej pokuty bol dojednaný vo viazanosti na odstúpenie od zmluvy ako sankcia za to, že žalovaný mal k dispozícii v istom časovom intervale jeho peňažné prostriedky. Sankčná povaha takto dojednanej zmluvnej pokuty je podmienená kumulatívnym naplnením ďalšej skutočnosti a to odstúpením budúceho kupujúceho od zmluvy o budúcej zmluve pre odpadnutie záujmu budúceho kupujúceho a následne zrušením zmluvy od začiatku z dôvodu odstúpenia. Keďže neboli naplnené zmluvné podmienky z dôvodu nevykonania práva žalobcu od zmluvy odstúpiť, nevznikol mu ani nárok na zaplattenie zmluvnej pokuty.

8. Uviedol, že nezavinil okolnosti, ktoré spôsobili omeškание vo veci získania kolaudačného rozhodnutia a pridelenia súpisného čísla a následného zápisu do katastra nehnuteľnosti v predpokladanom termíne. Jednalo sa o okolnosti dojednané v článku IV. bod 22 písm. b), d) a e) ZOBZ. Obsah ZOBZ bol výsledkom ich individuálneho dojednanania uskutočneného prostredníctvom realitnej spoločnosti Reality Market s.r.o. vystupujúcej v predmetnom zmluvnom vzťahu ako mandatár. Tento predložil žalobcovi elektronickými prostriedkami zmluvu za účelom pripomienkovania. Ako dôkaz o tom pripojil e-mailovú komunikáciu zo dňa 29. 04. 2021.

9. Podľa žalobcu výklad žalovaného článku IV. ods. 8 ZOBZ vo vzťahu k posúdeniu, či došlo k naplneniu podmienok pre vznik nároku na zaplattenie zmluvnej pokuty je nesprávny a v rozpore s jeho obsahom. Mal za to, že jeho nárok vyplýva zo samotného omeškания a nie je podmienený konaním na strane žalobcu. Z jeho výkladu vyplýva, že zmluvná pokuta má zabezpečovací charakter ako aj sankčnú povahu pre prípad omeškания so získaním kolaudačného rozhodnutia na bytový dom vrátane vydania rozhodnutia o pridelení súpisného čísla a zápisu do katastra nehnuteľností. Nespochybil s poukazom na list zo dňa 30. 08. 2021, že v čase jeho odoslania boli stavebné objekty v stave úplného dokončenia a nasledujúci deň 31. 08. 2021 bola podaná žiadosť žalovaným na začatie kolaudačného konania.

10. Žalovaný k výkladu článku IV. ods. 8 ZOBZ, poukázal na to, že kauzou predbežnej zmluvy nebolo spoločne realizovať kolaudáciu, ale uzatvoriť budúcu zmluvu za podmienok rámcovo dojednaných v predbežnej zmluve a tým previesť na žalobcu vlastnícke právo. Pokiaľ bol potom v článku IV. bod 8 ZOBZ dojednaný termín, jeho omeškание znamenalo zmenu okolností, pre ktorú mohol budúci kupujúci / žalobca/ zmluvu zrušiť. Žalobca však zmluvu nezrušil a naďalej mal záujem na uzatvorení zmluvy o prevode vlastníckeho práva, a teda prispel k naplneniu ZOBZ. Ďalej poukazoval na dôvody, ktoré viedli k predĺženiu termínu kolaudácie a ktoré podľa jeho tvrdenia súviseli s vonkajšími okolnosťami. Uviedol, že pri posudzovaní vzniku nároku na zmluvnú pokutu a jej výšky je treba skúmať aj jej súlad s dobrými mravmi, pohnútky zmluvných strán a účel, ktorý bol ňou sledovaný. Z týchto dôvodov žiadal aplikovať moderačné oprávnenie súdu, keď de facto žalobca by vyhovením žaloby získal zľavu z kúpnej ceny v rozsahu približne 11,95 % z celkovej kúpnej ceny bytu, čo považuje za uplatnenie zmluvnej pokuty bez splnenia conditio sine qua non v podobe odstúpenia a zneužitie práv žalobcom.

11. Žalobca uviedol, že pokiaľ sú v zmluve uvedené formulácie, ktoré možno vykladať rozdielne, je spravodlivé vykladať ich v prospech strany, ktorá zmluvu nenapísala. Žiadna zo strán do uzatvorenia zmluvy o prevode vlastníctva bytu neoznámila druhej strane s poukazom na znenie § 292 ods. 5 Obchodného zákonníka, zmenu okolností. Čo sa týka rozporu s dobrými mravmi, došlo k takémuto konaniu, ale na strane žalovaného, ktorý nedodrжал svoje vlastné povinnosti, najmä uzavrieť zmluvu o prevode vlastníctva bytu riadne a včas.

