

Súd: Krajský súd Bratislava  
Spisová značka: 6Co/96/2018  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1115200392  
Dátum vydania rozhodnutia: 05. 02. 2020  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Martin Murgaš  
ECLI: ECLI:SK:KSBA:2020:1115200392.1

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Bratislave v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Martina Murgaša a členov senátu JUDr. Zuzany Kučerovej a Mgr. Jany Janics Bajánkovej v právnej veci žalobcu: J. U., Q.. XX.XX.XXXX, U. T.N. XX, U., zast. Advokátska kancelária ECKER - KÁN & PARTNERS, s.r.o., Nám. Martina Benku 9, Bratislava, proti žalovaným: 1/ IPP Slovakia, spol. s r.o., IČO: 35 813 466, Slávičie údolie 31, Bratislava, X/Magdaléna U., Q.. XX.X.XXXX, X/ Z.. D. U. J., Q.. X.X.XXXX, X/Mgr. T. U., Q.. XX.X. XXXX, Ž. X/ G. X U. F. X/A, U., žalovaní v 1/ až 4/ zast. advokátom Mgr. Tomášom Szabom, Radvanská 23, Bratislava, o zaplatenie 63.000,- eur s prísl., na odvolanie žalovaných proti rozsudku Okresného súdu Bratislava I z 12. júna 2017 č. k. 7C/5/2015-370, takto

### rozhodol:

Napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie sa **p o t v r d z u j e** .  
Žalobcovi sa proti žalovaným priznáva nárok na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100 % .  
O výške náhrady trov odvolacieho konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník

### o d ô v o d n e n i e :

1/ Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie uložil žalovaným 1/ až 4/ Povinnosť zaplatiť žalobcovi spoločne a nerozdielne istinu vo výške 63.000 eur spolu s 5,75 % úrokom z omeškania od 27. 1. 2013 do zaplatenia. O trovách konania rozhodol tak, že žalobcovi priznal nárok na ich náhradu v plnom rozsahu.

2/ Z vykonaného dokazovania súd prvej inštancie zistil, že žalobca s pôvodne žalovanými 1/ až 3/ dňa 21. 11. 2011 uzavrel zmluvu o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy na kúpu bytu Č.. X - O. nachádzajúceho sa na X. R. bytového domu, parkovacieho státia Č.. U. a parkovacieho státia Č.. U. a spoluvlastníckeho podielu na pozemkoch R.. Č.. XXXX/X G. R.. Č.. XXXX/X. Žalobca v období od 8. 12. 2011 do 28. 2. 2013 zaplatil na základe tejto zmluvy spolu 63.000 eur Listom zo dňa 10. 12. 2012 žalobca vyzval žalovaného 1/ na splnenie povinností zo zmluvy. Ďalším listom zo dňa 14. 1. 2013 adresovaným žalovanému 1/ žalobca oznámil, že odstupuje od zmluvy z dôvodu, že mu nebolo umožnené užívanie bytu. Mailom zo dňa 10. 1. 2013 oslovil žalovaný 3/ žalobcu s dopytom, kedy sa dohodnú na odovzdaní kľúčov od bytu. Na to reagoval žalobca mailom zo dňa 14. 1. 2013 tak, že sa dopytoval na termín odovzdania bytu, konkrétny termín v maile navrhnutý nebol. Listom zo dňa 17. 1. 2013 žalovaný 1/ oznámil žalobcovi, že odstúpenie od zmluvy neakceptuje a nepovažuje ho za platný právny úkon. Poukázal na to, že lehota 60 dní bola dojednaná pre prípad dodávky bytu v štandarde, pričom žalobca si objednal nadštandard. Podľa žalovaného 1/ byt bol žalobcovi kedykoľvek podľa jeho požiadaviek sprístupnený. K omeškaniu žalovaného 1/ podľa neho nikdy nedošlo, preto nie je daný ani dôvod na odstúpenie od zmluvy. Listom zo dňa 3. 7. 2013 pôvodne žalovaní 1/ až 3/ oznámili žalobcovi, že podľa článku VII bod 1 odstupujú od predmetnej zmluvy pre nezaplatenie splátky splatnej dňa 31. 5. 2013 o viac ako 30 dní od jej splatnosti. Zároveň žalobcovi oznámili, že majú nárok na zmluvnú pokutu vo výške 38.000 eur podľa čl. VIII bod 2 zmluvy, nájomné za 5 mesiacov za obdobie od 2/2013 do 6/2013 po 1.200 eur mesačne s DPH,

