

Súd: Mestský súd Bratislava IV
Spisová značka: B2-49C/94/2021
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6121521002
Dátum vydania rozhodnutia: 25. 06. 2025
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Mgr. Alžbeta Strajňáková PhD.
ECLI: ECLI:SK:MSBA4:2025:6121521002.4

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Mestský súd Bratislava IV sudkyňou JUDr. Mgr. Alžbetou Strajňákovou, PhD. v sporovej veci žalobcov: 1/ U. V., O.. XX.XX.XXXX, Z. V. P. B. G. XXXX/XX, V., 2/ U.. L. V.K., O.. XX.XX.XXXX, Z. V. P. B. G.M. XXXX/XX, V., obaja zast.: Advokátska kancelária Mišík, s. r. o., so sídlom Zelinárska 4, Bratislava, IČO: 36 862 746, proti žalovanému: SnowHow s. r. o., so sídlom Ružinovská 44, Bratislava, IČO: 46 737 197, o zaplatenie 10.000 Eur s príslušenstvom, takto

rozhodol:

I. Žalovaný je povinný zaplatiť žalobkyni v 1. rade a žalobcovi v 2. rade sumu 10.000 Eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 5,00 % ročne zo sumy 10.000 Eur od 01.11.2019 do zaplatenia, a to všetko do troch dní od právoplatnosti rozsudku.

II. Žalobkyni v 1. rade a žalobcovi v 2. rade sa priznáva nárok na náhradu trov konania voči žalovanému v plnom rozsahu.

odôvodnenie:

1. Žalobou doručenou Okresnému súdu Banská Bystrica dňa 27.10.2021, postúpenou Okresnému súdu Bratislava II dňa 13.12.2021, sa žalobcovia domáhali, aby súd uložil žalovanému povinnosť zaplatiť im sumu 10.000 Eur spolu s príslušenstvom. Žalobu odôvodnili tým, že žalobca 1/ - U. V. a žalobca 2/ - U.. L. V. (ďalej spolu len „žalobca“) vystupujúci na strane budúcich kupujúcich a nájomcov uzatvorili

dňa 01.02.2019 so žalovaným (predchádzajúce obchodné meno: ELFIT s. r. o., sídlom Ružinovská 44, Bratislava, IČO: 46 737 197) vystupujúcim na strane budúceho predávajúceho a prenajímateľa Zmluvu o budúcej kúpnej zmluve a nájomnú zmluvu v zmysle ustanovení Občianskeho zákonníka (ďalej len „Zmluva“). V zmysle čl. II Zmluvy sa strany sporu dohodli, že uzatvoria riadnu kúpnu zmluvu do 31.08.2019, predmetom ktorej bude prevod nasledovných nehnuteľností: a) rodinný dom, stavba so súpisným číslom XXXX, druh stavby: rodinný dom, popis stavby: Ž. X/A na H. Ž. X. V., ktorý je postavený na parcele (parcela registra „N.“) parc. č. XXXX/XXX; b) pozemky, parcely registra „N.“ - parc. č. XXXX/XXX, o výmere: 42 m², druh pozemku: Ostatné plochy, parc. č. XXXX/XXX, o výmere: 108 m², druh pozemku: Ostatné plochy, parc. č. XXXX/XXX, o výmere: 83 m², druh pozemku: Zastavané plochy a nádvoria, parc. č. XXXX/XXX, o výmere: 7 m², druh pozemku: Ostatné plochy, rodinný dom a pozemky sú zapísané na liste vlastníctva číslo XXXX, pre okres V. X., obec V. - U..Č.. P., katastrálne územie P., vedenom Okresným úradom V., katastrálnym odborom; c) a podielovým spoluvlastníkom vo veľkosti podielu 1/9 k pozemku, parcela registra „N.“ - parc. č. XXXX/XXX, o výmere: 813 m², druh pozemku: Zastavané plochy a nádvoria, pozemok je zapísaný na liste vlastníctva číslo XXXX, pre okres V. X., obec V. - U..Č.. P., katastrálne územie P., vedenom Okresným úradom V., katastrálnym odborom (rodinný dom a) a pozemky b), c) ďalej spolu len ako „nehnuteľnosti“). V zmysle čl. III ods. 2 Zmluvy sa žalobca na znak vážneho záujmu o kúpu nehnuteľností zaviazal zaplatiť bezhotovostným prevodom, v prospech účtu

žalovaného ako budúceho predávajúceho peňažnú čiastku vo výške 10.000 Eur, predstavujúcu prvú časť kúpnej ceny, a to ihneď po podpise Zmluvy, najneskôr do troch pracovných dní po podpise Zmluvy. V súlade s čl. III ods. 2 Zmluvy žalobca vykonal úhradu sumy vo výške 10.000 Eur, pričom táto bola zrealizovaná dňa 06.02.2019. Predmetná Zmluva bola následne doplnená resp. zmenená Dodatkom č. 1 zo dňa 30.08.2019 (ďalej len „Dodatok“), predmetom ktorého bola okrem iného v čl. II. ods. 3 Dodatku predĺžená pôvodná lehota na uzatvorenie riadnej kúpnej zmluvy, ako aj doba nájmu (31.08.2019) do dňa podpisu riadnej kúpnej zmluvy, a to najneskôr do dátumu 31.10.2019. V zmysle čl. X ods. 2 prvá veta Zmluvy sa strany sporu zároveň dohodli na nasledovnom: „V prípade, ak Budúci predávajúci neuzavrie riadnu kúpnu zmluvu podľa čl. II. tejto zmluvy z dôvodov na strane Budúceho predávajúceho, zaplatenú prvú časť kúpnej ceny uvedenú v čl. III ods. 2 tejto zmluvy je povinný Budúci predávajúci vrátiť Budúcim kupujúcim bezodkladne.“ Ako už bolo vyššie uvedené, v zmysle obsahu Dodatku k Zmluve bola lehota na uzatvorenie riadnej kúpnej zmluvy predĺžená stranami sporu najneskôr do dňa 31.10.2019, pričom ani v tejto lehote nedošlo k jej platnému a účinnému uzatvoreniu, a to z dôvodov na strane žalovaného. Žalobcom tvrdené skutočnosti tzn. porušenie povinnosti uzatvorenia riadnej kúpnej zmluvy zo strany žalovaného, a teda aj samotný vznik žalovaného nároku podľa čl. X ods. 2 Zmluvy, žalobca preukazoval rovnako skutočnosťou, že žalobca v predmetnej veci inicioval súdne konanie, predmetom ktorého je nahradenie prejavu vôle žalovaného. Súdne konanie je vedené na Okresnom súde Bratislava II pod sp. zn. 14C/75/2019. Žalobca je toho názoru, že vznik žalovaného nároku v zmysle čl. X ods. 2 prvá veta Zmluvy tzn. nároku na vrátenie prvej časti kúpnej ceny za špecifikované nehnuteľnosti odôvodňuje preukázanie splnenie si povinnosti žalobcu v zmysle čl. III ods. 2 Zmluvy, t. j. vykonanie úhrady sumy vo výške 10.000 Eur, pričom nesplnenie zmluvnej povinnosti na strane žalovaného je preukázané tiež skutočnosťou, že k dnešnému dňu nie je

žalobca vlastníkom špecifikovaných nehnuteľností, zapísaným na predmetných listoch vlastníctva. Tieto naopak v časti „Poznámka“ preukazujú začatie súdneho konania na Okresnom súde Bratislava II pod sp. zn. 14C/75/2019 v právnej veci o nahradenie prejavu vôle a návrh na nariadenie neodkladného opatrenia / pozemok registra N. M. parcelné číslo XXXX/XXX v podiele 1/9, pozemky registra N. M. parcelné číslo XXXX/XXX, XXXX/XXX, XXXX/XXX, XXXX/XXX, a stavba Ž. X/A so súpisným číslom XXXX na pozemku registra N. M. parcelné číslo XXXX/XXX, P-XXXX/XX. S poukazom na všetky uvedené skutočnosti žalobca považoval nárok žalobcu v celom rozsahu za dôvodný. Rovnako mal za to, že zo strany žalobcu došlo k riadnemu preukázaniu vzniku a existencie záväzku žalovaného. Žalovaný svoj splatný záväzok voči žalobcovi do dnešného dňa nesplnil, pričom zmenu uvedeného stavu nemožno predpokladať.