12. Žalovaný vo svojom písomnom vyjadrení zo dňa 28. 11. 2025 uviedol, že dojednanie o zmluvnej pokute je absolútne neplatné, pričom pôsobí ex lege a súd na ňu má prihliadať z úradnej povinnosti. Ak by však aj zmluvná pokuta bola dojednaná určito a platne, uplatnený nárok žalobcu nevznikol, nakoľko neboli splnené zmluvne dojednané nevyhnutné podmienky. Absolútnu neplatnosť dojednaní v článku IV. bod 8 veta druhá videl v tom, že zmluvná pokuta, ktorá je uplatnená v konaní, je v rozpore s § 544 ods. 1 OZ pre absenciu nevyhnutnej špecifikácie konkrétnej povinnosti žalovaného a rovnako

tak nie je ani určená riadne jej výška alebo spôsob jej určenia, konkrétne čas plynutia nároku, kedy vzniká omeškanie a na akú právnu skutočnosť sa viaže. Poprel zároveň, že zmluvná pokuta sa viaže na záväzky upravené vo vete prvej, článku II., bod 8 a že veta druhá obsahuje akékoľvek konkrétne záväzky alebo povinnosti žalovaného predstavujúce jeho povinnosť niečo dať, konať alebo strpieť. Absolútnu neplatnosť právneho úkonu nemožno pritom spätne zhojiť ani dodatočným schválením ako konvalidáciou. Trval na tom, že dojednanie o zmluvnej pokute bolo podmienené odstúpením od zmluvy zo strany žalobcu ako budúceho kupujúceho. Takýto výklad vychádza z metód výkladu a to gramaticko-semantickeho, logického a systematickeho ako aj teleologického citovaného článku IV. bod 8 ZOBZ. Poprel, že by toto ustanovenie umožňovalo dvojaký výklad. Ďalej s poukazom na rozhodnutie Krajského súdu Nitra vo veci 8Co/27/2024 tvrdil, že práva a povinnosti zo zmluvy o budúcej zmluve zanikajú uzatvorením hlavnej zmluvy. V danom prípade došlo k uzatvoreniu hlavnej zmluvy, a teda nárok žalobcu nie je daný.

13. V podaní zo dňa 01. 12. 2025 doložil e-mailovú komunikáciu žalobcu so zástupkyňou Reality Market A. H. B. zo dňa 04. 05. 2021 ako dôkaz o tom, že žalobca mal možnosť pripomenovať obsah zmluvy o budúcej zmluve, aj vyjadril svoju konkrétnu pripomienku k článku IV. bod 8 ZOBZ, keď žiadal, aby zmluvná pokuta bola viazaná len na podmienku žiadosti budúceho kupujúceho a nie na podmienku odstúpenia od zmluvy. Táto komunikácia predstavuje dôkaz o tom, že žalobca vedel už dňa 04. 05. 2021 o tom, že žalovaným predložený návrh ZOBZ neumožňuje výklad, podľa ktorého nárok na zmluvnú pokutu je možné uplatniť bez predchádzajúceho odstúpenia od zmluvy. Žalobca je pritom osobou majúcou odborné vedomosti a skúsenosti v oblasti kúpy a predaja nehnuteľností, nakoľko je sám realitným maklérom a majiteľom realitnej spoločnosti JT Real v Banskej Bystrici a zaoberá sa aj projektami a developmentom.

14. Na pojednávaní zástupca žalobcu uviedol, že procesná obrana žalovaného v jeho vyjadrení zo dňa 28. 11. 2025 má novú koncepciu vychádzajúcu z absolútnej neplatnosti dojednanie o zmluvnej pokute. Mal za to, že dojednanie o budúcej zmluve obsahuje dva nároky z titulu porušenia povinnosti na strane žalovaného a to prvý nárok – odstúpenie od zmluvy, ktorý je viazaný na omeškanie žalovaného so zabezpečením kolaudačného rozhodnutia, vydania rozhodnutia o súpisnom čísle a zápisu do katastra a druhý nárok – na zaplatenie zmluvnej pokuty je viazaný na porušenie povinnosti zabezpečiť kolaudáciu bytu, rozhodnutie o súpisnom čísle a zápis do katastra. Vzhľadom k tomu, že žalobca má postavenie spotrebiteľa, je potrebné použiť výklad, ktorý je v jeho prospech. Čo sa týka posledného vyjadrenia žalovaného, toto preukazuje, že pripomienkovanie žalobcu nebolo žalovaným akceptované.