spolu vo výške 6.000 eur a zaplataenie 17.322,90 eur za žiadanú realizáciu nadštandardu. Listom zo dňa 16. 7. 2013 žalovaný 1/ oznámil žalobcovi, že si započítava pohľadávky z faktúry č. XXXXXX vo výške 17.322,90 eura a z faktúry č. XXXXXX vo výške 44.000 eur, t. j. spolu vo výške 60.750 eur proti pohľadávke žalobcu s tým, že požadoval doplatiť sumu 572,90 eura v lehote 3 dní. Žalovaní predložili súdu prvej inštancie zoznam faktúr, o ktorých tvrdili, že sa vzťahujú na dodávku nadštandardu bytu.

3/ Z tohto skutkového stavu súd prvej inštancie vyvodil záver, že žaloba je dôvodná. Súd prvej inštancie zaujal stanovisko, že odstúpenie od predmetnej zmluvy zo strany žalobcu listom zo dňa 14. 1. 2013 je platným právnym úkonom. V tejto súvislosti súd prvej inštancie v odôvodnení napadnutého rozsudku uviedol: „Žalobca odstúpil od Zmluvy listom zo dňa 14. 1. 2013. Žalovaný nepoprel, že by im predmetná listina nebola doručená. Ako dôvod odstúpenia od Zmluvy bolo uvedené neumožnenie užívania predmetu Zmluvy na bývanie ani v dodatočnej lehote, t. j. omeškanie s plnením zo strany žalovaných. Zo zmluvy je nepochybné, že zmluvné strany sa pôvodne dohodli, že predmet budúceho prevodu bude odovzdaný do užívania žalobcu do 60 dní po podpise Zmluvy, k čomu došlo dňa 21. 11. 2011, nie však skôr ako po úhrade prvej splátky prvej časti budúcej kúpnej ceny - táto splátka bola podľa predložených dokladov zaplatená dňa 8. 12. 2011. Lehota 60 dní od podpisu Zmluvy plynula od 22. 11. 2011 do 20. 1. 2012, v tejto lehote žalobca prvú splátku prvej časti kúpnej ceny zaplatil, teda žalovaní boli podľa pôvodnej dohody v Zmluve povinní odovzdať nehnuteľnosti do užívania žalobcovi do 20. 1. 2012, čo sa zjavne nestalo - toto medzi procesnými stranami nebolo ani sporné. Žalovaní sa bránili, že sa so žalobcom dohodli na nadštandardnom dobudovaní nehnuteľnosti podľa požiadaviek žalobcu a neskoršie odovzdanie nehnuteľnosti bolo spôsobené práve touto skutočnosťou. Zmluva upravovala v čl. IV.4 to, že prípadné vykonanie materiálových alebo dispozičných zmien oproti štandardu ( t. j. dobudovanie nadštandardu ) sa uskutoční na základe osobitnej zmluvy, ktorej predmetom bude najmä cena, termín a podmienky vykonania dohodnutých zmien. Osobitná zmluva podľa citovaného článku súdu predložená nebola a z vykonaného dokazovania vyplýva, že takáto zmluva v písomnej forme uzatvorená nebola. Podľa čl. III. 2 sa mal prípadný nadštandard dobudovať na základe písomnej objednávky žalobcu - takáto objednávka rovnako urobená nebola - táto skutočnosť rovnako v konaní nebola sporná. Na základe vykonaného dokazovania, najmä na základe správania žalovaných, ktorí nadštandard dobudovali, výpovede svedka R.. T. ako aj správania žalobcu, ktorý neodovzdanie nehnuteľnosti do jeho užívania začal namietat' preukázateľne a v súlade so Zmluvou až v decembri 2012, t. j. cca po roku od uzavretia Zmluvy, súd dospel k záveru, že procesné strany s najväčšou pravdepodobnosťou uzatvorili ústnu dohodu o dobudovaní nadštandardu, avšak v konaní nebolo preukázané a ani to žiadna zo sporových strán netvrdila, či a aká bola konkrétna dohoda o cene nadštandardu a najmä termíne jeho dobudovania medzi procesnými stranami uzavretá. V takejto situácii, t. j. keď žalovaný nepreukázal, že pôvodne dojednaný zmluvný termín odovzdania Nehnuteľností bol zmenený na iný konkrétny termín, súd nemal inú možnosť, ako uzavrieť, že žalovaní boli v omeškaní s povinnosťou odovzdať Nehnuteľnosti do užívania žalobcu. Listom zo dňa 10. 