2. Žalovaný v odpore podanom proti platobnému rozkazu Okresného súdu Banská Bystrica sp. zn. 22Up/1615/2021 zo dňa 08.11.2021 uviedol, platobný rozkaz bol vydaný na základe návrhu na vydanie platobného rozkazu, v ktorom žalobcovia žiadajú vrátiť sumu vo výške 10.000 Eur ako zaplatenej prvej časti kúpnej ceny, ktorá bola dojednaná medzi stranami sporu v bode 2 čl. X Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve a Nájomnej zmluvy, prvá veta, v zmysle ktorej „V prípade ak budúci predávajúci neuzavrie riadnu kúpnu zmluvu podľa článku II tejto zmluvy z dôvodov na strane Budúceho predávajúceho, zaplatenú prvú časť kúpnej ceny uvedenú v čl. III ods. 2 tejto zmluvy je povinný Budúci predávajúci vrátiť Budúcim kupujúcim bezodkladne“. Žalovaný nepopiera, že ako Budúci predávajúci a prenajímateľ uzatvoril dňa 01.02.2019 so žalobcami ako s Budúcimi kupujúcimi a nájomcami Zmluvu o budúcej kúpnej zmluve a Nájomnú zmluvu, predmetom ktorej bol nájom predmetných nehnuteľností. Žalovaný so žalobcami si v čl. II Zmluvy dohodli, že najneskôr do 31.08.2019 uzatvoria riadnu kúpnu zmluvu, predmetom ktorej budú predmetné nehnuteľnosti a že do tejto doby, najneskôr však do 31.08.2019, prenechá žalobca žalovaným nehnuteľnosti do nájmu od 01.02.2019. V zmysle čl. IX bod 1 sa zmluvné strany dohodli, že nájom vzniká dňom 01.02.2019 a trvá do 31.08.2019. Vzhľadom k tomu, že žalobcovia nedisponovali ku dňu 31.08.2019, t.j. ku dňu, ku ktorému boli povinné zmluvné strany uzatvoriť riadnu kúpnu zmluvu finančnými prostriedkami pokrývajúcimi celú kúpnu cenu, na naliehanie žalobcov došlo k uzatvoreniu Dodatku č.1 medzi žalobcami a žalovaným k tejto zmluve, v ktorej si dohodli na predĺžení nájomnej zmluvy. Týmto dodatkom č. 1 upravili výlučne bod č. 3 čl. III kúpna cena a bod 1 čl. IX doba nájmu. Žiadnym spôsobom neupravili čl. II zmluvy s označením Predmet zmluvy, kde podľa bodu 1 sa budúci predávajúci vystupujúci v konaní ako žalovaný zaviazal, že najneskôr do 31.08.2019 uzavrie riadnu kúpnu zmluvu. Porušením tejto povinnosti - neuzavretie kúpnej zmluvy do dňa 31.08.2019 z dôvodov na strane budúceho predávajúceho by zakladalo právo žalobcov domáhať sa vrátenia zaplatenej prvej časti kúpnej ceny uvedenej v čl. III ods. 2 zmluvy podľa prvej vety bodu 2 čl. X zmluvy. Na základe

vyššie uvedeného, k neuzatvoreniu riadnej kúpnej zmluvy do dňa 31.08.2019 nedošlo z dôvodov na strane budúceho predávajúceho, ale jednoznačne z dôvodov na strane budúcich kupujúcich, nakoľko nedisponovali finančnými prostriedkami na zaplatenie kúpnej ceny. Podľa ods. 1 čl. X zmluvy „V prípade, ak Budúci kupujúci neuzavrú riadnu kúpnu zmluvu podľa článku II tejto zmluvy z dôvodov na strane Budúcich kupujúcich, zaplatená prvá časť kúpnej ceny uvedená v čl. III ods. 2 tejto zmluvy sa považuje za zmluvnú

pokutu v prospech Budúceho predávajúceho“ a teda žalovanému vznikol nárok na zmluvnú pokutu vo výške zaplatenej prvej časti kúpnej ceny v sume 10.000 Eur. Týmto si žalovaný túto zmluvnú pokutu vo výške 10.000 Eur uplatňuje v tomto konaní a zároveň výšku tejto zmluvnej pokuty si žalovaný voči žalobcami uplatnenému nároku na vrátenie prvej časti kúpnej ceny za nehnuteľnosti vo výške 10.000 Eur uplatňuje ako kompenzačný nárok. Vo vzťahu k uzatvoreniu riadnej kúpnej zmluvy žalovaný uviedol, že už dňa 04.04.2019 bol zo strany žalovaného prostredníctvom mailu zaslaný žalobcom návrh kúpnej zmluvy spolu so znaleckým posudkom, ktorý ohodnotil všeobecnú hodnotu nehnuteľností, ktoré mali byť predmetom prevodu kúpnu zmluvou. Skutočnosť, že do dňa 31.08.2019 žalobcovia neuzatvorili predložený riadny návrh kúpnej zmluvy z dôvodov na ich strane potvrdzujú aj ich vyjadrenia v konaní o nahradenie prejavu vôle ako aj samotná žaloba o nahradenie prejavu vôle a návrh na nariadenie neodkladného opatrenia, z ktorých vyplýva, že dôvodom, pre ktoré strany sporu uzatvorili dodatok č. 1 k zmluve bola potreba získania finančných prostriedkov zo strany žalobcov (strana III odsek 2 žaloby) a teda nárok žalovaného na zmluvnú pokutu v zmysle ods. 1 čl. X zmluvy vznikol. Žalovaný navrhol žalobu ako nedôvodnú zamietnuť a zároveň, aby súd žalovanému priznal voči žalobcom náhradu trov konania vo výške 100 %.

3. Žalobcovia vo vyjadrení k odporu (replika) uviedli, že zotrávajú na podanej žalobe v celom rozsahu. Uplatnený nárok považujú za dôvodný, nakoľko zo strany žalobcu došlo k preukázaniu vzniku a existencie záväzku žalovaného, a to predložením listinných dôkazov, na základe ktorých bol vydaný tiež platobný rozkaz. Ako už bolo uvádzané, žalobcovia vystupujúci na strane budúcich kupujúcich a nájomcov uzatvorili dňa 1.2.2019 so žalovaným vystupujúcim na strane budúceho predávajúceho a prenajímateľa Zmluvu o budúcej kúpnej zmluve a nájomnú zmluvu v zmysle ustanovení Občianskeho zákonníka. V zmysle pôvodného znenia čl. II Zmluvy sa strany sporu dohodli, že uzatvoria riadnu kúpnu zmluvu do 31.08.2019, predmetom ktorej bude prevod predmetných nehnuteľností. Zmluva bola následne doplnená resp. zmenená Dodatkom č. 1 zo dňa 30.08.2019, pričom žalobca má naďalej za to, že predmetom Dodatku bola okrem doby nájmu predĺžená aj pôvodná lehota na uzatvorenie riadnej kúpnej zmluvy (31.08.2019), a to najneskôr do dátumu 31.10.2019. S tvrdením žalovaného, že Dodatkom nedošlo k zmene čl. II. Zmluvy sa žalobca nestotožnil, nakoľko z čl. II ods. 2 Zmluvy vyplýva nasledovné: „Budúci predávajúci a budúci kupujúci sú povinní uzavrieť riadnu kúpnu zmluvu podľa čl. II. ods. 1 tejto zmluvy na základe písomnej výzvy budúceho predávajúceho doručenej budúcemu kupujúcemu a za týmto účelom sa zaväzujú dostaviť k podpisu tejto zmluvy a poskytnúť si všetku potrebnú súčinnosť. Budúci predávajúci je povinný zaslať výzvu na uzavretie riadnej kúpnej zmluvy budúcemu kupujúcemu najneskôr do skončenia nájmu podľa článku IX. tejto zmluvy.“ S poukazom na citované znenie čl. II. ods. 2 Zmluvy je evidentné, že podpisom Dodatku (zmena čl. IX. Zmluvy) sa predĺžila rovnako doba, do ktorej bol povinný výlučne žalovaný adresovať k rukám žalobcu písomnú výzvu na uzavretie riadnej kúpnej zmluvy t. j. do 31.10.2019. K splneniu tejto zmluvnej povinnosti zo strany žalovaného tzn. doručiť písomnú výzvu na uzatvorenie riadnej kúpnej zmluvy k rukám žalobcu nedošlo, a to ani v lehote do 31.08.2019, rovnako tak ani v lehote do 31.10.2019. Na základe uvedeného boli žalobcovia toho názoru, že táto skutočnosť jednoznačne preukazuje vznik žalovaného nároku, a to v zmysle čl. X ods. 2 prvá veta Zmluvy, nakoľko k uzavretiu riadnej kúpnej zmluvy nedošlo z dôvodu na strane

