

Súd: Krajský súd Prešov  
Spisová značka: 2CoCsp/19/2023  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6122296679  
Dátum vydania rozhodnutia: 21. 02. 2024  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Mariana Muránska  
ECLI: ECLI:SK:KSPO:2024:6122296679.1

## Uznesenie

Krajský súd v Prešove v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Mariany Muránskej a sudcov JUDr. Evy Šofrankovej a JUDr. Martina Barana v spore žalobcu: D.K. AGRO, spol. s r.o., so sídlom Rakovec nad Ondavou 285, 072 03 Rakovec nad Ondavou, IČO: 36 853 453, právne zastúpeného JUDr. JCLic. Tomáš Majerčák, PhD., s. r. o., Južná trieda 28, 040 01 Košice - mestská časť Juh, IČO: 52 858 774, proti žalovanému: Ing. S. Y., O., nar. XX.XX.XXXX, bytom R. XX, XXX XX R., právne zastúpenému advokátskou kanceláriou SLAMKA & Partners s.r.o., IČO: 50 120 000, so sídlom Radlinského 1735/29, 026 01 Dolný Kubín, o zaplatenie 2.156,90 eur s príslušenstvom, o odvolaní žalovaného proti rozsudku Okresného súdu Prešov zo dňa 13.01.2023 č.k. 20Csp/80/2022-129, jednohlasne takto

### rozhodol:

Zrušuje rozsudok okrem výroku III. a v rozsahu zrušenia vracia vec súdu prvej inštancie na ďalšie konanie.

### odôvodnenie:

1. Napadnutým rozsudkom Okresný súd Prešov (ďalej len „súd prvej inštancie“ alebo „súd“) rozhodol, cit.:

„I. Návrh na prerušenie konania zamieta.

II. Žalovaný je povinný zaplatiť žalobcovi sumu 1.571,21 eura spolu s úrokom z omeškania vo výške 5% ročne zo sumy 1.571,21 eura od 29.08.2021 do zaplatenia, do 3 dní od právoplatnosti rozsudku.

III. V prevyšujúcej časti žalobu zamieta.

IV. Žalovaný je p o v i n n ý nahradiť žalobcovi trovy konania v rozsahu 45,70 %, o ktorých výške bude rozhodnuté samostatným uznesením po právoplatnosti rozsudku.“

2. Vo svojom odôvodnení uviedol, že žalobca sa podanou žalobou domáhal proti žalovanému zaplatenia sumy 2.156,90 eur s príslušenstvom. Uplatnený nárok odôvodnil tým, že žalovaný ako prenajímateľ uzatvoril so žalobcom ako nájomcom podľa zákona č. 504/2003 Z. z. o nájme poľnohospodárskych pozemkoch, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a podľa zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník Nájomnú zmluvu č.: XXX/XX/XXXX, ktorej predmetom bol nájom pôdy v celkovej výmere 21.569 m<sup>2</sup> v katastrálnych územiach: U., Q. F. a N. nad K. (ďalej len „Nájomná zmluva“). Zmluvné strany sa dohodli, že pre prípad predaja predmetu nájmu má nájomca predkupné právo, a to za obvyklú cenu v čase a mieste predaja predmetu nájmu. Za týmto účelom doručí prenajímateľ nájomcovi ponuku na predaj predmetu nájmu doručenou zásielkou na adresu nájomcu aj s uvedením dĺžky lehoty na vyjadrenie, pričom táto lehota nesmie byť kratšia ako jeden mesiac odo dňa doručenia tejto ponuky. Toto predkupné právo je medzi zmluvnými stranami dojednané ako zmluvné záväzkové právo, ktoré sa uplatňuje len medzi účastníkmi tejto zmluvy, teda pôsobí in personam počas celej doby účinnosti tejto zmluvy. Za týmto účelom mu mala byť

doručená ponuka na predaj predmetu nájmu, avšak tak sa nestalo a došlo k prevodu týchto nehnuteľností bez toho, aby mu boli ponúknuté v súlade s Nájomnou zmluvou. Zmluvné strany sa dohodli, že ak prenajímateľ nedodrží ustanovenia Článku VI ods. 3. a 4., zodpovedá za vzniknutú škodu a zaväzuje sa uhradiť zmluvnú pokutu 0,10 eur za každý m2 predanej pôdy inému ako nájomcovi. V rozpore s ustanoveniami Nájomnej zmluvy žalovaný previedol predmet nájmu inému ako žalobcovi bez toho, aby tieto nehnuteľnosti, ktoré boli predmetom nájmu ponúkol žalobcovi. Žalobca vyzval žalovaného listom zo dňa 27.07.2021, ktorý bol doručený dňa 13.08.2021, na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 2.156,90 eur. Žalovaný prostredníctvom svojho právneho zástupcu uviedol, že predmetnú výzvu na zaplatenie neakceptuje.

3. Súd zistený skutkový stav právne posúdil v zmysle ust. § 544 ods. 1, 2, § 602 ods. 1, 2, § 603 ods. 1, 2, 3 zákona č. 40/1964 Zb. (Občiansky zákonník).