12. 2012 žalobca vyzval žalovaného v 1/ rade na splnenie povinnosti spočívajúcej v tom, že mu umožní užívanie Nehnuteľnosti v lehote do 31. 12. 2012. Predmetná výzva bola doručená žalovanému v 1/ rade podľa jeho vyjadrenia dňa 11. 12. 2012 ( čl. 56 ). Súd vzhľadom na pôvodne dojednanú lehotu odovzdania 60 dní, túto dodatočnú lehotu vyhodnotil ako primeranú a primeranosť lehoty žalovaní ani nenamietali. Žalovaní tvrdili, že na druhý deň, t. j. dňa 12. 12. 2012, sa uskutočnilo stretnutie žalobcu, žalovaného v 3/rade a R.. F., na ktorom malo byť žalobcovi oznámené, že si byť môže prevziať hneď, čo žalobca odmietol a mal požiadať žalovaného v 3/ rade a R.. F., aby na výzvu na splnenie povinnosti zabudli (vyjadrenie žalovaných k žalobe zo dňa 11. 11. 2015). Žalobca poprel obsah stretnutia - podľa neho síce stretnutie prebiehalo v duchu odovzdania bytu, avšak podľa neho mal mať byť vážne technické nedostatky- túto skutočnosť žalovaní poprel. Skutočnosť, či mal byť nedostatky v konaní preukázaná nebola. Napriek tomu však súd nevyhodnotil ako splnenú povinnosť odovzdania Nehnuteľnosti žalovanými v dodatočnej lehote, pretože k protokolárnemu odovzdaniu Nehnuteľnosti v písomnej forme v súlade s čl. V.1 Zmluvy nedošlo. Ak by nehnuteľnosť nemala žiadne vady, resp. ak by bola dobudovaná v súlade s dohodou zmluvných strán, nebol žiaden rozumný dôvod, aby žalovaní na stretnutí dňa 12. 12. 2012 neodovzdali nehnuteľnosť a nespísali v súlade so zmluvou protokol o odovzdaní nehnuteľnosti. Na základe týchto skutočností súd dospel k záveru, že žalovaní si povinnosť odovzdať nehnuteľnosť žalobcovi do užívania nespísali ani v dodatočnej lehote. Z týchto dôvodov súd vyhodnotil úkon odstúpenia od Zmluvy uskutočnený žalobcom listom zo dňa 14. 1. 2013 v súlade s § 517 ods. 1 OZ ako platný, keď žalovaní si nespísali povinnosť odovzdať Nehnuteľnosť do užívania žalobcovi v lehote podľa Zmluvy, inú lehotu na odovzdanie Nehnuteľnosti žalovaní nepreukázali a nespísali si svoju povinnosť ani v dodatočnej primeranej lehote.“ S námietkou žalovaných, že odstúpenie od zmluvy je neplatným právnym úkonom z dôvodu nedostatku jeho vôle od zmluvy odstúpiť, sa súd prvej inštancie

vysporiadal takto: „Súd vyhodnotil ako nedôvodnú námietku žalovaných, že úkon odstúpenia žalobcu od zmluvy je neplatný pre nedostatok jeho vôle, keď z jeho následných úkonov má podľa žalovaných vyplývať, že žalobca v skutočnosti nemal v úmysle od zmluvy odstúpiť. V súvislosti s úkonom odstúpenia od zmluvy pre posúdenie nedostatku vôle je rozhodujúca danosť vôle v čase uskutočnenia úkonu. V konaní nebolo preukázané, že v čase uskutočnenia úkonu žalobca nemal v úmysle predmetný právny úkon uskutočniť. Prípadné následné právne alebo iné úkony žalobcu na tejto skutočnosti nemôžu nič zmeniť. Súd napokon poukazuje aj na to, že zmluvné strany pôvodnej zmluvy do zápisnice o pojednávaní prejavili súhlasnú vôľu v zmluvnom vzťahu nepokračovať a považovali ho za ukončený.“