žalovaného, ktorý porušil povinnosť podľa čl. II ods. 2 Zmluvy. Následkom tohto konania resp. opomenutia povinnosti žalovaného doručiť výzvu podľa čl. II ods. 2 Zmluvy k rukám žalobcu, tomuto nebolo umožnené uzatvoriť riadnu kúpnu zmluvu. S tvrdením žalovaného, že k neuzatvoreniu riadnej kúpnej zmluvy do dňa 31.08.2019 nedošlo z dôvodov na strane budúcich kupujúcich, nakoľko nedisponovali finančnými prostriedkami na zaplatenie kúpnej ceny, pričom s týmto tvrdením žalovaný rovnako spája nárok na úhradu zmluvnej pokuty v sume 10.000 Eur v zmysle ods. 1 čl. X Zmluvy, sa v celom rozsahu žalobca nestotožnil a toto považoval za nepravdivé. Skutočnosť, že sa v

žalobe o nahradenie prejavu vôle zo dňa 04.11.2019, ktorú predložil žalovaný ako dôkaz, uvádza dôvod uzatvorenia Dodatku (potreba získania peňažných prostriedkov žalobcov), žiadny spôsobom nepreukazuje vznik nároku na zmluvnú pokutu v zmysle ods. 1 čl. X Zmluvy v prospech žalovaného, nakoľko žalobca finančnými prostriedkami na úhradu kúpnej ceny za nehnuteľnosti nedisponoval len k dátumu podpisu Dodatku t. j. k 30.08.2019. Žalobca v tejto súvislosti odmieta ničím nepredložené tvrdenie žalovaného, že nedostatok finančných prostriedkov bol tiež dôvod na neuzatvorenie riadnej kúpnej zmluvy. Žalobca finančnými prostriedkami po 30.08.2019 za účelom úhrady kúpnej ceny po podpise riadnej kúpnej zmluvy disponoval, avšak k jej uzatvoreniu nikdy nedošlo. Sám žalovaný pritom v odpore uviedol, že Dodatkom došlo údajne len k predĺženiu doby nájmu a tento sa netýkal doby, dokedy malo dôjsť k uzatvoreniu riadnej kúpnej zmluvy. V prípade, že žalovaný má za to, že tento termín mal byť v zmysle čl. II Zmluvy do 31.08.2019, je zrejmé, že aj v tomto prípade došlo k porušeniu povinnosti žalovaného, spočívajúcej v doručení písomnej výzvy na uzatvorenie riadnej kúpnej zmluvy. Nakoľko žalovaný Dodatok považuje len za formu predĺženia nájmu a netýka sa povinnosti uzatvoriť riadnu kúpnu zmluvu, žalobca je toho názoru, že dôvody uzatvorenia Dodatku, opísané tiež v žalobe o nahradenie prejavu vôle zo dňa 04.11.2019, nie je možné stotožňovať s dôvodmi možnosti resp. nemožnosti uzatvorenia riadnej kúpnej zmluvy zo strany žalobcu. Predloženú e-mailovú komunikáciu zo dňa 04.04.2019 zo strany žalovaného považoval žalobca na účely predmetnej veci za irelevantnú, nakoľko túto v žiadnom prípade nemožno považovať za preukázanie povinnosti žalovaného adresovať k rukám žalobcu písomnú výzvu na uzatvorenie riadnej kúpnej zmluvy. Žiadne iné dôkazy, ktoré majú potenciál objasniť a preukázať akúkoľvek ďalšiu skutočnosť vzťahujúcu sa na predmetnú vec zo strany žalovaného predložené neboli. S poukazom na uvedené bol žalobca naďalej tohto názoru, že k neuzavretiu riadnej kúpnej zmluvy do dňa 31.08.2019 resp. do dňa 31.10.2019 došlo z dôvodov na strane budúceho predávajúceho, pričom porušenie tejto povinnosti zakladá právo žalobcov domáhať sa vrátenia zaplatenej prvej časti kúpnej ceny uvedenej v čl. III ods. 2 Zmluvy podľa prvej vety bodu 2 čl. X zmluvy. Naopak nárok žalovaného vo výške 10.000 Eur z titulu zmluvnej pokuty podľa ods. 1 čl. X Zmluvy žalobca v celom rozsahu odmietol a neuznával. Uplatnený nárok žalovaného žalobca považoval za nedôvodný, majúci za to, že žalovaný dostatočne nepreukázal vznik a existenciu požadovaného záväzku.

4. Žalovaný v duplike uviedol, že zotrváva na skutkových tvrdeniach uvedených v odpore proti platobnému rozkazu. Na preukázanie svojich tvrdení žalovaný poukázal na nasledovné okolnosti vzniku resp. existencie, neexistencie záväzku žalovaného. Tak ako už bolo viac krát uvedené, žalobcovia odvodzujú svoj nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty, ktorá bola dojednaná v bode 2 čl. X Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve a Nájomnej zmluvy,

prvá veta, v zmysle ktorej: „V prípade ak budúci predávajúci neuzavrie riadnu kúpnu zmluvu podľa článku II tejto zmluvy z dôvodov na strane Budúceho predávajúceho, zaplatenú prvú časť kúpnej ceny uvedenú v čl. III ods. 2 tejto zmluvy je povinný Budúci predávajúci vrátiť Budúcim kupujúcim bezodkladne.“ Žalovaný ako Budúci predávajúci a prenajímateľ uzatvoril dňa 01.02.2019 so žalobcami ako s Budúcimi kupujúcimi a nájomcami Zmluvu o budúcej kúpnej zmluve a Nájomnú zmluvu, predmetom ktorej bol nájom nehnuteľností špecifikovaných v tejto zmluve. Žalovaný so žalobcami si v čl. II Zmluvy dohodli, že najneskôr do 31.08.2019 uzatvoria riadnu kúpnu zmluvu, predmetom ktorej budú predmetné nehnuteľnosti a že do tejto doby, najneskôr však do 31.08.2019, prenechá žalobca žalovaným nehnuteľnosti do nájmu od 01.02.2019. V zmysle čl. IX bod 1 sa zmluvné strany dohodli, že nájom vzniká dňom 01.02.2019 a trvá do 31.08.2019. Žalovaný nepopiera, že medzi stranami sporu bol uzatvorený dodatok č. 1. Tento dodatok č. 1 k Zmluve bol uzatváraný z dôvodu, že žalobcovia nedisponovali ku dňu skončenia dohodnutého nájmu uvedeného v Zmluve, t.j. 31.08.2019 finančnými prostriedkami pokrývajúcimi celú kúpnu cenu, v dôsledku čoho nedošlo ku dňu skončenia nájmu k uzatvoreniu riadnej kúpnej zmluvy. Na naliehanie žalobcov došlo k uzatvoreniu Dodatku č. 1 medzi žalobcami a žalovaným k tejto zmluve, v ktorej si dohodli, že nájom končí podpisom riadnej kúpnej zmluvy v danom mesiaci, najneskôr dňa 31.10.2019. Naviac tento dodatok č. 1 bol uzatvorený až po skončení doby nájmu uvedeného v Zmluve, nakoľko ešte dňa 02.09.2019 prebiehali rokovania o obsahu dodatku a to najmä z dôvodov na strane žalobcov, ktorí až dňa 02.09.2019 mailom zaslali pripomienky k tomuto dodatku. Žalovaný trvá na svojom právnom názore, že dodatkom č. 1 zo dňa 30.08.2019 (antidatovaným) nebola okrem doby nájmu predĺžená aj pôvodná lehota na uzatvorenie riadnej kúpnej zmluvy. Dodatkom č. 1 Zmluvy zmluvné strany upravili výlučne bod č. 3 čl. III kúpna cena a bod 1 čl. IX doba nájmu. Žiadnym spôsobom neupravili čl. II zmluvy s označením Predmet zmluvy. Porušením tejto povinnosti - neuzavretie kúpnej zmluvy do dňa 31.08.2019 z dôvodov na strane budúceho predávajúceho by zakladalo žalobcov