4. Na základe vykonaného dokazovania mal súd za preukázané, že žalovaný ako prenajímateľ uzatvoril so žalobcom ako nájomcom nájomnú zmluvu č.: XXX/XX/XXXX podľa zákona č. 504/2003 Z. z. o nájme poľnohospodárskych pozemkoch, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a podľa zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník. Nájomná zmluva bola uzatvorená na dobu určitú do 02.01.2021. Predmetom nájmu boli pozemky vo vlastníctve žalovaného ako prenajímateľa uvedené v prílohe nájomnej zmluvy, ktorá tvorila neoddeliteľnú súčasť nájomnej zmluvy. V čl. VI. ods. 3 sa strany dohodli, že pre prípad predaja predmetu nájmu má nájomca predkupné právo a to za obvyklú cenu v čase a mieste predaja predmetu nájmu. V čl. VI. ods. 5 strany zmluvy sa dojednali na zmluvnej pokute tak, že ak prenajímateľ nedodrží ustanovenia Článku VI v odstavci 3. a 4. zodpovedá za vzniknutú škodu a zaväzuje sa uhradiť zmluvnú pokutu 0,10 eura za každý m2 predanej pôdy inému ako nájomcovi. Z predložených listinných dôkazov vyplynulo, že žalovaný previedol v čase účinnosti nájomnej zmluvy kúpnymi zmluvami na JRD Rakovec, družstvo nehnuteľností zapísané na LV XXX k. ú. U., parc. reg. „E“ č. XXX/X o výmere 17221 m2 (Veľkosť spoluvlastníckeho podielu 1/10 k celku (1722,10 m2)), na LV č. XXXX, k. ú. Q. F.: parc. reg. „E“ č. XXXX/XXX o výmere 684 m2, parc. reg. „E“ č. XXXX/XXX o výmere 6086 m2 (Veľkosť spoluvlastníckeho podielu 1/10 k celku (677 m2)), na LV č. XXXX, k. ú. Q. F., parc. reg. „E“ č. XXXX/XXX o výmere 788 m2, parc. reg. „E“ č. XXXX/XXX o výmere 6251 m2 (Veľkosť spoluvlastníckeho podielu 1/10 k celku (703,90 m2)), na LV č. XXXX, k. ú. Q. F., parc. reg. „E“ č. XXXX o výmere 4751 m2 (Veľkosť spoluvlastníckeho podielu 1/10 k celku (475,10 m2), na LV č. XXXX, k. ú. Q. F., parc. reg. „E“ č. XXX/X o výmere 78 m2, parc. reg. „E“ č. XXX/X o výmere 36 m2 (Veľkosť spoluvlastníckeho podielu 1/10 k celku (5,7 m2), LV č. XXXX, k. ú. Q. F., parc. reg. „E“ č. XXX/X o výmere 78 m2, parc. reg. „E“ č. XXX/X o výmere 36 m2 (Veľkosť spoluvlastníckeho podielu 1/5 k celku (13,4 m2), na LV č. XX, k. ú. N. nad K., parc. reg. „E“ č. XXXX o výmere 388850 m2 (Veľkosť spoluvlastníckeho podielu 288/57120 k celku (1960,58 m2), na LV č. XXX, k. ú. N. nad K., parc. reg. „E“ č. XXXX o výmere 7554 m2 (Veľkosť spoluvlastníckeho podielu 1/10 k celku (755,4 m2), na LV XXX, k. ú. N. nad K., parc. reg. „E“ č. XXXX o výmere 1978 m2, parc. reg. „E“ č. XXXX o výmere 2793 m2, parc. reg. „E“ č. XXXX/X o výmere 4869 m2, parc. reg. „E“ č. XXXX/X o výmere 2092 m2, parc. reg. „E“ č. XXXX o výmere 2485 m2 (Veľkosť spoluvlastníckeho podielu 1/5 k celku (2843,40 m2), na LV XXX, k. ú. N. nad K., parc. reg. „E“ č. XXX o výmere 2165 m2, parc. reg. „E“ č. XXXX o výmere 3408 m2, parc. reg. „E“ č. XXXX o výmere 2113 m2 (Veľkosť spoluvlastníckeho podielu 1/10 k celku (768,40 m2), na LV č. XXX, k. ú. N. nad K., - parc. reg. „E“ č. XXXX o výmere 1889 m2, parc. reg. „E“ č. XXXX o výmere 708 m2, parc. reg. „E“ č. XXXX o výmere 423 m2, parc. reg. „E“ č. XXXX o výmere 5374 m2, parc. reg. „E“ č. XXXX o výmere 6812 m2, parc. reg. „E“ č. XXXX o výmere 8582 m2, parc. reg. „E“ č. XXXX/X o výmere 1231 m2, parc. reg. „E“ č. XXXX o výmere 885 m2, parc. reg. „E“ č. XXXX o výmere 415 m2, parc. reg. „E“ č. XXXX o výmere 366 m2, parc. reg. „E“ č. XXXX o výmere 664 m2, parc. reg. „E“ č. XXXX o výmere 389 m2, parc. reg. „E“ č. XXXX o výmere 441 m2, parc. reg. „E“ č. XXXX o výmere 387 m2, parc. reg. „E“ č. XXXX o výmere 381 m2, parc. reg. „E“ č. XXXX o výmere 719 m2, parc. reg. „E“ č. XXXX o výmere 239 m2, parc. reg. „E“ č. XXXX/X o výmere 1286 m2, parc. reg. „E“ č. XXXX o výmere 640 m2, parc. reg. „E“ č. XXXX o výmere 487 m2, parc. reg. „E“ č. XXXX o výmere 496 m2 (Veľkosť spoluvlastníckeho podielu 1/20 k celku (1640,70 m2), na LV č. XXX, k. ú. N. nad K., parc. reg. „E“ č. XXXX o výmere 2584 m2, parc. reg. „E“ č. XXXX o výmere 1169 m2 (Veľkosť spoluvlastníckeho podielu 9/2880 k celku (11,72 m2), na LV XXX, k. ú. N. nad K., parc. reg. „E“ č. XXXX o výmere 5763 m2, parc. reg. „E“ č. XXXX o výmere 5368 m2, parc. reg. „E“ č. XXXX o výmere 4932 m2 (Veľkosť spoluvlastníckeho podielu 1/60 k celku (267,72 m2), na LV č. XXX, k. ú. N. nad K., parc. reg. „E“ č. XXX o výmere 428 m2, parc. reg. „E“ č. XXXX o výmere 1652 m2, parc. reg. „E“ č. XXXX o výmere 764 m2, parc. reg. „E“ č. XXXX o výmere 670 m2, parc. reg. „E“ č.