4. Vzhľadom na uvedené súd prvej inštancie dospel k záveru, že odstúpením od predmetnej zmluvy sa táto zrušila s tým, že každý z jej účastníkov je povinný vrátiť druhému všetko, čo podľa nej dostal (§ 457 Obč. zák). Preto súd žalovaní povinní vrátiť žalobcovi sumu 63.000 eur, ktorú žalobca zaplatil žalovaným na základe predmetnej zmluvy.

5. Pokiaľ ide o žalovanými uplatnený nárok na zaplatenie sumy 17.320 eur z titulu nákladov, ktoré vynaložili na uvedenie bytu do nadštandardu podľa požiadaviek žalobcu, súd prvej inštancie v odôvodnení napadnutého rozsudku uviedol: „K uplatnenému nároku žalovaných na zaplatenie sumy 17.320,- eur súd uvádza, že tento nárok vyhodnotil ako nedôvodný z dôvodu, že žalovaní nepreukázali, že žalobca si skutočne objednal nadštandard v tvrdenej peňažnej hodnote. Ak by tomu tak aj bolo tento nárok vylučuje čl. VII.5 písm. a/ Zmluvy ako aj § 53 ods. 4 písm. v/ OZ.“

6. K žalovanými uplatnenému nároku na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 38.000 eur súd prvej inštancie v odôvodnení napadnutého rozsudku uviedol: „Nárok na zmluvnú pokutu vo výške 38.000,- eur bol v Zmluve medzi pôvodnými subjektami konania písomne dojednaný - súd preto konštatuje, že zmluvná pokuta bola dojednaná v zákonom ustanovenej forme. Žalovaní tvrdili, že žalobca bol v omeškaní so zaplatením splátky kúpnej ceny vo výške 10.500,- eur splatnej dňa 31. 5. 2013 (Listina odstúpenie od Zmluvy zo dňa 3.7.2013). Pretože Zmluva bola platne ukončená odstúpením žalobcu dňa 16. 1. 2013 (ako vyplýva doručenie odstúpenia žalobcu od Zmluvy z listu žalovaných zo dňa 17. 1. 2013, čl. 70), žalobca v čase 31. 5. 2013 nemohol byť v omeškaní s akýmkoľvek plnením Zmluvy. Súd zároveň uvádza, že zmluvná pokuta nebola dojednaná platne pre jej rozpor s dobrými mravmi. Súd síce rozumie postoj žalovaných, že ich cieľom pri dojednávaní zmluvnej pokuty bolo zabezpečenie riadneho zaplatenia celej kúpnej ceny, avšak nárok na zmluvnú pokutu bol dojednaný tak, že nárok na ňu vznikne nezaplatením ktorejkoľvek splátky kúpnej ceny, t. j. zmluvná pokuta bola viazaná na porušenie zmluvnej povinnosti, ktorou bolo v tomto prípade porušenie povinnosti zaplatiť splátku kúpnej ceny riadne a včas. Pri takomto zmluvnom dojednaní je potrebné prikloniť sa k tvrdeniu žalobcu, že zmluvná pokuta bola dojednaná vo výške, ktorá niekoľkonásobne prevyšuje hodnotu zmluvnej povinnosti, ktorej porušenie má za následok vznik nároku na zmluvnú pokutu. Dojednanie zmluvnej pokute v takejto výške je v súlade s ustálenou judikatúrou v rozpore s dobrými mravmi. Na základe týchto skutočností súd nárok žalovaných na zaplatenie zmluvnej pokuty vyhodnotil ako nedôvodný.“