domáhať sa vrátenia zaplatenej prvej časti kúpnej ceny uvedenej v čl. III ods. 2 zmluvy podľa prvej vety bodu 2 čl. X Zmluvy, čo sa v tomto prípade nestalo. K neuzatvoreniu riadnej kúpnej zmluvy do dňa 31.08.2019 nedošlo z dôvodov na strane budúceho predávajúceho, ale jednoznačne z dôvodov na strane budúcich kupujúcich, nakoľko nedisponovali finančnými prostriedkami na zaplatenie kúpnej ceny. Podľa ods. 1 čl. X zmluvy „v prípade, ak Budúci kupujúci neuzavrú riadnu kúpnu zmluvu podľa článku II tejto zmluvy z dôvodov na strane Budúcich kupujúcich, zaplatená prvá časť kúpnej ceny uvedená v čl. III ods. 2 tejto zmluvy sa považuje za zmluvnú pokutu v prospech Budúceho predávajúceho“ a teda žalovanému vznikol nárok na zmluvnú pokutu vo výške zaplatenej prvej časti kúpnej ceny v sume 10.000 Eur. Žalovaný má za to, že žalobcovia porušili svoju zmluvnú povinnosť uzatvoriť riadnu kúpnu zmluvu do 31.08.2019 a teda žalovanému vznikol nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 10.000 Eur a teda takto uplatnený nárok zo strany žalovaného považoval žalovaný za oprávnený. S poukazom na vyššie uvedené žalovaný zotrval na tom právnom názore, že žaloba je nedôvodná a súd po vykonanom dokazovaní žalobu v celom rozsahu zamietol a aby zaviazal žalobcov na zaplatenie trov konania v rozsahu 100 %.

5. S účinnosťou od 01.06.2023 prešiel výkon súdnictva v civilných veciach (teda aj v tejto právnej veci) z Okresného súdu Bratislava II na Mestský súd Bratislava IV (v rámci tzv. reformy súdnej mapy).

6. Súd vo veci vykonal dokazovanie oboznámením sa s nasledovnými listinnými dôkazmi: výpis z listu vlastníctva č. XXXX pre k. ú. P., čiastočný výpis z listu vlastníctva č. XXXX pre k. ú. P., zmluva o budúcej kúpnej zmluve a nájomná zmluva zo dňa 01.02.2019, dodatok č. 1 ku zmluve o budúcej kúpnej zmluve a nájomnej zmluve zo dňa 30.08.2019, výpis z účtu žalobcu zo dňa 04.11.2019, email zo dňa 04.04.2019, žaloba o nahradenie prejavu vôle a návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zo dňa 04.11.2019, email zo dňa 10.09.2019 spolu s návrhom kúpnej zmluvy, email zo dňa 12.09.2019 spolu s pripomienkami k návrhu kúpnej zmluvy, uznesenie Mestského súdu Bratislava IV č.k. B2-14C/75/2019-455 zo dňa 16.11.2023, rozsudok Okresného súdu Bratislava II č.k. 52C/21/2020-288 zo dňa 17.02.2023, rozsudok Krajského súdu v Bratislave č.k. 3Co/55/2023-393 zo dňa 30.04.2024. Ďalšie návrhy na doplnenie dokazovania strany nemali, resp. na nich netrvali.

7. Z vykonaného dokazovania súd zistil nasledujúci skutkový stav: medzi stranami nebolo sporné, že žalobcovia ako budúci kupujúci a nájomcovia uzatvorili dňa 01.02.2019 so žalovaným ako budúcim predávajúcim a prenajímateľom Zmluvu o budúcej kúpnej zmluve a nájomnú zmluvu, v ktorej sa v zmysle čl. II ods. 1 zmluvy dohodli, že uzatvoria riadnu kúpnu zmluvu do 31.08.2019, predmetom ktorej bude prevod tam špecifikovaných nehnuteľností. V zmysle čl. II ods. 2 zmluvy, budúci predávajúci a budúci kupujúci sú povinní uzavrieť riadnu kúpnu zmluvu podľa článku II. ods. 1 tejto zmluvy na základe písomnej výzvy budúceho predávajúceho doručenej budúcemu kupujúcemu a za tým účelom sa zaväzujú dostaviť k podpisu tejto zmluvy a poskytnúť si všetku potrebnú súčinnosť. Budúci predávajúci je povinný zaslať výzvu na uzavretie riadnej kúpnej zmluvy Budúcemu kupujúcemu najneskôr do skončenia nájmu podľa článku IX. tejto zmluvy. Podľa čl. IX ods. 1 zmluvy sa zmluvné strany dohodli, že nájom vzniká dňom 01.02.2019 a trvá do dňa 31.08.2019. V zmysle čl. III ods. 2 zmluvy sa žalobcovia na znak vážneho záujmu o kúpu nehnuteľností zaviazali zaplatiť bezhotovostným prevodom, v prospech účtu žalovaného ako budúceho predávajúceho peňažnú čiastku vo výške 10.000 Eur, predstavujúcu prvú časť kúpnej ceny, a to ihneď po podpise zmluvy, najneskôr do troch pracovných dní po podpise zmluvy. V súlade s čl. III ods. 2 zmluvy žalobcovia vykonali úhradu sumy vo výške 10.000 Eur, pričom ako vyplýva z výpisu z účtu, táto bola zrealizovaná dňa 06.02.2019. Podľa čl. X ods. 1 zmluvy, v prípade ak Budúci kupujúci neuzavrú riadnu kúpnu zmluvu podľa článku II. tejto zmluvy z dôvodov na strane Budúcich kupujúcich, zaplatená prvá časť kúpnej ceny uvedená v čl. III ods. 2 tejto zmluvy sa považuje za zmluvnú pokutu v prospech Budúceho predávajúceho. Podľa čl. X ods. 2 zmluvy, v prípade ak Budúci predávajúci neuzavrie riadnu kúpnu zmluvu podľa článku II. tejto zmluvy z dôvodov na strane Budúceho predávajúceho, zaplatenú prvú časť kúpnej ceny uvedenú v čl. III ods. 2 tejto zmluvy je povinný Budúci predávajúci vrátiť Budúcim kupujúcim bezodkladne a zároveň sa Budúci predávajúci zaväzuje zaplatiť Budúcim kupujúcim zmluvnú pokutu vo výške celkovo zaplateného nájomného za obdobie od 1.2.2019 do skončenia nájmu. Nárok na náhradu škody tým nie je

dotknutý. Zmluvné strany považujú výšku zmluvnej pokuty za primeranú s ohľadom na zabezpečovanú povinnosť.

8. Z dodatku č. 1 zo dňa 30.08.2019 k vyššie uvedenej zmluve súd zistil, že zmluvné strany sa dohodli, že týmto dodatkom k zmluve upravujú bod 3. v Článku III. - Kúpna cena nasledovne: Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade podpisu riadnej kúpnej zmluvy podľa článku II ods. I tohto článku tejto zmluvy, sa kúpna cena dohodnutá v článku III ods. 1 tejto zmluvy zníži o sumu vo výške celkovo zaplateného nájomného podľa článku VII tejto zmluvy za obdobie od 1.2.2019 do skončenia nájmu, okrem nájomného za mesiac september 2019 a október 2019 spolu vo výške 2.400,- EUR (slovom dvetisícštyristo eur); bod 1. v Článku III, - Kúpna cena nasledovne: Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom vo výške 2.000,- EUR (slovom: dvetisíc eur) mesačne. Uvedené neplatí pre mesiac september 2019 a mesiac október 2019, kde sa Zmluvné strany dohodli na nájomnom vo výške 1.200,- EUR (slovom: jedentisíc dvesto eur) za mesiac september 2019 a 1.200,- EUR (slovom: jedentisíc dvesto eur) za mesiac október 2019; bod 1. v Článku IX. - Doba nájmu, skončenie nájmu: Zmluvné strany sa dohodli, že nájom vzniká dňom 01.02.2019 a končí podpisom riadnej kúpnej zmluvy v danom mesiaci, najneskôr dňa 31.10.2019.