XXXX o výmere 1957 m<sup>2</sup>, parc. reg. „E“ č. XXXX o výmere 2318 m<sup>2</sup>, parc. reg. „E“ č. XXXX o výmere 744 m<sup>2</sup>, parc. reg. „E“ č. XXXX o výmere 838 m<sup>2</sup>, parc. reg. „E“ č. XXXX o výmere 1452 m<sup>2</sup>, parc. reg. „E“ č. XXXX o výmere 1349 m<sup>2</sup>, parc. reg. „E“ č. XXXX o výmere 2732 m<sup>2</sup>, parc. reg. „E“ č. XXXX o výmere 528 m<sup>2</sup>, parc. reg. „E“ č. XXXX o výmere 2395 m<sup>2</sup>, parc. reg. „E“ č. XXXX o výmere 4120 m<sup>2</sup> (Veľkosť spoluvlastníckeho podielu 1/10 k celku (2194,7 m<sup>2</sup>)), na LV XXX, k. ú. N. nad K., parc. reg. „E“ č. XXXX o výmere 1208 m<sup>2</sup>, parc. reg. „E“ č. XXXX o výmere 1663 m<sup>2</sup> (Veľkosť spoluvlastníckeho podielu 96/3840 k celku (71,77 m<sup>2</sup>)), na LV č. XXX, k. ú. N. nad K., parc. reg. „E“ č. XXXX o výmere 621 m<sup>2</sup>, parc. reg. „E“ č. XXXX o výmere 604 m<sup>2</sup>, parc. reg. „E“ č. XXXX o výmere 397 m<sup>2</sup>, parc. reg. „E“ č. XXXX o výmere 477 m<sup>2</sup> (Veľkosť spoluvlastníckeho podielu 1/20 k celku (104,95 m<sup>2</sup>)), na LV XXXX, k. ú. N. nad K., parc. reg. „E“ č. XXXX o výmere 7526 m<sup>2</sup> (Veľkosť spoluvlastníckeho podielu 288/57120 k celku (37,95 m<sup>2</sup>)), na LV XXXX, k. ú. N. nad K., parc. reg. „E“ č. XXX o výmere 4136 m<sup>2</sup>, parc. reg. „E“ č. XXXX o výmere 2898 m<sup>2</sup>, parc. reg. „E“ č. XXXX/X o výmere 3342 m<sup>2</sup>, parc. reg. „E“ č. XXXX/X o výmere 3339 m<sup>2</sup>, parc. reg. „E“ č. XXXX o výmere 7929 m<sup>2</sup>, parc. reg. „E“ č. XXXX o výmere 4175 m<sup>2</sup>, parc. reg. „E“ č. XXXX o výmere 3551 m<sup>2</sup>, parc. reg. „E“ č. XXXX o výmere 4097 m<sup>2</sup> (Veľkosť spoluvlastníckeho podielu 1/5 k celku (6693,4 m<sup>2</sup>)), na LV XXXX, k. ú. N. nad K., parc. reg. „E“ č. XXX/X o výmere 1550 m<sup>2</sup> (Veľkosť spoluvlastníckeho podielu 1/20 k celku (77,5 m<sup>2</sup>)), na LV č. XXXX, k. ú. N. nad K., parc. reg. „E“ č. XXX o výmere 1630 m<sup>2</sup>, parc. reg. „E“ č. XXX o výmere 2572 m<sup>2</sup>, parc. reg. „E“ č. XXX/X o výmere 1970 m<sup>2</sup>, parc. reg. „E“ č. XXX o výmere 2720 m<sup>2</sup>, parc. reg. „E“ č. XXX o výmere 1982 m<sup>2</sup> (Veľkosť spoluvlastníckeho podielu 1/20 k celku (543,7 m<sup>2</sup>)). Spolu 21.569,29 m<sup>2</sup>.