7. Rovnako ako nedôvodný súd prvej inštancie vyhodnotil žalovanými uplatnený nárok na zaplatenie nájomného za obdobie február 2013 - júl 2013 a v tejto súvislosti v odôvodnení napadnutého rozsudku uviedol: „Posledným nárokom, ktorý si žalovaní z ukončenej Zmluvy uplatňovali, bol nárok na zaplatenie nájomného za obdobie 6 mesiacov vo výške podľa Zmluvy- za mesiace február 2013 až júl 2013. Aj tento nárok žalovaných súd vyhodnotil ako nedôvodný - jednak si žalobcovia uplatňujú nájomné za obdobie po zániku Zmluvy odstúpením žalobcu, súčasne ide o nárok, ktorý je viazaný na odovzdanie Nehnuteľnosti do užívania žalobcu, k čomu zjavne nedošlo v súlade so Zmluvou vôbec.“

8. O nároku na náhradu trov konania súd prvej inštancie rozhodol podľa § 255 ods. 1 C.s.p. a úspešnému žalobcovi priznal nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu.

9. Proti tomuto rozhodnutiu podali odvolanie žalovaní. Navrhli, aby odvolací súd napadnutý rozsudok zmenil tak, že žalobu zamietne. Dôvodili, že už v priebehu konania opakovane namietali, že odstúpenie žalobcu od zmluvy o budúcej zmluve bolo neplatné pre nedostatok vôle, pričom uvedené preukázali viacerými dôkazmi, ktoré neboli žalobcom v priebehu konania spochybnené. Primárne v tejto súvislosti poukázali na iniciovanie stretnutí a komunikáciu žalobcu s nimi ohľadom termínu odovzdania bytu, uzavretie dodatku k zmluve a ukončenie zmluvného vzťahu po odstúpení žalobcu od zmluvy. Práve rozpor medzi konaním žalobcu a jeho vôľou je dostatočným dôvodom pre záver, že odstúpenie od zmluvy nemohol žalobca myslieť vážne, čo vyplýva zo skutočnosti, že v deň odstúpenia od zmluvy navrhoval

neskorší termín odovzdania bytu. Ďalej žalovaní v odvolaní poukázali na to, že ich nárok na úhradu časti nadštandardu vybavenia bytu vo výške 17.322,90 eur presne podľa požiadaviek žalobcu preukázali faktúrami za jednotlivé prvky a ich dokladmi o úhrade. Tak ako v konaní na súde prvej inštancie aj v prípade odvolania uviedli rovnakú argumentáciu k ohľadom schválenia štúdie nadštandardu žalobcom. Žalobca mal o jednotlivých prácach vedomosť a sám sa na ne dopytoval a s cenami jednotlivých prvkov bol uzročený. Potreba písomnej objednávky sa v zmluve nikde neuvádza. Žalobcov právny zástupca aj v maile zo dňa 12. 4. 2013 uviedol, že žalobca je ochotný akceptovať investície do bytu do sumy 20.000 eur, čo je viac ako v konaní požadovali žalovaní. Dodali, že opakovane písomne zaslali žalobcovi prehľad nákladov, ktoré vložili do bytu v súvislosti s realizovaným nadštandardom. K výške uplatnenej zmluvnej pokuty žalovaní odkázali na svoje predchádzajúce písomné podanie, kde odôvodnili, prečo sú toho názoru, že zmluvná pokuta bola dojednaná platne a je v súlade s dobrými mravmi. Svoju argumentáciu podporili aj rozsudkom Najvyššieho súdu SR sp. zn. 2Cdo/172/2007. Konštatovali, že ich argumentáciou sa súd prvej inštancie v napadnutom rozhodnutí žiadnym spôsobom nezaoberal, pričom len odkázal na „ustálenú judikatúru“. Výška zmluvnej pokuty vo vzťahu k výške zabezpečovanej povinnosti je len jedným z kritérií, ktoré mal súd prvej inštancie pri posudzovaní primeranosti zmluvnej pokuty hodnotiť.