15. Zástupca žalovaného uviedol, že článok IV. bod 8 zmluvy bol uvedený rovnakým spôsobom u prvých tridsiatich zmlúv zo 100. U nasledujúcich takéto dojednanie absentovalo z dôvodu, že bolo zrejme, že dojednaný termín nie je možné dodržať. Obdobnú otázku výkladu zmluvnej pokuty v súvislosti s odstúpením od zmluvy riešil tunajší súd v konaní 9C/160/2014 v súvislosti s rozhodnutím Krajského súdu v Banskej Bystrici 17Co/379/2013, na ktorý odkázal. Čo sa týka pripomienok k textu zmluvy zo strany žalovaného, tieto nerealizoval z dôvodu, že de facto by sa takýmto spôsobom redukovala kúpna cena.

16. Zástupca žalobcu nesúhlasil s názorom, že podpisom riadnej zmluvy zanikol nárok zo ZOBZ týkajúci sa zmluvnej pokuty. Nie sú tiež dané podmienky pre aplikáciu moderačného práva.

17. Predmetom sporu bol nárok žalobcu na zaplatenie zmluvnej pokuty dojednanej medzi stranami dňa 07. 05. 2021 v článku IV. bod 8 ZOBZ.

18. Obsahom tohto článku bolo nasledujúce dojednanie: Budúci predávajúci sa zaväzuje postaviť Dom a v ňom Byt a Vonkajšie Parkovacie státie v súlade s touto zmluvou a zabezpečiť začatie kolaudačného konania najneskôr do 30. 06. 2021. Ak kolaudačné rozhodnutie na Dom vrátane vydania rozhodnutia o pridelení súp. čísla a zápisu bytov do katastra nehnuteľností sa neuskutoční do 30. 09. 2021, je Budúci kupujúci oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť a Budúci predávajúci je povinný na žiadosť Budúceho kupujúceho zaplatiť Budúcemu kupujúcemu zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % zo zaplatenej časti Kúpnej ceny za každý deň omeškania. Za porušenie povinnosti uvedenej v prvej vete tohto odseku Budúcemu predávajúcemu sa nepovažuje, ak k jeho omeškaniu s jej splnením dôjde z dôvodu:

- a) nečinnosti orgánov štátnej správy a obecnej samosprávy, záložného veriteľa, ak dôvod ich nečinnosti nebol na strane Budúceho predávajúceho,
- b) vonkajšej vyššej moci (živelné pohromy, epidémie či mimoriadny/výnimočný stav a pod.) a ďalších okolností, ktoré vylučujú alebo znemožňujú zodpovednosť (podľa § 374 Obchodného zákonníka) Budúceho predávajúceho a dobu trvania tohto zásahu, príp. ďalších okolností,
- c) omeškania Budúceho kupujúceho s platením častí Kúpnej ceny podľa článku IV. ods. 3 tejto zmluvy,

d) ak Budúci kupujúci poruší svoju povinnosť poskytnúť súčinnosť podľa tejto zmluvy o dobu trvania tohto porušenia,

a to len vtedy, ak dĺžka omeškania Budúceho predávajúceho zodpovedá priamo úmerne dĺžke trvania niektorého z vyššie uvedených dôvodov jeho omeškania.

19. Sporným zostal výklad tohto zmluvného dojednaní v súvislosti s posúdením dôvodnosti nároku na strane žalobcu.

20. Zmluvná pokuta je jedným zo zabezpečovacích prostriedkov zabezpečujúcim splnenie zmluvnej povinnosti. Je to nárok jednej zo strán zmluvy voči druhej dojednaný pre prípad porušenia povinností vyplývajúcich zo zmluvy a predstavuje nielen zabezpečovací inštitút ale aj sankčný. Podstatnými náležitosťami dohody o zmluvnej pokute v zmysle ustanovenia § 544 ods. 1 OZ je určenie výšky pokuty alebo aspoň spôsobu, akým bude vypočítaná a jednoznačné určenie povinnosti, pre porušenie ktorej sa zmluvná pokuta dojednáva. Takéto dojednanie musí spĺňať všetky náležitosti stanovené všeobecne pre platnosť právnych úkonov v zmysle ustanovenia § 37 OZ, t. j. musí byť určité a zrozumiteľné, inak je neplatné a to absolútne.