5. Súd prvej inštancie sa s argumentáciou žalovaného, že došlo k prevodu medzi blízkymi osobami, nestotožnil. Uviedol, že blízkou osobou je spravidla fyzická osoba. V súdnej praxi badať snahu rozšíriť pojem blízkej osoby, a to pomocou analógie (§ 853 OZ) i na právnické osoby. Tak je tomu najmä pri aplikácii pojmu „blízka osoba“ vo vzťahu k odporovateľnému právnomu úkonu (§ 42a OZ), prevodu spoluvlastníckeho podielu na blízku osobu (§ 140 OZ) a pri účasti blízkej osoby na zriadení závetu [§ 476f OZ). Pojem „blízke osoby“ používa i ustanovenie § 196a ods. 1 OBZ. Aj v uvedených prípadoch musí vzťah konajúceho subjektu a „blízkej osoby“ vykazovať určité vlastnosti. Tak je tomu najmä v prípade, ak je fyzická osoba spoločníkom, členom alebo zamestnancom právnickej osoby alebo má k nej iný obdobný vzťah a súčasne sa jej pomery právnickej osoby podstatným spôsobom dotýkajú. Z analogického použitia ustanovenia § 116 OZ možno vyvodiť, že za osobu blízku právnickej osobe možno tiež považovať fyzickú osobu, ktorá je spoločníkom, členom alebo zamestnancom právnickej osoby alebo ktorá má k právnickej osobe obdobný vzťah, a súčasne keby dôvodne pociťovala ujmu, ktorú by utrpela právnická osoba, ako vlastnú ujmu. O takýto vzťah ide najmä v prípade vzťahu fyzickej osoby k spoločnosti s ručením obmedzeným, v ktorej je táto fyzická osoba jediným spoločníkom a zároveň aj konateľom (pozri § 105a a § 132 OBZ). Fekete, I.: Občiansky zákonník. 1. Zväzok (Všeobecná časť). Veľký komentár. Bratislava: Eurokódex 2014, str. 705). Žalovaný v konaní netvrdil a nepreukázal žiadne skutočnosti, z ktorých by vyplynulo, že ujmu, ktorú by utrpela právnická osoba by pociťoval ako ujmu samu. Nenavrhol žiadne dokazovanie, a preto má súd za to, že žalovaný v tejto časti neuniesol dôkazné bremeno. K rovnakému záveru dospel aj Okresný súd Michalovce, sp. zn. 5C/24/2021. Súd ma v danom prípade za to, že pri zvyšných nehnuteľnostiach nedošlo k prevodu medzi blízkymi osobami, a preto ak žalovaný neponúkol (uvedené žalovaný nepoprel) žalobcovi na predaj zvyšne nehnuteľnosti porušil povinnosť zabezpečenú zmluvnou pokutou.

6. K žalovaným tvrdenému rozporu dojednanej zmluvnej pokuty s dobrými mravmi súd uviedol, že podstata dobrých mravov spočíva v ich normatívnom charaktere. Poukázal na rozsudok Najvyššieho súdu SR sp.zn. Obdo V 53/2003, v ktorom vymedzil dobré mravy ako „obvyklé, poctivé a spravodlivé správanie, ktoré zodpovedá základným, v spoločnosti prevládajúcim morálnym zásadám“. Pri posudzovaní otázky súladu dohody o zmluvnej pokute s dobrými mravmi sa spravidla pozornosť sústreďuje na výšku zmluvnej pokuty a na základe jej posúdenia, t.j. či je primeraná alebo nie, sa usudzuje na rozpor s dobrými mravmi. Tu však treba mať na zreteli najmä dve rozhodujúce skutočnosti. Predovšetkým rozpor s dobrými mravmi treba posúdiť so zreteľom na všetky okolnosti konkrétneho prípadu, pričom z časového hľadiska je rozhodujúci okamih uzavretia dohody o zmluvnej pokute. Nemožno pripustiť, aby pri posudzovaní jednotlivého prípadu prevládlo rýdzo subjektívne hľadisko. Rozpor s dobrými mravmi musí mať objektívny a nie subjektívny základ. Dohoda o zmluvnej pokute ako právny úkon musí byť objektívne v rozpore s dobrými mravmi. Pokiaľ ide o žalovaným namietanú absolútnu neplatnosť zmluvy, súd sa s týmto názorom nestotožnil. Zmluvná strana si musí byť vedomá svojej zodpovednosti v zmluvných vzťahoch a nemôže zmluvy uzatvárať a neskôr namietat ich neplatnosť podľa svojej vlastnej vôle. Súd v danom prípade vychádzal z princípu zmluvnej voľnosti