10. Žalobca vo vyjadrení k odvolaniu navrhol, aby odvolací súd napadnutý rozsudok potvrdil. K odvolacej argumentácii žalovaných uviedol, že súdu prvej inštancie predložil aj výzvu na plnenie povinností pred odstúpením od zmluvy zo dňa 10. 11. 2012, ktorú žalovaní opomenuli spomenúť pri ich argumentácii o nedostatku vôle na strane žalobcu. Pokiaľ ide o komunikáciu právneho zástupcu žalobcu s právnym zástupcom žalovaných, poukázal žalobca na skutočnosť, že bol nútený vyhľadať právnu pomoc až po tom, čo mu žalovaní písomne oznámili, že jeho odstúpenie od zmluvy neakceptujú. Dodal, že žalobca najskôr vyzval žalovaných na plnenie ich povinností zo zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, poskytol im dodatočnú lehotu na plnenie a keďže žalovaní neplnili, od zmluvy o budúcej zmluve odstúpil. K mailu svojho právneho zástupcu zo dňa 28.2.2013 žalobca uviedol, že z neho nevyplývalo, že by žalobca navrhoval uzavretie dodatku, práve naopak, žalobcovi sa nepozdával návrh žalovaných na uzavretie dodatku, ktorým by sa vyriešil problém s odstúpením od zmluvy zo dňa 14.1.2013, preto požiadal právneho zástupcu, aby spracoval pripomienky k možnému dodatku k zmluve. Ak by žalobca navrhoval dodatok k zmluve, asi by k nemu nechcel posilať rovno pripomienky. Z dôkazov predložených v spise preto nemohla vyplynúť tá skutočnosť, že žalobca nemal vôľu odstúpiť od zmluvy, práve naopak, konanie pred odstúpením od zmluvy preukazuje žalobcovu vôľu od zmluvy odstúpiť. Jeho následné úkony boli jednoznačne vynútené reakciou žalovaného 1/, ktorý odmietol odstúpenie od zmluvy zo strany žalobcu. Snaha žalobcu prostredníctvom svojho právneho zástupcu vyriešiť veci mimosúdne nemôže mať vplyv na vôľu žalobcu v čase spracovania a odoslania odstúpenia od zmluvy. Keďže žalovaní nepredložili v konaní písomnú výzvu na prevzatie bytu, nemôže byť ani daný dôvod neplatnosti odstúpenia žalobcu od zmluvy. Žalobca aj naďalej zotrval na tom, že si u žalovaných žiadny nadštandard neobjednal a takéto objednanie žalovaní ani nepreukázali. Rovnako si v tomto prípade nedojednal ani žiadne ceny za nadštandard. Preto si nemohol ani dohodnúť termín realizácie nadštandardu. Svoje tvrdenia žalovaní nepreukázali dôkazmi a súd prvej inštancie ich obranu správne vyhodnotil ako nepreukázanú. K zmluvnej pokute uviedol, že za nesplnenie povinnosti uhradiť sumu 10.500 eur je zmluvná pokuta vo výške 38.000 eur objektívne nepríjemná a v spotrebiteľskej zmluve sa jedná o neprijateľnú zmluvnú podmienku. Žalovaní nikdy žalobcovi byt neodovzdali a z tohto dôvodu nemohol vzniknúť nárok na strane žalovaných na nájomné. Účtované nájomné za február až júl 2013 je v tomto konaní bezpredmetné, pretože žalobca odstúpil od zmluvy v januári 2013. V závere vyjadrenia žalobca poukázal na skutočnosť, že je spotrebiteľom a Zmluva o uzavretí budúcej zmluvy zo dňa 21. 11. 2011 je spotrebiteľskou zmluvou a preto je potrebné na ňu aplikovať ustanovenia o spotrebiteľských zmluvách.

11. Odvolací súd, ktorý bol viazaný rozsahom a dôvodmi odvolania (§ 379, § 380 C.s.p.), preskúmal napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie, prejednal odvolanie bez nariadenia odvolacieho pojednávania a dospel k záveru, že napadnutý rozsudok treba potvrdiť.

12. Súd prvej inštancie vo veci vykonal dokazovanie v dostatočnom rozsahu, na jeho základe zistil správne skutkový stav veci a napadnutý rozsudok aj veľmi podrobne a presvedčivo odôvodnil. Odvolací súd sa v celom rozsahu stotožňuje s odôvodnením napadnutého rozsudku a konštatuje jeho správnosť (§ 387 ods. 2 C.s.p.). Žalovaným sa prostredníctvom odvolania nepodarilo spochybniť správnosť napadnutého rozsudku.