9. Z emailu zo dňa 04.04.2019 súd zistil, že tento e-mail adresoval žalobkyni 1/ P. V. / MEDIA CZECHOSLOVAKIA z emailovej adresy V.N., pričom žalobkyni 1/ preposlal návrh zmluvy a pripojil znalecký posudok. Z e-mailu zo dňa 10.09.2019 súd zistil, že tento email adresoval žalobkyni 1/ P.O. W. M. z emailovej adresy M..sk, pričom žalobkyni 1/ poslal návrh kúpnej zmluvy a poprosil o kontrolu najmä osobných údajov a tiež o preposlanie zmluvy notárovi (L.. M.). Keď bude hotový návrh notárskej zápisnice, poprosil o jeho zaslanie na kontrolu. Z emailu zo dňa 12.09.2019 súd zistil, že žalobkyňa 1/ preposlala pánovi M. zmluvu s vyznačenými pripomienkami, na základe finálnej verzie kúpnej zmluvy pán M. obratom pripraví a pošle na schválenie znenie notárskej zápisnice.

10. Z uznesenia Mestského súdu Bratislava IV č.k. B2-14C/75/2019-455 zo dňa 16.11.2023 súd zistil, že súd konanie o žalobe, ktorou sa žalobcovia voči žalovanému domáhali nadradenie prejavu vôle, zastavil a to na základe späťvzatia žaloby z dôvodu, že žalovaný počas konania previedol vlastníctvo k predmetným nehnuteľnostiam na tretiu osobu, z čoho je zjavné, že žalobcovia sa nemôžu domáhať proti žalovanému nahradenia prejavu vôle uzavrieť kúpnu zmluvu, keď žalovaný už nie je vlastníkom predmetných nehnuteľností.

11. Rozsudkom Okresného súdu Bratislava II č.k. 52C/21/2020-288 zo dňa 17.02.2023, v spojení s potvrdzujúcim rozsudkom Krajského súdu v Bratislave č.k. 3Co/55/2023-393 zo dňa 30.04.2024 súd o.i. uložil žalovanému povinnosť zaplatiť žalobcom sumu 16.400 Eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 5 % ročne zo sumy 16.400 Eur od 07.12.2019 do zaplatenia. Žalobcovia žalobu odôvodnili tým, že ako budúci kupujúci uzavreli so žalovaným ako budúci predávajúcim dňa 01.02.2019 Zmluvu o budúcej kúpnej zmluve a nájomnú zmluvu a dňa 30.08.2019, Dodatok č. 1 k Zmluve o budúcej kúpnej zmluve a nájomnej zmluve, predmetom ktorej bol záväzok zmluvných strán uzavrieť riadnu kúpnu zmluvu k

nehnuteľnostiam špecifikovaným v článku 1. ods. 1 zmluvy, spôsobom a za podmienok dohodnutých v zmluve o budúcej zmluve. Žalobcovia sa so žalovaným dohodli v uzavretej zmluve v článku X. na zmluvnej pokute. Keďže žalovaný ako budúci predávajúci neuzavrel riadnu kúpnu zmluvu podľa čl. II zmluvy, žalobcovia si podľa čl. X. ods. 2 zmluvy nárokovali na zmluvnú pokutu, ktorá je stanovená ako celková výška zaplateného nájmu za obdobie od 01.02.2019 do skončenia nájmu. Žalobcovia sa so žalovanou dohodli v zmluve, že nájomné za obdobie od 01.02.2019 do 31.08.2019 je 2.000,- eur/ mesačne a za obdobie od 01.09.2019 do 31.10.2019 je 1.200,- eur/ mesačne. Nakoľko nedošlo k uzavretiu riadnej kúpnej zmluvy, žalobcovia si uplatnili zmluvnú pokutu vo výške 16.400 Eur. Súd žalobe vyhovel poukazujúc na to, že zo zmluvných dojednaní je zrejmé, že zmluvné strany si dojednali zmluvnú pokutu v prospech budúcich kupujúcich (žalobcov) v prípade, ak budúci predávajúci neuzavrie riadnu kúpnu zmluvu podľa článku II. a zároveň si dohodli jej výšku. S poukazom na zmluvné dojednania je teda zrejmé, že postup pri uzatvorení zmluvy bol dohodnutý medzi zmluvnými stranami tak, že žalovaný ako budúci predávajúci bol povinný zaslať písomnú výzvu na uzavretie riadnej kúpnej zmluvy budúcemu kupujúcemu, t.j. žalobcom najneskôr do skončenia nájmu a títo sa zaviazali za týmto účelom dostaviť k podpisu tejto zmluvy a poskytnúť potrebnú súčinnosť. Žalobcovia v spore tvrdili, že žalovaný im žiadnu písomnú výzvu na uzatvorenie kúpnej zmluvy nezaslal. Žalovaný toto tvrdenie ničím nevyvrátil a nepredložil v konaní žiadny dôkaz, ktorým by preukázal zaslanie písomnej výzvy na uzatvorenie kúpnej zmluvy žalobcom. Takouto písomnou výzvou na uzatvorenie zmluvy nie je podľa názoru súdu ani návrh kúpnej zmluvy, ktorý bol zaslaný žalobcom emailom dňa 10.09.2019 a to ani nie žalovaným, ale iným

subjektom. Navyše aj z tejto emailovej komunikácie je zrejmé, že ide o návrh kúpnej zmluvy zaslaný žalobcom na kontrolu a o žiadosť o preposlanie hotového návrhu notárskej zápisnice späť na kontrolu. Nejde o písomnú výzvu na uzatvorenie zmluvy, nakoľko z tejto komunikácie nevyplýva, kedy a kde sa majú žalobcovia za účelom podpisu zaslanej zmluvy dostaviť. Podľa názoru súdu ide nanajvýš o komunikáciu zmluvných strán (aj to nie priamu) pred samotným uzatvorením zmluvy, o jej kontrolu, prípravu notárskej zápisnice a jej následnú kontrolu. S poukazom na vyššie uvedené súd uzavrel, že je dôvodné tvrdenie žalobcov, že im nebola zo strany žalovaného zaslaná písomná výzva na uzavretie kúpnej zmluvy tak ako to vyplýva zo zmluvných dojednaní a za ktorým účelom sa zaviazali dostaviť k podpisu zmluvy. Nakoľko v prípade porušenia povinnosti dohodnutej v článku II. zmluvy zo strany budúceho predávajúceho bola medzi stranami sporu dohodnutá zmluvná pokuta podľa článku X. ods. 2 zmluvy, vzniklo žalobcom právo na zaplatenie sumy zmluvnej pokuty v žalovanej výške voči žalovanému. Žalovaný, ktorý v celom rozsahu popieral dôvodnosť nároku žalobcov na zaplatenie zmluvnej pokuty samotnú výšku zmluvnej pokuty uplatnenej žalobcami ničím relevantne nespochybnil. Súd tak uzavrel, že žalobcovia majú nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty v zmysle článku X. ods. 2 zmluvy a to v dôsledku porušenia dohodnutej zmluvnej povinnosti žalovaného (budúceho predávajúceho), zaslať žalobcom písomnú výzvu na uzavretie kúpnej zmluvy podľa čl. II. ods. 2 zmluvy. Preto súd žalovaného zaviazal na úhradu predmetnej sumy vo výške 16.400 Eur žalobcom titulom zmluvnej pokuty (bod 49 odôvodnenia prvostupňového rozsudku).

12. Podľa § 50a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“), účastníci sa môžu písomne zaviazat', že do

dohodnutej doby uzavrujú zmluvu; musia sa však pritom dohodnúť o jej podstatných náležitostiach.

13. Podľa § 50a ods. 2 Občianskeho zákonníka, ak do dohodnutej doby nedôjde k uzavretiu zmluvy, možno sa do jedného roka domáhať na súde, aby vyhlásenie vôle bolo nahradené súdnym rozhodnutím. Právo na náhradu škody tým nie je dotknuté.