21. Podľa § 544 ods. 1, 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.(2) Zmluvnú pokutu možno dojednať len písomne a v dojednaní musí byť určená výška pokuty alebo určený spôsob jej určenia.

22. Podľa § 52 ods. 1 Občianskeho zákonníka spotrebiteľskou zmluvou je každá zmluva bez ohľadu na právnu formu, ktorú uzatvára obchodník so spotrebiteľom. Ustanovenia o spotrebiteľských zmluvách, ako aj všetky iné ustanovenia upravujúce právne vzťahy, ktorých účastníkom je spotrebiteľ, použijú sa vždy, ak je to na prospech zmluvnej strany, ktorá je spotrebiteľom. Odlišné zmluvné dojednanie alebo dohody, ktorých obsahom alebo účelom je obchádzanie tohto ustanovenia, sú neplatné. Na všetky právne vzťahy, ktorých účastníkom je spotrebiteľ, sa vždy prednostne použijú ustanovenia Občianskeho zákonníka, aj keď by sa inak mali použiť normy obchodného práva.

23. Podľa § 53 ods. 2 za individuálne dojednané zmluvné ustanovenia sa nepovažujú také, s ktorými mal spotrebiteľ možnosť oboznámiť sa pred podpisom zmluvy, ak nemohol ovplyvniť ich obsah.

24. Podľa § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka právny úkon sa musí urobiť slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne; inak je neplatný.

(2) Právny úkon, ktorého predmetom je plnenie nemožné, je neplatný.

(3) Právny úkon nie je neplatný pre chyby v písaní a počítaní, ak je jeho význam nepochybný.

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

26. Hoci sa jedná podľa ust. § 52 ods.1 OZ o spotrebiteľský vzťah napriek dojednaníu o aplikácii obchodného práva, nemožno považovať dojednanie medzi stranami ohľadom sporného článku IV. bod 8 za nie individuálne dojednané bez ohľadu na to, či bola alebo nebola akceptovaná pripomienka zo strany žalobcu. Z pripojenej e-mailovej komunikácie medzi stranami zo dňa 04. 05. 2021 vyplýva, že obsah zmluvy bol daný na pripomienkovania žalovanému. Tento žiadal preformulovať článok VIII. tak, že budúci predávajúci bol povinný na žiadosť budúceho kupujúceho zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % zo zaplatenej časti kúpnej ceny za každý deň omeškania až do splnenia povinnosti, resp. odstúpenia od zmluvy. Aj keď táto jeho pripomienka nebola akceptovaná, mal možnosť oboznámiť sa pred podpisom zmluvy so zmluvnými dojednaniami a mal možnosť ovplyvniť ich obsah, prípadne neuzavrieť takúto zmluvu o budúcej zmluve. Táto skutočnosť však nemá vplyv na predmet sporu, nakoľko ak by takéto dojednanie malo byť neplatné, nemohol by vôbec vzniknúť nárok žalobcu na zaplataenie zmluvnej pokuty.

27. Dojednanie o vzniku nároku na zaplataenie zmluvnej pokuty zo strany budúceho predávajúceho v článku IV. bod 8, druhá veta, zostalo napriek pripomienkam žalobcu viazané na ním realizované právo ako budúceho kupujúceho odstúpiť od zmluvy a to z dôvodu, že nebolo vydané kolaudačné rozhodnutie a rozhodnutie o pridelení súpisného čísla a zápis bytu do katastra nehnuteľností v dojednanej lehote do 30. 09. 2021, pričom mal súd za preukázané e-mailovou korešpondenciou, že tejto podmienky si bol žalobca vedomý a chápal ju ako podmienku vzniku nároku na zmluvnú pokutu. Zároveň mal súd za to, že takýto výklad dojednaníu je súladný aj s prezentovaným výkladom zo strany zástupcu žalovaného v tom, že nedodržanie termínu vydania kolaudačného rozhodnutia je dôvodom, pre ktorý môže bez ďalšieho druhá strana odstúpiť od zmluvy o budúcej zmluve a zmluvná pokuta / ktorá má mať charakter paušalizovanej náhrady škody/, mala predstavovať bezdôvodné obohatenie z titulu zadržania finančných prostriedkov do tohto termínu ako zálohy za kúpnu cenu budúcim predávajúcim, ktorý dôvod zadržania odpadol pre zánik zmluvy odstúpením..