13. Pokiaľ ide o odvolaciu námietku žalovaných, že odstúpenie od predmetnej zmluvy je neplatným právnym úkonom z dôvodu nedostatku vôle žalobcu na tento právny úkon, odvolací súd sa stotožňuje s názorom súdu prvej inštancie obsiahnutom v ods. 51. odôvodnenia napadnutého rozsudku. Odvolací súd dodáva, že list zo dňa 14.1.2013 možno podľa obsahu charakterizovať ako odstúpenie od zmluvy. Niet pochyb o tom, že žalobca v tomto prípade prejavil svoju vôľu odstúpiť od predmetnej zmluvy a tento prejav vôle adresoval žalovaným. Z následnej komunikácie medzi žalobcom a žalovanými, resp. ich právnymi zástupcami nemožno vyvodiť žiadnu pochybnosť o vážnosti odstúpenia od zmluvy žalovaným, tak ako to tvrdia žalovaní v odvolaní.

14. Súd prvej inštancie v ods. 55. odôvodnenia napadnutého rozsudku vysvetlil dôvody, na základe ktorých zaujal stanovisko, že žalovaným nevznikol nárok na zaplatenie sumy 17.320 eur z titulu nákladov vynaložených na uvedenie predmetného bytu do nadštandardu. S týmto názorom súdu prvej inštancie odvolací súd súhlasí a v tejto súvislosti poukazuje na ods. 49. odôvodnenia napadnutého rozsudku obsahujúci argumentáciu súdu prvej inštancie ohľadom dobudovania tzv. nadštandardu. Možno na tomto mieste zhrnúť, že v zmysle predmetnej zmluvy sa dobudovanie nadštandardu malo uskutočniť na základe osobitnej zmluvy, ktorú však žalovaní v konaní nepredložili a že prípadný nadštandard sa podľa zmluvy mal dobudovať na základe písomnej objednávky žalobcu, ktorú však žalobca neurobil. Žalovaní teda nepreukázali, že by si žalobca objednal nadštandard a preto im nemohol vzniknúť nárok na zaplatenie nákladov na jeho vybudovanie. Odvolací súd dodáva, že vybudovaním tzv. nadštandardu nemohla žalovaným vzniknúť žiadna ujma, resp. na vybudovanie nadštandardu sa nevzťahuje ust. § 457 Obč. zák. Tzv. nadštandard sa totiž stal súčasťou predmetného bytu, ktorý je stále vo vlastníctve žalovaných a žalobca preto na základe predmetnej zmluvy o uzavretí budúcej zmluvy žiadny nadštandard „nedostal“ a vzhľadom na to jeho hodnotu žalovaným nemôže vrátiť. Ak žalovaní predmetný byt predali inému záujemcovi, nepochybne do kúpnej ceny zahrnú aj vybudovanie nadštandardu.

15. Súd prvej inštancie v ods. 57. odôvodnenia napadnutého rozsudku vysvetlil, prečo dospel k záveru, že žalovaným nevznikol nárok na zmluvnú pokutu vo výške 38.000 eur. Odvolací súd sa s dôvodmi napadnutého rozsudku aj v tomto ohľade stotožňuje. Odvolací súd dodáva, že nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty nemohol žalovaným vzniknúť už len z toho dôvodu, že zmluva o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy z 21.11.2011, ktorá v čl. VIII. bod 2. upravovala zmluvnú pokutu v prípade jej porušenia kupujúcim, teda žalobcom, sa v dôsledku platného odstúpenia od nej zo strany žalobcu zrušila ako celok vrátane jej ustanovení upravujúcich zmluvnú pokutu. (§ 48 ods. 2 Obč. zák.). Žalovaní po zrušení predmetnej zmluvy nemôžu požadovať od žalobcu zmluvnú pokutu, pretože po zrušení predmetnej zmluvy tu chýba dojednanie strán o zmluvnej pokute. Inými slovami, po platnom odstúpení od predmetnej zmluvy majúcom za následok jej zrušenie tu neexistuje žiadne dojednanie, z ktorého by vyplývala povinnosť žalobcu zaplatiť žalovaným zmluvnú pokutu. Uplatnením nároku na zmluvnú pokutu žalovaní v podstate tvrdia, že odstúpenie od predmetnej zmluvy sa nedotklo jej ustanovení o zmluvnej pokute. Ako je to však uvedené vyššie, odstúpením od predmetnej zmluvy sa táto zrušila ako celok.

