

Súd: Krajský súd Žilina
Spisová značka: 10Co/94/2023
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6122395776
Dátum vydania rozhodnutia: 20. 03. 2024
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Erik Varga
ECLI: ECLI:SK:KSZA:2024:6122395776.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Žiline, ako súd odvolací, v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Erika Vargu a členov senátu - sudcov JUDr. Martiny Mochnáčovej (sudca –spravodajca) a JUDr. Róberta Urbana, v spore žalobcu: A. A. B. – KODAYM, so sídlom Banská Bystrica, Kalinčiakova 2, IČO: 17 961 831, proti žalovanému: C. D., nar. X. XX. XXXX, bytom B., A. E. XXXX/X, právne zastúpený Mgr. Henrichom Schindlerom, advokátom so sídlom F. F., G. XX, o zaplatenie 5.000 eur s príslušenstvom, na základe odvolania žalobcu proti rozsudku Okresného súdu Martin č. k. 17C/2/2023-91 zo dňa 31. 3. 2023, takto

rozhodol:

Rozsudok okresného súdu potvrdzuje.

Žalovaný má voči žalobcovi nárok na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100 %.

odôvodnenie:

- Okresný súd napadnutým rozsudkom zamietol žalobu (výrok I.) a žalovanému priznal voči žalobcovi nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 % (výrok II.).
- V dôvodoch svojho rozhodnutia poukázal na predmet sporu, ktorým bol žalobcom tvrdý nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vyplývajúcej zo zmluvy o budúcej kúpnej zmluve zo dňa 3. 11. 2020 uzavretej medzi budúcim predávajúcim, spoločnosťou FILAPA, s. r. o. (právny predchodca žalobcu) a budúcim kupujúcim C. D.. Pokiaľ žalobca tvrdil, že žalovaný nezaplatil zostávajúcu časť kúpnej ceny v sume 10.000 eur a týmto nezaplacením zostávajúcej časti kúpnej ceny porušil podmienky zmluvy o uzatvorení budúcej kúpnej zmluvy, s uvedeným okresný súd nesúhlasil. V zmysle § 50a ods. 1 Občianskeho zákonníka je záväzkom, ktorý plynie zo zmluvy o budúcej zmluve záväzok v dohodnutej dobe uzavrieť zmluvu (hlavnú zmluvu). Ak totiž v zmluve o uzatvorení budúcej kúpnej zmluvy bola dohodnutá kúpna cena a spôsob jej úhrady, ktoré sa premietli do samotnej písomnej kúpnej zmluvy, tak z týchto dojednaní neplynú budúcemu kupujúcemu záväzok zaplatiť kúpnu cenu, ale tieto sú dojednania o podstatných náležitostiach kúpnej zmluvy tak, ako to vyžaduje § 50a ods. 1 Občianskeho zákonníka. Podľa názoru okresného súdu zo zmluvy o uzatvorení budúcej kúpnej zmluvy v spojení s jej dodatkom vyplývala zmluvným stranám povinnosť uzavrieť kúpnu zmluvu do 15. 1. 2021 a budúcemu kupujúcemu vyplývala povinnosť zaplatiť do 3 pracovných dní od podpisu zmluvy o uzatvorení budúcej kúpnej zmluvy sumu 10.000 eur. Obe tieto povinnosti boli splnené.
- Okresný súd zhrnul, že vykonaným dokazovaním nebolo preukázané, že by došlo k porušeniu povinností stanovených zmluvou o uzatvorení budúcej kúpnej zmluvy, pre ktorý prípad bola dojednaná zmluvná pokuta. Ak žalovaný ako kupujúci nezaplatil zostávajúcu časť kúpnej ceny, je to záväzok, ktorý mu vyplýva už priamo zo samotnej kúpnej zmluvy, ku ktorej uzavretiu došlo dňa 4. 1. 2021, nie je však povinnosťou, ktorá vyplýva zo zmluvy a uzatvorení budúcej kúpnej zmluvy. Práva a povinnosti zo zmluvy o budúcej zmluve totiž zanikajú uzavretím hlavnej zmluvy.
- O trovách konania rozhodol okresný súd v zmysle § 255 ods. 1 CSP, pričom konštatoval plný úspech žalovaného v spore.