14. 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.

15. 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.

16. Podľa § 517 ods. 1, 2 Občianskeho zákonníka dlžník, ktorý svoj dlh riadne a včas nesplní, je v omeškaní. Ak ho nesplní ani v dodatočnej primeranej lehote poskytnutej mu veriteľom, má veriteľ právo od zmluvy odstúpiť; ak ide o deliteľné plnenie, môže sa odstúpenie veriteľa za týchto podmienok týkať aj len jednotlivých plnení. Ak ide o omeškanie s plnením peňažného dlhu, má veriteľ právo požadovať od dlžníka popri plnení úroky z omeškania, ak nie je podľa tohto zákona povinný platiť poplatok z omeškania; výšku úrokov z omeškania a poplatku z omeškania ustanovuje vykonávací predpis.

17. Podľa § 3 nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka, výška úrokov z omeškania je o päť percentuálnych bodov vyššia ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu.

18. Podľa § 147 ods. 1 zákona č. 160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok v znení neskorších predpisov (ďalej len „CSP“), žalovaný môže uplatniť svoje právo proti žalobcovi vzájomnou žalobou.

19. Podľa § 147 ods. 2 CSP, vzájomnou žalobou je i prejav žalovaného, ktorým proti žalobcovi uplatňuje svoju pohľadávku na započítanie, ale len ak navrhuje, aby bolo prisúdené viac, než čo uplatnil žalobca; inak súd posudzuje taký prejav len ako prostriedok procesnej obrany žalovaného.

20. Podľa § 255 ods. 1 CSP, súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

21. 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.

22. Aplikáciou citovaných ustanovení právnych predpisov na zistený skutkový stav a po vykonanom dokazovaní dospel súd k záveru, že žaloba je dôvodná. Súd mal za preukázané, že strany sporu uzatvorili dňa 01.02.2019 zmluvu o budúcej kúpnej zmluve a nájomnú zmluvu, v ktorej sa v zmysle čl. II ods. 1 zmluvy dohodli, že uzatvoria riadnu kúpnu zmluvu do 31.08.2019, predmetom ktorej bude prevod tam špecifikovaných nehnuteľností. Zároveň mal súd za preukázané, že k uvedenej zmluve strany uzatvorili dodatok č. 1. Sporným medzi stranami bolo, z akého dôvodu nedošlo k uzatvoreniu riadnej kúpnej zmluvy, keď žalobcovia tvrdili, že riadna kúpna zmluva nebola uzatvorená z dôvodu na strane žalovaného (na základe čoho by žalobcom vznikol nárok na vrátenie časti už zaplatenej kúpnej ceny v žalovanej výške 10.000 Eur podľa čl. X ods. 2 zmluvy). Žalovaný tvrdil, že riadna kúpna zmluva nebola uzatvorená z dôvodu na strane žalobcov, keďže títo podľa jeho tvrdenia nedisponovali v danom čase dostatočnými finančnými prostriedkami (na základe čoho by žalovanému vznikol nárok na zmluvnú pokutu vo výške zaplatenej prvej časti kúpnej ceny v sume 10.000 Eur podľa čl. X ods. 1 zmluvy).

23. V danom prípade sa súd po vykonanom dokazovaní stotožnil s tvrdením žalobcov, že riadna kúpna zmluva nebola uzatvorená z dôvodu na strane žalovaného. Súd v tejto súvislosti poukazuje na zmluvné dojednania, predovšetkým na čl. II ods. 2 zmluvy, na základe ktorého sa zmluvné strany dohodli, že sú povinní uzavrieť riadnu kúpnu zmluvu na základe písomnej výzvy budúceho predávajúceho (žalovaného) doručenej budúcemu kupujúcemu (žalobcom) a za tým účelom sa zaväzujú dostaviť k podpisu tejto zmluvy a poskytnúť si všetku potrebnú súčinnosť; žalovaný bol povinný zaslať výzvu na uzavretie riadnej kúpnej zmluvy žalobcom najneskôr do skončenia nájmu podľa článku IX. tejto zmluvy. Dodatkom č. 1 došlo k zmene čl. IX ods. 1 zmluvy, t.j. doby nájmu (pôvodne dohodnutej do 31.08.2019), nakoľko zmluvné strany sa dohodli, že nájom vzniká dňom 01.02.2019 a končí podpisom riadnej kúpnej zmluvy v danom mesiaci, najneskôr dňa 31.10.2019.

24. Žalovaný v konaní nepreukázal, že by do skončenia nájmu (či už do pôvodne dohodnutej doby nájmu 31.08.2019 alebo do dodatkom č. 1 predĺženej doby nájmu 31.10.2019) žalobcov vyzval na uzavretie riadnej kúpnej zmluvy spôsobom dohodnutým v čl. II ods. 2 zmluvy, t.j. na základe písomnej výzvy žalovaného doručenej žalobcom a za tým účelom sa zaväzujú dostaviť k podpisu tejto zmluvy a poskytnúť si všetku potrebnú súčinnosť, pričom žalovaný bol povinný zaslať výzvu na uzavretie riadnej kúpnej zmluvy žalobcom najneskôr do skončenia nájmu. Žalovaný pritom poukazoval na emailovú komunikáciu zo dňa 04.04.2019 a dňa 10.09.2019. Predmetná emailová komunikácia však podľa názoru súdu nespĺňa náležitosti riadnej výzvy v zmysle čl. II ods. 2 zmluvy. Email zo dňa 04.04.2019 adresoval žalobkyni 1/ P. V. / MEDIA CZECHOSLOVAKIA z emailovej adresy V..N., pričom žalobkyni 1/ preposlal návrh zmluvy a pripojil znalecký posudok. Email zo dňa 10.09.2019 adresoval žalobkyni 1/ P. W. M. z emailovej adresy M..sk, pričom žalobkyni 1/ poslal návrh kúpnej zmluvy a poprosil o kontrolu najmä osobných údajov a tiež o preposlanie zmluvy notárovi (L.. M.) a keď bude hotový návrh notárskej zápisnice, poprosil o jeho zaslanie na kontrolu. Podľa názoru súdu sa v prípade vyššie uvedených emailov nejedná o zaslanie písomnej výzvy na uzatvorenie kúpnej zmluvy žalobcom. Navyše, uvedené emaily boli

zaslané ani nie žalovaným, ale iným subjektom. Podľa názoru súdu sa nejedná o písomnú výzvu na uzatvorenie zmluvy, nakoľko z tejto komunikácie nevyplýva, kedy a kde sa majú žalobcovia za účelom podpisu zaslanej zmluvy dostaviť. Súd má za to, že ide najvyššie o komunikáciu zmluvných strán (aj to nie priamu) pred samotným uzatvorením zmluvy a o jej následnú kontrolu. S poukazom na vyššie uvedené súd uzavrel, že je dôvodné tvrdenie žalobcov, že im nebola zo strany žalovaného zaslaná písomná výzva na uzavretie kúpnej zmluvy tak, ako to vyplýva zo zmluvných dojednaní a za ktorým účelom sa zaviazali dostaviť k podpisu zmluvy. S ohľadom na uvedené súd dospel k záveru, že riadna kúpna zmluva nebola uzatvorená z dôvodu na strane žalovaného. Nakoľko v prípade, ak žalovaný neuzavrie riadnu kúpnu zmluvu z dôvodov na strane žalovaného, podľa čl. X ods. 2 zmluvy je zaplatenú prvú časť kúpnej ceny povinný žalovaný vrátiť žalobcom bezodkladne, a preto žalobcom vzniklo právo na vrátenie zaplatenej časti kúpnej ceny vo výške 10.000 Eur.