16. Z uvedeného vyplýva, že napadnutý rozsudok je vecne správny a preto ho odvolací súd potvrdil podľa § 387 ods. 1 C.s.p.

17. O nároku na náhradu trov odvolacieho konania odvolací súd rozhodol podľa § 255 ods. 1 v spojení s § 396 ods. 1 C.s.p. a úspešnému žalobcovi priznal voči žalovaným nárok na náhradu trov odvolacieho konania v plnom rozsahu. O výške náhrady trov odvolacieho konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník (§ 262 ods. 2 C.s.p.).

18. Toto rozhodnutie prijal senát odvolacieho súdu pomerom hlasov 3:0.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku odvolanie nie je prípustné.

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

Dovolanie je prípustné proti každému rozhodnutiu odvolacieho súdu vo veci samej alebo ktorým sa konanie končí, ak

a/ sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov,  
b/ ten, kto v konaní vystupoval ako strana, nemal procesnú subjektivitu,  
strana nemala spôsobilosť samostatne konať pred súdom v plnom rozsahu a nekonal za ňu zákonný zástupca alebo procesný opatrovník,  
c/ v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie,  
d/ rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd, alebo  
e/ súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces (§ 420 C.s.p.).  
Dovolanie je prípustné proti rozhodnutiu odvolacieho súdu, ktorým sa potvrdilo alebo zmenilo rozhodnutie súdu prvej inštancie, ak rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia právnej otázky,  
a/ pri ktorej riešení sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu,  
b/ ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená alebo  
c/ je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne (§ 421 ods. 1 C.s.p.).  
Dovolanie podľa § 421 ods. 1 nie je prípustné, ak  
a/ napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení neprevyšuje desaťnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,  
b/ napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení v sporoch s ochranou slabšej strany neprevyšuje dvojnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,  
c/ je predmetom dovolacieho konania len príslušenstvom pohľadávky a výška príslušenstva v čase začatia dovolacieho konania neprevyšuje sumu podľa písmen a/ a b/ (§ 422 ods. 1 C.s.p.).

Dovolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané (§ 424 C.s.p.).  
Dovolanie sa podáva v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii (§ 427 ods. 1 prvá veta C.s.p.).  
Dovolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom alebo dovolacom súde (§ 427 ods. 2 C.s.p.).  
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 /dovoliacie dôvody/ a čoho sa dovolateľ domáha /dovolací návrh/ (§ 428 C.s.p.).  
Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 C.s.p.).  
Povinnosť podľa ods. 1 neplatí, ak je  
a/ dovolateľom fyzická osoba, ktorá má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,  
b/ dovolateľom právnická osoba a jej zamestnanec alebo člen, ktorý za ňu koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,  
c/ dovolateľ v sporoch s ochranou slabšej strany podľa druhej hlavy tretej časti tohto zákona zastúpený osobou založenou alebo zriadenou na ochranu spotrebiteľa, osobou oprávnenou na zastupovanie podľa predpisov o rovnakom zaobchádzaní a o ochrane pred diskrimináciou alebo odborovou organizáciou a ak ich zamestnanec alebo člen, ktorý za ne koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa (§ 429 ods. 2 CSP).

Dovolanie prípustné podľa § 420 možno odôvodniť iba tým, že v konaní došlo k vade uvedenej v tomto ustanovení (§ 431 ods. 1 C.s.p.).  
Dovolací dôvod sa vymedzí tak, že dovolateľ uvedie, v čom spočíva táto vada (§ 431 ods. 2 C.s.p.).  
Dovolanie prípustné podľa § 421 možno odôvodniť iba tým, že rozhodnutie spočíva v nesprávnom právnom posúdení veci (§ 432 ods. 1 C.s.p.).  
Dovolací dôvod sa vymedzí tak, že dovolateľ uvedie právne posúdenie veci, ktoré pokladá za nesprávne, a uvedie, v čom spočíva nesprávnosť tohto právneho posúdenia (§ 432 ods. 2 C.s.p.).