5. Proti rozsudku okresného súdu podal odvolanie žalobca, ktorý sa domáhal zmeny napadnutého rozhodnutia a vyhovenia žalobe v plnom rozsahu, alternatívne zrušenia napadnutého rozsudku a vrátenia veci na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

6. Uviedol, že zmluvná pokuta a jej zaplatenie boli medzi zmluvnými stranami na základe zmluvy o budúcej kúpnej zmluve dohodnuté ako paušalizovaná náhrada škody v zmysle § 50a ods. 2 Občianskeho zákonníka a ustanovení § 544, § 545 a § 545a Občianskeho zákonníka. Zákonodarca k ustanoveniam o zmluvnej pokute uvádza, že tieto poskytujú účastníkom značnú zmluvnú voľnosť pri zabezpečení plnenia záväzku zmluvnou pokutou. Veriteľ a dlžník sa teda môžu podľa zákona dohodnúť aj tak, že zaplatením pokuty zaniká aj povinnosť dlžníka splniť hlavný záväzok. Inak je dlžník aj po zaplatení zmluvnej pokuty povinný splniť záväzok, ak z dohody o zmluvnej pokute nevyplýva niečo iné. Z ustanovení o zmluvnej pokute v zmluve o budúcej kúpnej zmluve vyplýva, že žalovaný ako dlžník je naďalej povinný splniť svoj záväzok voči žalobcovi ako veriteľovi, t. j. doplatiť zostávajúcu časť dohodnutej kúpnej ceny vo výške 10.000 eur s príslušenstvom. Medzi žalobcom a žalovaným nebola a nie je sporná skutočnosť, že žalovaný z kúpnej ceny 130.000 eur doposiaľ nezaplatil 10.000 eur.

7. Ďalej v odvolaní žalobca poukázal na teoretickú podstatu zmluvy o budúcej zmluve v zmysle § 50a Občianskeho zákonníka, ako aj dohody o zmluvnej pokute v zmysle § 544 a § 545 Občianskeho zákonníka. Následne odkázal na znenie § 220 ods. 3 CSP a konštatoval, že okresný súd sa náležitým spôsobom nezaoberal a nevysporiadal s argumentmi žalobcu, ktoré boli uvedené na pojednávaní dňa 2. 3. 2023. Sumu 10.000 eur žalovaný vedome a svojvoľne zadržáva aj napriek tomu, že žalovaný bez výhrad súhlasil, že sa bude podieľať na nutných preukázaných nákladoch, ktoré žalovanému ako kupujúcemu vznikli v súvislosti s odstránením zistenej vady na kupovanej nehnuteľnosti. Mal za to, že vykonaným dokazovaním bolo preukázané porušenie konkrétnych podmienok a povinností v zmysle zmluvy o budúcej kúpnej zmluve. Podľa názoru žalobcu treba zmluvu o budúcej kúpnej zmluve aj kúpnu zmluvu vykladať konzistentne a kontinuálne ako právne úkony, ktoré sledujú ten istý účel a cieľ, ktorým je predaj nehnuteľnosti vo vlastníctve predávajúceho kupujúcemu a vyplatenie dohodnutej kúpnej ceny kupujúcim riadne, včas prípadne zaplatenie dohodnutej sankcie za porušenie dohodnutých podmienok v týchto zmluvách porušiteľom. Ak bolo preukázané, že žalovaný porušil svoje povinnosti, na ktorých sa dohodol so žalobcom, resp. jeho právnym predchodcom v zmluve o budúcej kúpnej zmluve, potom súd nemá inú možnosť, ako poskytnúť právnu ochranu žalobcovi ako poškodenej strane.

8. Odvolateľ mal za to, že uzavretím hlavnej zmluvy práva a povinnosti dohodnuté v zmluve a budúcej kúpnej zmluve nezanikajú a nezanikli. Právne posúdenie okresného súdu je nesprávne, nezákonné, nemá oporu v uzavretých zmluvách ani v konštantnej judikatúre.

9. Žalovaný vo vyjadrení k podanému odvolaniu navrhol napadnutý rozsudok potvrdiť. Závery prijaté okresným súdom považoval za ucelené, logické a právne udržateľné. Záväzok uzavrieť kúpnu zmluvu si žalovaný riadne splnil, pričom bolo slobodnou vôľou strán, aké práva a povinnosti si do predmetnej kúpnej zmluvy prenesú z pôvodnej zmluvy o budúcej kúpnej zmluve. Okresný súd riadne vysvetlil, z akého dôvodu zanikli práva a povinnosti strán zo zmluvy o budúcej kúpnej zmluve a nahradili ich nové práva a povinnosti z kúpnej zmluvy. Skutočnosť, či žalovaný zaplatil celú kúpnu cenu alebo nie, preto nemá na výsledok sporu žiadny vplyv, keďže porušenie takejto povinnosti nebolo v kúpnej zmluve spojené s následkom v podobe zmluvnej pokuty.