25. Súd v tejto súvislosti poukazuje aj na rozsudok Okresného súdu Bratislava II č.k. 52C/21/2020-288 zo dňa 17.02.2023, v spojení s potvrdzujúcim rozsudkom Krajského súdu v Bratislave č.k. 3Co/55/2023-393 zo dňa 30.04.2024. V uvedených konaniach súdy (tak prvostupňový ako aj odvolací) prejednávali spor medzi totožnými stranami ako je v tomto prípade, vyplývajúci z rovnakej zmluvy o budúcej kúpnej zmluve a nájomnej zmluve uzatvorenej stranami sporu dňa 30.08.2019 vrátane dodatku č. 1, pričom dospeli k rovnakému záveru ako súd konajúci v tomto prípade a teda, že je dôvodné tvrdenie žalobcov, že im nebola zo strany žalovaného zaslaná písomná výzva na uzavretie kúpnej zmluvy tak, ako to vyplýva zo zmluvných dojednaní. Predmetom uvedených konaní síce bol iný nárok, a to nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty v zmysle článku X. ods. 2 zmluvy, avšak jednotlivé skutkové zistenia sú aplikovateľné aj na tento prípad. V uvedených konaniach súdy dospeli k záveru, že žalobcovia majú nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty v zmysle článku X. ods. 2 zmluvy a to v dôsledku porušenia dohodnutej zmluvnej povinnosti žalovaného (budúceho predávajúceho), zaslať žalobcom písomnú výzvu na uzavretie kúpnej zmluvy podľa čl. II. ods. 2 zmluvy.

26. Odvolací súd sa v rozsudku č.k. 3Co/55/2023-393 zo dňa 30.04.2024 navyše vysporiadal aj s námietkou žalovaného, že dodatkom k zmluve strany neupravili čl. II. zmluvy s označením Predmet zmluvy, v ods. 1 ktorého sa žalovaný ako budúci predávajúci zaviazal, že najneskôr do 31.08.2019 uzavrie riadnu kúpnu zmluvu. Odvolací súd poukázal na čl. II. ods. 1 zmluvy, na základe ktorého sa síce budúci predávajúci a budúci kupujúci dohodli, že najneskôr do 31.08.2019 uzavrú riadnu kúpnu zmluvu, avšak zároveň v čl. II. ods. 2 zmluvy dojednali povinnosť uzavrieť uvedenú riadnu kúpnu zmluvu podľa článku II. ods. 1 tejto zmluvy na základe písomnej výzvy budúceho predávajúceho doručenej budúcemu kupujúcemu a za tým účelom sa zaväzujú dostaviť k podpisu tejto zmluvy a poskytnúť si všetku potrebnú súčinnosť; budúci predávajúci sa zaviazal zaslať výzvu na uzavretie riadnej kúpnej zmluvy budúcemu kupujúcemu najneskôr do skončenia nájmu podľa článku IX. tejto zmluvy. Z uvedeného je zrejmé, že povinnosť budúceho predávajúceho zaslať výzvu na uzavretie riadnej kúpnej zmluvy budúcemu kupujúcemu bola časovo limitovaná najneskôr do skončenia nájmu podľa článku IX. tejto zmluvy. Na čl. IX. zmluvy tak priamo odkazoval čl. II. ods. 2 zmluvy, pričom dodatkom k zmluve bol upravený o.i. čl. IX. ods. 1 zmluvy, podľa

ktorého nájom vzniká dňom 01.02.2019 a končí podpisom riadnej kúpnej zmluvy v danom mesiaci, najneskôr dňa 31.10.2019. Pri komplexnom posúdení celého čl. II. (a nie iba jeho ods. 1) v spojení so zmeneným čl. IX. ods. 1 zmluvy bolo povinnosťou žalovaného ako budúceho predávajúceho zaslať výzvu na uzavretie riadnej kúpnej zmluvy žalobcom ako budúcim kupujúcim najneskôr do skončenia nájmu, t.j. najneskôr do 31.10.2019. Odvolací súd sa vysporiadal aj s námietkou žalovaného, že k uzavretiu kúpnej zmluvy (do dňa 31.08.2019) nedošlo z dôvodov na jeho strane ako budúceho predávajúceho, ale jednoznačne z dôvodov na strane budúcich kupujúcich, nakoľko nedisponovali finančnými prostriedkami na celú kúpnu cenu; z týchto dôvodov mal byť na naliehanie budúcich kupujúcich uzavretý dodatok č. 1. Žalobcovia podľa žalovaného nevedeli preukázať, že disponujú finančnými prostriedkami a ani nikdy nepreukázali, že zložili druhú časť kúpnej ceny do notárskej úschovy podľa zmluvy. Práve z tohto dôvodu nikdy nedošlo k uzatvoreniu riadnej kúpnej zmluvy medzi stranami sporu. Odvolací súd poukázal na čl. III. ods. 4 zmluvy, podľa ktorého druhú časť kúpnej ceny zaplatia budúci kupujúci tak, že táto suma bude v deň podpisu riadnej kúpnej zmluvy vložená do notárskej úschovy na notárskom úrade L.. P. M.. Z citovaného článku zmluvy upravujúceho deň a miesto zaplatenia kúpnej ceny je zrejmé, že žalobcovia neboli povinní na jeho základe preukázať schopnosť zložiť druhú časť kúpnej ceny do notárskej úschovy na notárskom úrade L.. P. M., resp. preukázať, že disponujú finančnými prostriedkami, ako uvádzal žalovaný; zaviazali sa v deň podpisu kúpnej zmluvy (k čomu nedošlo) zaplatiť druhú časť kúpnej ceny vložением uvedenej sumy do špecifikovanej notárskej úschovy. Nebola preto dôvodná ani námietka žalovaného, že z dôvodu nepreukázania platobnej schopnosti, resp. nepreukázania zloženia druhej časti kúpnej ceny do notárskej úschovy zo strany žalobcov nikdy nedošlo k uzatvoreniu kúpnej zmluvy. Napokon sa odvolací súd vysporiadal aj s námietkou žalovaného ohľadom splnenia si povinnosti žalovaného písomne vyzvať žalobcov na uzatvorenie kúpnej zmluvy emailom zo dňa 10.09.2019. Odvolací súd uviedol, že podľa textu emailu odosielateľa W. M. bol v jeho prílohe zaslaný návrh kúpnej zmluvy s prosbou o jej kontrolu a preposlanie zmluvy notárovi s tým, že po vyhotovení návrhu notárskej zápisnice požiadal o jeho zaslanie na kontrolu. Odvolací súd dospel k záveru, že uvedený email nemožno považovať za splnenie povinnosti žalovaného dojednanej v čl. II. ods. 2 zmluvy zaslať písomnú výzvu na uzavretie riadnej kúpnej zmluvy budúcemu

kupujúcemu najneskôr do skončenia nájmu. Súd prvej inštancie správne uvedený email vyhodnotil vzhľadom na jeho obsah ako nepriamu komunikáciu zmluvných strán v rámci rokovaní pred uzavretím zmluvy. Nešlo tak o výzvu žalovaného na uzavretie zmluvy, jednak vzhľadom na odosielateľa emailu a jednak vzhľadom na obsah emailu, ktorý neobsahoval výzvu na uzavretie zmluvy, z ktorej by bolo zrejmé, kedy a kde sa majú žalobcovia dostaviť k jej podpisu. Žalovaný si tak podľa názoru odvolacieho súdu nesplnil svoju povinnosť, na ktorú sa zaviazal v čl. II. ods. 2 zmluvy.

27. Ako už bolo uvedené, konajúci súd má za to, že vyššie uvedené skutkové zistenia sú aplikovateľné aj na tento prípad. V uvedených konaniach sa sudy zaoberali rovnakými námietkami zo strany žalovaného, pričom však dospeli k rovnakému záveru ako konajúci súd, a teda, že žalovaný si nesplnil povinnosť dojednanú v čl. II. ods. 2 zmluvy zaslať písomnú výzvu na uzavretie riadnej kúpnej zmluvy budúcemu kupujúcemu najneskôr do skončenia nájmu. Zároveň žalobcovia neboli podľa zmluvných dojednaní povinní preukázať schopnosť

zložiť druhú časť kúpnej ceny do notárskej úschovy, resp. preukázať, že disponujú finančnými prostriedkami; zaviazali sa v deň podpisu kúpnej zmluvy (k čomu však nedošlo) zaplatiť druhú časť kúpnej ceny vložím uvedenú sumu do špecifikovanej notárskej úschovy. Za nedôvodnú preto súd považoval aj námietku žalovaného, že k uzatvoreniu kúpnej zmluvy nikdy nedošlo z dôvodu nepreukázania platobnej schopnosti, resp. nepreukázania zloženia druhej časti kúpnej ceny do notárskej úschovy zo strany žalobcov.