strán a neplatnosť zmluvy má byť skôr výnimkou, a nie zásadou. Žalovaný je plne spôsobilý na právne úkony, a preto ak si zmluvu neprečítal, ako to tvrdil pri svojom výsluchu, uvedené nemôže byť na ťarchu žalobcu, zvlášť keď si zmluvu mal možnosť prečítať a oboznámiť sa s jej obsahom. Je však potrebné poukázať aj na to, že zmluva bola uzavretá dňa 02.01.2015, pričom za celé obdobie účinnosti, t.j. do 02.01.2021 žalovaný platnosť zmluvy nenamietal. Súd považoval aj argumentáciu žalovaného týkajúcu sa prebiehajúceho konania o určenie neplatnosti zmluvy za nedôvodnú. Predmetom tohto konania je zaplatenie zmluvnej pokuty, pričom povinnosť zaplatiť zmluvnú pokutu vzniká momentom porušenia povinnosti, čo v danom prípade bolo ponúknuť na odpredaj pozemky tvoriace predmet nájmu. Následne navrátenie vlastníckeho práva nezbavuje žalovaného povinnosti zaplatiť zmluvnú pokutu. S poukazom na vyššie uvedené má súd za to, že nárok žalobcu na zaplatenie zmluvnej pokuty vo zvyšnej časti 1.571,21 eur (15712,07 m<sup>2</sup> x 0,10 eura) je dôvodný, a preto súd zaviazal žalovaného na zaplatenie sumy 1.571,21 eur. Žalobca vyzval žalovaného listom zo dňa 27.07.2021, ktorý bol doručený dňa 13.08.2021, na zaplatenie zmluvnej pokuty v lehote 15 dní. Žalovaný sa teda dňom 29.08.2021 dostal do omeškania, a preto súd priznal žalobcovi zákonný úrok z omeškania zo sumy 1.571,21 eur od 29.08.2021. Žalovaný navrhol prerušenie konania do skončenia dovolacieho konania proti rozhodnutiu sp. zn. 6Co/87/2022, alebo do právoplatného skončenia konania vedeného na Okresnom súde Michalovce pod sp. zn. 16C/28/2021. Súd návrhu na prerušenie konania nevyhovel, keďže prerušenie konania považuje za nehospodárne a nadbytočne a to z dôvodov uvedených v bode 38. jeho odôvodnenia. Následné navrátenie vlastníckeho práva nezbavuje žalovaného povinnosti zaplatiť zmluvnú pokutu, preto nie je potrebné prerušiť konanie do skončenia vyššie uvedených konaní.

7. O trovách konania súd rozhodol v zmysle § 255 ods.2 CSP, podľa ktorého ak mala strana vo veci úspech len čiastočný, súd náhradu trov konania pomerne rozdelí, prípadne vysloví, že žiadna zo strán nemá na náhradu trov konania právo. Žalobca bol úspešný v časti zaplatenia 1.571,21 eur zo sumy 2.156,90 eur, t.j. v časti 72,85 % a žalovaný vo zvyšných 27,15 %. Úspech žalobcu, ktorý prevyšuje úspech žalovaného je 45,70 %. Súd zároveň nezistil žiadny dôvod hodný osobitného zreteľa, pre ktorý by náhradu trov konania nepriznal, preto priznal žalobcovi náhradu trov konania v rozsahu 45,70 %. O výške náhrady trov konania bude po právoplatnosti rozhodnutia rozhodnuté samostatným uznesením.

8. Proti tomuto rozsudku, okrem výroku III., podal včas odvolanie žalovaný, ktorý namietal, že súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces, že konanie má inú vadu, ktorá by mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci, že súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam a že rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci. Uviedol, že vzťah medzi žalovaným ako riadnym členom JRD Rakovec, družstvo a JRD Rakovec, družstvo možno kvalifikovať ako vzťah medzi blízkymi osobami. Považoval za nelogické, aby odpredal svoje nehnuteľnosti žalobcovi, ktorý je konkurentom družstva, ktorého je žalovaný riadnym členom a pripravil sa tak o možnosť vyššieho podielu na zisku družstva. Medzi žalovaným a družstvom JRD Rakovec existuje blízky vzťah podľa § 116 Občianskeho zákonníka, čo možno považovať za inú zákonnú prekážku, pre ktorú nedošlo k porušeniu predkupného práva žalobcu dohodnutého v nájmovej zmluve. Rozsudkom Okresného súdu Michalovce sp. zn. 5C/24/2021 v spojení s rozsudkom Krajského súdu v Košiciach sp. zn. 6Co/87/2022 bola kúpna zmluva T. vyhlásená za neplatnú, čím sa vlastnícke vzťahy prinavrátili do stavu pred predajom, teda ako by k predaju ani nedošlo, teda nedošlo ani k porušeniu zmluvnej povinnosti. Žalobca tak nemá v časti týkajúcich sa predaja nehnuteľností, ktorých vklad bol povolený pod T., a ktorých zmluva bola vyhlásená za neplatnú, nemá nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty, nakoľko nedošlo k porušeniu zmluvnej povinnosti. Napadnutým rozsudkom tak súd priznal plnenie, ktorým sa žalobca bezdôvodne obohatí plnením bez právneho dôvodu, pretože k žiadnemu predaju zo strany žalovaného pod T. nedošlo a ani ku inej škode spôsobenej žalobcovi. Vyššie uvedené platí aj o prevode nehnuteľností kúpnu zmluvou, ktorej vklad bol povolený pod V XXX/XXXX MI, V XXX/XXXX-VT, V XXXX/XXXX, pričom na Okresnom súde Michalovce pod sp. zn. 16C/28/2021 stále prebieha konanie o určenie neplatnosti zmluvy o prevode, pričom vyhlásením rozsudku, ktorým určí súd zmluvu o prevode nehnuteľností za neplatnú, a priznaním zmluvnej pokuty za tieto nehnuteľnosti sa žalobca bezdôvodne obohatí. Preto súd prvej inštancie mal vyhovieť jeho návrhu na prerušenie konania až do právoplatného skončenia veci vedenej na Okresnom súde Michalovce pod sp. zn. 16C/28/2021. Prerušenie konania by nijakým spôsobom žalobcovi neodoprelo možnosť účinnej obrany jeho práv a nespôsobilu zbytočné prietahy v konaní. Poukázal na právnu úpravu v § 162 a § 164 civilného sporového poriadku. Namietal, že súd prvej inštancie priznal žalobcovi nárok napriek tomu, že si nepreveril, či žalobca sám dodržiaval povinnosti, ktoré mu vyplývajú zo zmluvy a zo zákona. Žalobca