10. Žalobca vo vyjadrení k vyjadreniu žalovaného zopakoval svoj odvolací návrh i niektoré argumenty formulované v odvolaní a poukázal navyše na to, že výkon práv, ktoré si v súvislosti s odkúpením nehnuteľnosti uplatňuje žalovaný ako kupujúci voči žalobcovi, resp. jeho právnemu predchodcovi ako predávajúcemu, je v rozpore s dobrými mravmi, preto nepožíva a nemôže požívať právnu ochranu. Právne dôvody a argumenty, ktoré žalovaný doposiaľ v prebiehajúcom súdnom uviedol na svoju obranu, nemajú oporu v podpísaných zmluvách ani v zákone, ani v aktuálnej konštantnej judikatúre najvyšších súdnych autorít. Žalovaný a ani súd prvej inštancie doposiaľ neuviedli, o ktoré sa ustanovenie zákona opierajú svoj právny názor, resp. svoju právnu argumentáciu. Zdôraznil, že žalovaný ako kupujúci porušil zmluvne dohodnuté podmienky, na základe čoho vzniklo žalobcovi právo na zaplatenie zmluvnej pokuty v dohodnutej výške. Platný právny poriadok totiž neumožňuje žiadnej zmluvnej strane selektívne plniť, resp. neplniť zmluvne dohodnuté práva a povinnosti tak, ako to vyplýva z písomného vyjadrenia žalovaného, ktorý poukázal na to, že záväzok uzavrieť kúpnu zmluvu riadne splnil.

11. Napokon, žalovaný vo vyjadrení k vyjadreniu žalobcu rovnako zopakoval svoju požiadavku na potvrdenie prvostupňového rozhodnutia. Dodal, že argumentácia žalobcu vyplýva len z nepochopenia

inštitútu zmluvy o budúcej zmluve, keď jeho podstata spočíva v tom, že sa jej subjekty písomne zaväzujú, že do dohodnutej doby uzavrujú určitú zmluvu. Napriek tomu, že nezaplatenie kúpnej ceny nemá na výsledok tohto sporu žiaden vplyv, odkázal na jeho vyjadrenia formulované v konaní 15C/66/2021, kde sa žalobca domáhal uhradenia kúpnej ceny a žalobu vzal následne späť s ohľadom na argumenty žalovaného.

12. Krajský súd, ako súd odvolací (§ 34 ods. 1 CSP), po zistení, že odvolanie podala subjektívne legitimovaná strana sporu (§ 359 CSP), v zákonom stanovenej lehote (§ 362 ods. 1 CSP), preskúmal rozsudok okresného súdu v rozsahu vyplývajúcom z ustanovenia § 379 CSP a bez nariadenia pojednávania podľa ustanovenia § 385 ods. 1 CSP a contrario v spojení s ustanovením § 219 ods. 3 CSP toto rozhodnutie podľa ustanovenia § 387 ods. 1 CSP potvrdil.

13. Odvolací súd preskúmal všetky rozhodujúce otázky, ktoré boli vo veci vnesené a v plnom rozsahu sa stotožnil so skutkovými a právnymi závermi súdu prvej inštancie. Okresný súd v dostatočnom rozsahu zistil skutočnosti rozhodné pre posúdenie danej veci, vecne správne rozhodol a svoje rozhodnutie odôvodnil v súlade s ustanovením § 220 ods. 2 CSP. Odôvodnenie rozhodnutia okresného súdu je vecne správne, pričom v jednotlivostiach naň poukazuje aj krajský súd. Z uvedených dôvodov sa odvolací súd obmedzil na konštatovanie správnosti dôvodov napadnutého rozhodnutia (§ 387 ods. 2 CSP), pričom na doplnenie uvádza nasledovné.