28. To, že žalobcovia nemali dostatok finančných prostriedkov na zaplatenie druhej časti kúpnej ceny podľa názoru žalovaného preukazovala aj žaloba o nahradenie prejavu vôle a návrh na nariadenie neodkladného opatrenia, z ktorých vyplýva, že dôvodom, pre ktoré strany sporu uzatvorili dodatok č. 1 k zmluve bola potreba získania finančných prostriedkov zo strany žalobcov. Žalobcovia však v tejto súvislosti poukazovali na to, že žalobcovia finančnými prostriedkami na úhradu kúpnej ceny za nehnuteľnosti nedisponovali len k dátumu podpisu dodatku č. 1, t. j. k 30.08.2019. Žalobcovia finančnými prostriedkami po 30.08.2019 za účelom úhrady kúpnej ceny po podpise riadnej kúpnej zmluvy disponovali, avšak k jej uzatvoreniu nikdy nedošlo. Navyše, k žalobe o nahradenie prejavu vôle súd uvádza, že ako vyplýva z uznesenia Mestského súdu Bratislava IV č.k. B2-14C/75/2019-455 zo dňa 16.11.2023, konanie o žalobe, ktorou sa žalobcovia voči žalovanému domáhali nadradenie prejavu vôle, súd zastavil na základe späťvzatia žaloby a to z dôvodu, že žalovaný počas konania previedol vlastníctvo k predmetným nehnuteľnostiam na tretiu osobu. Z uvedeného je zrejmé, že žalobcovia sa nemohli domáhať proti žalovanému nahradenia prejavu vôle uzavrieť kúpnu zmluvu, keď žalovaný už nie je vlastníkom predmetných nehnuteľností. Žalovaný tak svojim konaním spôsobil, že konanie o nadradenie prejavu vôle muselo byť zastavené, nakoľko zmaril žalobcom možnosť účinne sa domáhať nahradenia prejavu vôle.

29. Žalovaný ďalej tvrdil, že žalovanému vznikol podľa čl. X ods. 1 zmluvy nárok na zmluvnú pokutu vo výške zaplatenej prvej časti kúpnej ceny v sume 10.000 Eur, pričom žalovaný si túto zmluvnú pokutu vo výške 10.000 Eur uplatnil v tomto konaní a zároveň výšku tejto zmluvnej pokuty si žalovaný voči žalobcami uplatnenému nároku na vrátenie prvej časti kúpnej ceny za nehnuteľnosti vo výške 10.000 Eur uplatnil ako kompenzačný nárok. K vyššie uvedenému súd uvádza, že súd tento prejav žalovaného posúdil len ako prostriedok procesnej obrany žalovaného proti žalobe. Podľa názoru súdu si žalovaný pri podaní odporu uplatnil len kompenzačnú námietku do výšky uplatneného nároku žalobcami. V danom prípade sa podľa názoru súdu nejednalo o vzájomnú žalobu v zmysle ustanovenia § 147 ods. 2 CSP, nakoľko podľa uvedeného ustanovenia je vzájomnou žalobou i prejav žalovaného, ktorým proti žalobcovi uplatňuje svoju pohľadávku na započítanie, ale len ak navrhuje, aby bolo prisúdené viac, než čo uplatnil žalobca; inak súd posudzuje taký prejav len ako prostriedok procesnej obrany žalovaného. Keďže v danom prípade žalovaný svojim prejavom nenavrhol, aby mu bolo prisúdené viac, než čo si uplatnili žalobcovia, súd dospel k záveru, že sa nejedná o vzájomnú žalobu, ale len o prostriedok procesnej obrany žalovaného. Samotnú kompenzačnú námietku súd považoval za nedôvodnú, nakoľko žalovanému by podľa čl. X ods. 1 zmluvy vznikol nárok na zmluvnú pokutu vo výške zaplatenej prvej časti kúpnej ceny v sume 10.000 Eur v prípade, ak žalobcovia neuzavrú

riadnu kúpnu zmluvu z dôvodov na strane žalobcov - v takom prípade sa zaplatená prvá časť kúpnej ceny sa považuje za zmluvnú pokutu v prospech žalovaného. Ako však vyplýva z vyššie uvedeného, súd v tomto konaní (rovnako ako aj Okresný súd Bratislava II v konaní sp. zn. 52C/21/2020 a Krajský súd v Bratislave v konaní sp. zn. 3Co/55/2023) dospel k záveru, že to bol žalovaný, ktorý si nesplnil povinnosť dojednanú v čl. II. ods. 2 zmluvy zaslať písomnú výzvu na uzavretie riadnej kúpnej zmluvy budúcemu kupujúcemu najneskôr do skončenia nájmu a teda k neuzatvoreniu riadnej kúpnej zmluvy došlo z dôvodov na strane žalovaného a nie žalobcov. S ohľadom na uvedené tak súd nárok žalovaného na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške prvej časti kúpnej ceny v sume 10.000 Eur považoval v celom rozsahu za nedôvodný.

30. Vzhľadom na všetky vyššie uvedené skutočnosti, nakoľko súd dospel k záveru, že žalovaný neuzavrel riadnu kúpnu zmluvu z dôvodov na strane žalovaného, a preto bol podľa čl. X ods. 2 zmluvy žalovaný povinný zaplatenú prvú časť kúpnej ceny vo výške 10.000 Eur vrátiť žalobcom, súd považoval žalobu žalobcov za dôvodnú a tak jej v celom rozsahu vyhovel.

31. O úrokoch z omeškania súd rozhodol podľa § 517 Občianskeho zákonníka v spojení § 3 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z. tak, že žalovaného zaviazal zaplatiť zákonné úroky z omeškania vo výške 5,00 % ročne zo sumy 10.000 Eur od 01.11.2019 do zaplatenia. V zmysle čl. X ods. 2 zmluvy, v prípade ak žalovaný neuzavrie riadnu kúpnu zmluvu podľa článku II. tejto zmluvy z dôvodov na strane žalovaného, zaplatenú prvú časť kúpnej ceny vo výške 10.000 Eur je povinný žalovaný vrátiť žalobcom bezodkladne. Podľa čl. II ods. 2 zmluvy bol žalovaný povinný zaslať výzvu na uzavretie riadnej kúpnej zmluvy žalobcom najneskôr do skončenia nájmu podľa článku IX. tejto zmluvy. Dodatkom č. 1 došlo k zmene čl. IX ods. 1 zmluvy, t.j. doby nájmu (pôvodne dohodnutej do 31.08.2019), nakoľko zmluvné strany sa dohodli, že nájom vzniká dňom 01.02.2019 a končí podpisom riadnej kúpnej zmluvy v danom mesiaci, najneskôr dňa 31.10.2019. Z uvedeného tak vyplýva, že žalovaný bol povinný zaslať výzvu na uzavretie riadnej kúpnej zmluvy žalobcom najneskôr do skončenia nájmu, t.j. do 31.10.2019. Keďže si žalovaný uvedenú povinnosť nesplnil, bol povinný vrátiť sumu 10.000 Eur žalobcom, a to bezodkladne. Vzhľadom na uvedené sa žalovaný dostal počnúc dňom 01.11.2019 voči žalobcom do omeškania s vrátením sumy 10.000 Eur.

32. O nároku na náhradu trov konania súd rozhodol v zmysle § 255 ods. 1 CSP, keď úspešným žalobcom priznal voči neúspešnému žalovanému náhradu trov konania v plnom rozsahu. Súd nevzhliadol v spore žiadne dôvody hodné osobitného zreteľa, ktoré by mu bránili zaviazat' žalovaného na náhradu trov konania v celom rozsahu. O výške náhrady trov konania rozhodne súd v súlade s ust. § 262 ods. 2 CSP po právoplatnosti tohto rozsudku samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

Poučenie:

P o u č e n i e : Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie v lehote 15 dní, odo dňa jeho doručenia, na tunajšom súde, písomne, v dvoch vyhotoveniach.

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach podania 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) (§ 363 CSP).

Podľa § 365 ods. 1 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.

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.

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania (§ 364 CSP).

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