uhrádzal, aj neuhrádzal dohodnuté nájomné za nehnuteľnosti v dohodnutom termíne, teda neplnil si povinnosti dostatočne v zmysle zmluvy, preto má žalovaný za to, že žalobca nesplnil predpoklad pre priznanie nároku na zaplatenie zmluvnej pokuty. V ďalšom žalovaný uviedol, že priznaná výška zmluvnej pokuty je v neprimeranej výške k zabezpečovanej povinnosti. Neprimeranosť zmluvnej pokuty vidí v tom, že predstavovala 32 % z možnej kúpnej ceny. Preto mal súd prvej inštancie aplikovať § 545a Občianskeho zákonníka a neprimerane vysokú zmluvnú pokutu mal znížiť s prihliadnutím na hodnotu a význam zabezpečovanej povinnosti. Žalobca získava neprimeraný prospech, preto by nemal požívať právnu ochranu v zmysle § 3 ods. 1, ako aj § 39 Občianskeho zákonníka. Navrhol, aby odvolací súd napadnuté rozhodnutie súdu prvej inštancie zrušil a vec vrátil na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

9. Žalobca vo svojom vyjadrení k odvolaniu uviedol, že súd prvej inštancie rozhodol správne. Predmetný nárok nevyplýva z porušenia kúpnej zmluvy, vo vzťahu ku ktorej prebiehajú súdne konania, na ktoré poukazuje žalovaný, ale nárok vyplýva z nájomnej zmluvy č. XXX/XX/XXXX. zo dňa 02.01.2015. Žalovaný v rozpore s ustanoveniami nájomnej zmluvy previedol predmet nájmu na inú osobu bez toho, aby tieto nehnuteľnosti, ktoré boli predmetom nájmu, ponúkol žalobcovi. Preto sa žalobca domáha zaplatenia zmluvnej pokuty, ktorá bola dohodnutá vo výške 0,10 eur za každý m<sup>2</sup> predanej pôdy inému ako nájomcovi, pričom v danom prípade ide súhrnne o 21.569 m<sup>2</sup>, čo predstavuje sumu vo výške 2.156,90 eur. Súd prvej inštancie správne konštatoval, že zmluvná pokuta bola dojednaná v nájomnej zmluve písomne. Z výpovede žalovaného vyplýva, že si neprečítal nájomnú zmluvu, avšak nijakým spôsobom nepreukázal, že zmluvná pokuta je dohodnutá v rozpore s dobrými mravmi. Žalovaný spája nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty s konaniami týkajúcimi sa určenia neplatnosti zmlúv o prevode nehnuteľností. Navrátenie vlastníckeho práva vyplývajúce zo súdnych konaní o určenie neplatnosti zmlúv o prevode nehnuteľností nemôže zbaviť žalovaného povinnosti zaplatiť zmluvnú pokutu. Navrhol, aby odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správny potvrdil.

10. Žalovaný v replike uviedol, že zmluvná pokuta bola dohodnutá pre prípad predaja. Vyhlásením kúpnej zmluvy za neplatnú sa zmluva ruší od počiatku, na zmluvu sa hľadí, ako by nevznikla, strany sú povinné vrátiť si plnenia, čo na základe zmluvy dostali. Vzhľadom k tomu, že nedošlo k predaju, nedošlo k vyplateniu, resp. došlo k vráteniu kúpnej ceny, je rozhodnutie súdu prvej inštancie, ktorým žalobcovi priznal nárok a zaplatenie zmluvnej pokuty nie len v rozpore s dobrými mravmi, ale najmä nespravodlivé. Preto trvá na svojom návrhu, aby odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie zrušil a vec vrátil na ďalšie konanie a nové rozhodnutie vo veci.