28. Z uvedeného vyplýva, že pokiaľ nedošlo zo strany žalobcu k odstúpeniu od zmluvy napriek nedodržaniu dojednaného termínu, nevznikol mu ani nárok na zaplataenie zmluvnej pokuty. Súd súhlasil

s vyjadrením zástupcu žalovaného, že takýto výklad vyplýva z gramatického logického výkladu daného článku, keď je v druhej vete tohto článku použitá zlučovacia spojka „a,“ ktorá sa používa, ak právne následky alebo podmienky majú nastať spoločne, t. j. v danom prípade nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty si mohol žalobca uplatniť len v prípade, ak odstúpil od zmluvy, ale nie samostatne bez ohľadu na odstúpenie od zmluvy. Žalobca však uvedenému ustanoveniu pripísal význam eventuality, ktorého nositeľom je spojka „alebo,“ ktorá nebola použitá.

29. Pokiaľ by aj mal však súd považovať nárok žalobcu na zaplatenie zmluvnej pokuty za dôvodný, súd sa stotožnil s názorom žalovaného v tom, že takéto dojednanie zmluvnej pokuty je neurčité a z hľadiska znenia ustanovenia § 37 OZ absolútne neplatné, ku ktorej skutočnosti by súd musel prihliadať z úradnej povinnosti.

30. Hoci nie je vylúčené dojednanie zmluvnej pokuty aj percentuálne za určité obdobie z určitej sumy, z danej formulácie citovaného článku IV, bod 8 veta druhá, nie je zrejmé, od kedy vznikol nárok na zaplatenie tejto sumy, za aké obdobie a najmä z dôvodu akého porušenia povinnosti na strane budúceho kupujúceho, keď tam nie je výslovný odkaz na vetu prvú článku IV, bod 8, v ktorej sú upravené povinnosti žalovaného postaviť dom v súlade so zmluvou a zabezpečiť začatie kolaudačného konania najneskôr do 30. 06. 2021. Navyše z vyjadrení strán v konaní vyplynulo, že si žalovaný si splnil povinnosti uvedené v prvej vete včas v dojednanom termíne. Čo sa týka druhej vety tohto zmluvného dojednania, v tejto sa viaže vznik oprávnenia žalobcu odstúpiť od zmluvy a požiadať o vyplatenie zmluvnej pokuty na okamih omeškania predpokladaného termínu vydania kolaudačného rozhodnutia a pridelenia súpisného čísla, prípadne zápisu do katastra nehnuteľností. Nejedná sa však o povinnosti žalovaného vyplývajúce mu zo zmluvy o vyhotovení budúceho diela, ale o skutočnosti predstavujúce výsledok činnosti orgánov v správnom konaní, ktorú žalovaný nerealizoval, ani realizovať nemohol, a preto nesplnenie daného termínu nemôže byť predpokladom vzniku nároku na zaplatenie zmluvnej pokuty, pokiaľ by aj bola určená dostatočne určitým spôsobom. Každopádne to bol dôvod dojednaný účastníkmi zmluvy pre platné odstúpenie od zmluvy o budúcej zmluve, ktorú možnosť však žalobca nevyužil. Preto mu už z uvedených dôvodov nevznikol nárok voči žalovanému na zaplatenie zmluvnej pokuty.

31. Súd na základe uvedeného považoval nárok žalobcu za bezdôvodný a v plnom rozsahu ho zamietol. Z týchto dôvodov sa súd nezaoberal ďalšími argumentáciami na strane žalovaného, ktoré smerovali k aplikácii moderačného práva na strane súdu a v tomto smere ani nevykonal navrhnuté dokazovanie.

32. O trovách konania bolo rozhodnuté podľa zásady úspechu v spore, keď úspešnému žalovanému súd priznal nárok na náhradu trov konania voči žalobcovi v plnom rozsahu.

## **Poučenie:**

Proti tomuto rozhodnutiu je prípustné podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia, písomne v dvoch vyhotoveniach na Okresný súd Banská Bystrica.

V odvolaní musí byť uvedené, ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody), čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh) a musí byť podpísané. Odvolanie 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 odvolania na trovy toho, kto ho urobil.

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,

i) právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu uvedenú v písmenách a) až h), ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej.

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, môže oprávnený podať návrh na vykonanie exekúcie podľa zákona č. 233/1995 Z. z. (Exekučný poriadok).