14. Podstata inštitútu zmluvy o budúcej zmluve podľa § 50a Občianskeho zákonníka tkvie vo vymedzení podstaty zmluvy, ktorú účastníci mienia uzavrieť v budúcnosti. Závazok uzavrieť budúcu zmluvu nekreuje priamo budúcu zmluvu, ale „len“ formuluje záväzok účastníkov pristúpiť ku kontraktácii v zmysle podmienok dohodnutých v zmluve o budúcej zmluve. Uvedeným spôsobom vykladal záväzky zo zmluvy o budúcej zmluve aj okresný súd, jeho závery tak zodpovedajú zneniu právnej úpravy.

15. V praktickom živote nemožno vylúčiť, že súčasťou zmluvy o budúcej zmluve budú ďalšie práva, povinnosti, záväzky, ktoré nie sú zároveň záväzkom zo zmluvy o budúcej zmluve (zabezpečovacie inštitúty, iné zmluvné dojednania nezávislé od zmluvy o budúcej zmluve atď.). Môže teda ísť o ďalšie ustanovenia, ktoré majú za následok vznik súvisiaceho (vedľajšieho) záväzku, prípadne samostatného záväzku oddeliteľného od zmluvy o budúcej zmluve.

16. V spornej zmluve o budúcej zmluve boli dohodnuté platobné podmienky kúpnej ceny v zmysle budúcej kúpnej zmluvy; iba jediná časť týchto podmienok možno považovať za samostatnú zmluvu, nemajúcu charakter podľa § 50a Občianskeho zákonníka. Išlo o prvú platbu „kúpnej ceny“, hoci kúpna zmluva ešte uzavretá nebola. Úhrada mala charakter preddavku podľa § 498 Občianskeho zákonníka, táto ale nebola predmetom sporu. Ďalšie platobné podmienky boli vyslovene viazané na vznik kúpnej zmluvy a nemožno ich vykladať bez zreteľa na neskoršie uzavretú kúpnu zmluvu. Ak ďalšie dve platby ceny nehnuteľnosti boli spojené až s podpisom kúpnej zmluvy (60.000 eur), resp. vkladom do katastra (60.000 eur), nešlo o záväzky, ktorých sa mohol žalobca domáhať na základe zmluvy o budúcej zmluve, ale záväzky, ktoré boli transformované do kúpnej zmluvy a až v nej nadobudli povahu zmluvného záväzku.

17. Pokiaľ teda žalobca uplatnil nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty z dôvodu nezaplatenia zvyšku kúpnej ceny, tento bol nedôvodný. Časť poslednej splátky kúpnej ceny v sume 10.000 eur bola záväzkom z kúpnej zmluvy, nie zmluvy o budúcej zmluve. Zmluva o budúcej zmluve totiž uzavretím kúpnej zmluvy zanikla, a to v dôsledku splnenia záväzku uzavrieť budúcu zmluvu (§ 559 Občianskeho zákonníka). Inými slovami, ak si strany sporu dohodli v zmluve o budúcej zmluve zmluvnú pokutu pre porušenie podmienok v nej uvedených, nemohol sa žalobca domáhať svojho nároku na zaplatenie zmluvnej pokuty z dôvodu porušenia povinnosti, ktorá nadobudla charakter záväzku až jej ukotvením v kúpnej zmluve. Kúpna zmluva neformulovala povinnosť zaplatiť zmluvnú pokutu a na jej základe ani žalobca svoje nároky neuplatňoval.

18. Krajský súd na základe uvedeného potvrdil napadnutý rozsudok vo veci samej, ako aj vo výroku o trovách konania, vo vzťahu ku ktorým žalobca, neprezentoval žiadne odvolacie dôvody.

19. O trovách odvolacieho konania rozhodol krajský súd podľa § 396 ods. 1, § 262 ods. 1 a § 255 ods. 1 CSP, pričom vychádzal z plného úspechu žalovaného v odvolacom konaní. O výške trov konania rozhodne po právoplatnosti tohto rozsudku súdny úradník súdu prvej inštancie.

20. Rozhodnutie odvolacieho súdu bolo prijaté hlasovaním v pomere hlasov 3 : 0.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku je prípustné dovolanie z dôvodov vymedzených v § 420 a § 421 ods. 1 CSP.

Dovolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané, v lehote dvoch mesiacov od doručenia tohto rozhodnutia na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Dovolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom alebo dovolacom súde.

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

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom a dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom. Táto povinnosť neplatí v prípadoch vymedzených v § 429 ods. 2 CSP.