11. Odvolací súd preskúmal rozsudok v napadnutom rozsahu a teda okrem výroku III. v zmysle zásad vyplývajúcich z § 379 a nasl. zákona č. 160/2015 Z.z. Civilného sporového poriadku, ďalej len CSP, spolu s konaním, ktoré jeho vydaniu predchádzalo, vec prejednal bez nariadenia pojednávania (§ 385 CSP) a dospel k záveru, že odvolanie žalovaného je dôvodné.

12. Ustanovenie § 544 OZ umožňuje dva spôsoby určenia zmluvnej pokuty, a to vopred dohodnutou výškou pokuty, ktorá je nemenná a je určená pevnou sumou. V druhom prípade je výška zmluvnej pokuty nahradená dohodou o spôsobe určenia výšky zmluvnej pokuty. Prvoradou požiadavkou pri určení spôsobu určenia zmluvnej pokuty je, aby určenie zmluvnej pokuty bolo také jednoznačné, aby výška zmluvnej pokuty mohla byť dodatočne určená. Odvolací súd zdôrazňuje, že v posudzovanom zmluvnom vzťahu ide o prípad, keď sa východiskové údaje pre výpočet výšky zmluvnej pokuty nemenia v priebehu zmluvného vzťahu.

13. K námietke ohľadom dobrých mravov odvolací súd konštatuje, že žalovaný ich konkrétne nevymedzil tak, aby vzhľadom na všeobecnú definíciu a pokusy zákonodarcu definovať tento pojem mohol dospieť odvolací súd k záveru, že by dohoda o zmluvnej pokute trpela takouto vadou, a preto by mohla byť posudzovaná ako neplatná. Odvolací súd dodáva, že aplikačná prax dostatočne preukázala, že pre využitie dobrých mravov a ich aplikáciu v konkrétnom prípade nemajú väčší význam všeobecné vymedzenia dobrých mravov, ktoré s malými odchýlkami hovoria to isté a navyše také všeobecné, že v aplikačnej praxi sú v podstate nepoužiteľné. Dôležité je vymedziť, čo sa v konkrétnom prípade chápe ako dobré mravy, a poukázať na to, v čom konkrétne vznikol rozpor s dobrými mravmi. Dohoda nevykazuje znaky diskriminácie, nevybočuje z pravidiel morálky v obdobných prípadoch, keď zmluvná pokuta je ustálený, dovolený inštitút práva. Na doplnenie odvolací súd uvádza, že podstatou a zmyslom toho, že právna norma odkazuje na taký všeobecný pojem (§ 39 OZ), akým sú dobré mravy, je to, aby sankciu

boli postihnuté také správania, ktoré neraz nemožno predvídať a všetky jeho varianty postihnúť právnou normou.

14. Dohodu o povinnosti ponúknuť predmet nájmu v prípade budúceho predaja najprv nájomcovi nie je možné vyhodnotiť za neplatnú ani podľa § 39 OZ pre rozpor so zákonom, či dobrými mravmi. Záonné predkupné právo podľa § 140 OZ svedčí spoluvlastníkovi pozemku, avšak jeho porušenie nemá za následok absolútnu neplatnosť zmluvy prevádzajúcej spoluvlastnícke podiely, iba relatívnu neplatnosť podľa § 40a OZ, a pokiaľ sa dotknutý spoluvlastník relatívnej neplatnosti právneho úkonu nedovolá, považuje sa právny úkon za platný. Záonné právo vecného charakteru má logicky časovo aj z hľadiska vecno-právnych účinkov prednosť pred zmluvným obligačným právom. V prípade kúpy nehnuteľností spoluvlastníkom sa tak toto ustanovenie neuplatní. Povinnosť ponuky na predaj sa priamo ex lege stavia až za prednostné záonné predkupné právo, ktoré je prior tempore (časovo prvé) a nadobúda sa nadobudnutím vlastníctva. Priamo zo zákona by tak splnenie záónneho predkupného práva voči spoluvlastníkom nespôsobilo hmotnoprávnu podmienku vzniku zmluvnej pokuty. Obligačné predkupné právo však tak ako je dojednané a vzhľadom priamo zo zákona platnej prednosti predkupného práva platí voči tretím osobám, na ktoré sa záonné predkupné právo neuplatňuje. V tomto prípade žalovaný tvrdil, že pozemky boli predané vlastníkom spoluvlastníkovi v rámci záónneho predkupného práva, čo však žalovaný v konaní nepreukázal. Na svoju obranu argumentoval tým, že pozemky predal družstvu ako blízkej osobe, nakoľko on sám je členom tohto družstva. V odvolacom konaní žalovaný predložil odvolaciemu súdu rozhodnutie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 4Cdo/238/2022 zo dňa 24.01.2024, ktorým zrušil rozsudok Krajského súdu v Košiciach sp. zn. 6Co/87/2022 ako aj rozsudok Okresného súdu Michalovce č.k. 5C/24/2021-192 a vec vrátil súdu prvej inštancie na ďalšie konanie, a v ktorom dovolací súd vyslovil, že vzťah žalovaných v 1. a 2. rade (v tomto konaní žalovaný a JRD Rakovec, družstvo) je potrebné považovať za vzťah blízkych osôb, keďže členský podiel žalovaného v 1. rade predstavuje majetkovú účasť člena družstva na majetku družstva, teda na majetku žalovaného v 2. rade. Intenzita ich vzájomného vzťahu podľa dovolacieho súdu vykazuje vzťah blízkych osôb. Zároveň dovolací súd zdôraznil, že vždy však takéto zistenie bude vyžadovať individuálne posúdenie každej veci.

15. V prejednávanej príhode bola zmluvná pokuta dohodnutá ako právo záväzkového charakteru. Existencia záväzkového predkupného práva a možnosť dohodnúť takéto právo ako vedľajší záväzok popri hlavnom záväzku vyplýva napr. aj z rozsudku Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 1Cdo/7/99 zo dňa 27.04.1999, v zmysle ktorého: „ustanoveniu § 51 Občianskeho zákonníka neodporuje dojednanie, ktoré (okrem úpravy základného vzťahu medzi zmluvnými stranami) obsahuje aj ďalší záväzok - prednostne odpredať nehnuteľnosť pre prípad, že nastane účasťou účastníkmi predpokladaný právny stav. Takéto dojednanie je však svojou povahou záväzkovo právny vzťah, ktorý nemá vecno-právny charakter; platí iba medzi zmluvnými stranami a nezaväzuje aj tretie osoby. Porušenie právnych povinností, z neho vyplývajúcich, má právne dôsledky iba pre účastníka zmluvného vzťahu. Pokiaľ medzi prenajímateľom nebytových priestorov a ich nájomcom bolo predkupné právo dohodnuté len ako záväzkovo právny (obligačný) vzťah, ktorý nemá vecno-právnu povahu, kúpna zmluva medzi prenajímateľom (vlastníkom nehnuteľnosti, v ktorej sa prenajaté nehnuteľnosti nachádzajú) a treťou osobou nie je neplatná podľa § 39 Občianskeho zákonníka. Nedodržanie takéhoto záväzku prenajímateľom by však nájomcovi mohlo zakladať len nárok na náhradu škody podľa § 420 Občianskeho zákonníka“.

16. Vzhľadom na uvedené rozhodnutie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 1Cdo/7/99 zo dňa 27.04.1999 (R 30/2000) odvolací súd dospel k záveru, že súd prvej inštancie nesprávne právne posúdil vec, keď žalobcovi priznal ním uplatnený nárok na zmluvnú pokutu, nakoľko v prejednávanej veci ide o zmluvnú pokutu pre porušenie obligačného predkupného práva, pričom žalovaný mal toto dohodnuté predkupné právo porušiť tým, že prenajaté pozemky odpredal družstvu, ktorého členom je aj žalovaný, teda išlo o Najvyšším súdom SR vyslovený vzťah medzi blízkymi osobami. Z tohto dôvodu tak žalobca môže mať nárok na náhradu vzniknutej škody, ktorú je však povinný preukázať.

17. Odvolací súd ďalej dodáva, že odvolanie je prípustné aj voči uzneseniu, ktorým súd prerušil konanie podľa § 164 CSP. Vzhľadom na nesprávne právne posúdenie nároku žalobcu na zmluvnú pokutu súdom prvej inštancie a záver Najvyššieho súdu SR vyjadrený v konaní sp. zn. 4Cdo/238/2022, ktorým zrušil rozhodnutie odvolacieho súdu a súdu prvej inštancie a vec vrátil na ďalšie konanie Okresnému súdu Michalovce (konanie sp. zn. 5C/24/2021), odvolací súd vyhodnotil odvolanie žalovaného aj voči výroku I. napadnutého rozsudku ako opodstatnené.

18. Z uvedených dôvodov odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie zrušil v zmysle ust. § 389 ods. 1 písm. c) CSP a vrátil vec na ďalšie konanie a nové rozhodnutie vo veci (§ 391 ods. 1 CSP).

19. Úlohou súdu prvej inštancie bude postupovať vo veci v intenciách uvedených odvolacím súdom, opätovne rozhodnúť o návrhu na prerušenie konania a posúdiť žalobcom uplatnený nárok na zaplatenie požadovanej zmluvnej pokuty.

20. Zároveň rozhodne o trovách celého (prvoinštančného i odvolacieho) konania (§ 396 ods. 3 CSP).

21. Rozhodnutie bolo prijaté senátom Krajského súdu v Prešove v pomere hlasov 3 : 0.

### **Poučenie:**

Proti tomuto rozhodnutiu odvolanie nie je prípustné.

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

Dovolateľ má právo zvoliť si advokáta a možnosť obrátiť sa na Centrum právnej pomoci (§ 160 ods. 2 CSP).

Podanie vo veci samej urobené v elektronickej podobe bez autorizácie podľa osobitného predpisu treba dodatočne doručiť v listinnej podobe alebo v elektronickej podobe autorizované podľa osobitného predpisu; ak sa dodatočne nedoručí súdu do desiatich dní, na podanie sa neprihliada. Súd na dodatočné doručenie podania nevyzýva (§ 125 ods. 2 CSP).

Dovolateľ musí byť s výnimkou prípadov podľa § 429 ods. 2 v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 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).