

Súd: Najvyšší súd SR  
Spisová značka: 6Cdo/75/2024  
Identifikačné číslo spisu: 6121282511  
Dátum vydania rozhodnutia: 28.01.2026  
Meno a priezvisko: JUDr. Jana Zemková  
Funkcia: sudca  
ECLI: ECLI:SK:NSSR:2026:6121282511.1

## UZNESENIE

Najvyšší súd Slovenskej republiky v spore žalobcov 1/ O. R., narodený XX. U. XXXX, T. Č.D. XXX, X. a 2/ G. R., narodenej XX. H. XXXX, T. Č. XXX, X., obaja zastúpení advokátom JUDr. Petrom Joanidisom, Rebarborová 1/B, Bratislava, proti žalovanej P.Q. Y., narodenej XX. U. XXXX, Z. XX, L., zastúpenej hbr advokáti s.r.o., so sídlom Kalinčiakova 33, Bratislava, IČO: 47 239 310, o zaplatenie 36 150 eur s príslušenstvom a o vzájomnej žalobe, vedenom na Okresnom súde Pezinok pod sp. zn. 8Csp/54/2021, o dovolaní žalovanej proti rozsudku Krajského súdu v Bratislave sp. zn. 9Co/95/2022 z 25. mája 2023, takto

### rozhodol:

Dovolanie o d m i e t a.

Žalovaná je povinná zaplatiť žalobcom 1/ a 2/ náhradu trov dovolacieho konania vo výške určenej súdom prvej inštancie.

### Odôvodnenie

Rozhodnutie súdu prvej inštancie

1. Okresný súd Pezinok (ďalej len „súd prvej inštancie“ alebo „okresný súd“) rozsudkom č. k. 8Csp/54/2021-106 z 15. novembra 2021 (ďalej len „rozsudok súdu prvej inštancie“ alebo „rozsudok okresného súdu“) prvým výrokom zaviazal žalovanú zaplatiť žalobcom 1/ a 2/ (ďalej aj „žalobcovia“) spoločne a nerozdielne istinu 12 400 eur, úrok z omeškania 5 % ročne zo sumy 12 400 eur od 23. decembra 2020 do zaplatenia a zmluvnú pokutu 20 000 eur, a to všetko do troch dní od právoplatnosti rozsudku; druhým výrokom žalobu vo zvyšku zamietol, tretím výrokom zamietol vzájomnú žalobu žalovanej, štvrtým výrokom priznal žalobcom 1/ a 2/ voči žalovanej nárok na náhradu trov konania vo výške 54 % a piatym výrokom priznal žalobcom 1/ a 2/ voči žalovanej zo vzájomnej žaloby nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

2. Súd prvej inštancie rozsudok odôvodnil právne § 34, § 36 ods. 1, § 451 ods. 1, § 456 prvá veta, § 498, § 544 ods. 1 a 2, § 545 ods. 3, § 545a, § 50a ods. 1 až 3, § 517 ods. 2 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník (ďalej len „Občiansky zákonník“), § 255 ods. 1, § 262 ods. 1 zákona č. 160/2015

Z. z. Civilný sporový poriadok (ďalej len „CSP“).

3. Súd prvej inštancie na základe vykonaného dokazovania ustálil, že žalobcovia mali záujem o kúpu nehnuteľnosti (rodinného domu) vo vlastníctve žalovanej. Žalovaná prejavila svoj úmysel nehnuteľnosť predat' a v súvislosti s prevodom vlastníctva k predmetnej nehnuteľnosti prebiehali medzi stranami rokovania. Dôvodom neuzatvorenia kúpnej zmluvy bol ten, že nehnuteľnostiam nebol zabezpečený prístup priamo z obecnej komunikácie, ale iba cez súkromné pozemky, a to iba na základe ústnej dohody. Z dôvodu financovania časti kúpnej ceny prostredníctvom úveru z banky, bola obligatórnou požiadavkou banky existencia zápisu vecného bremena in rem k susedným pozemkom v katastri nehnuteľnosti. Žalovaná v čase podpisu zmluvy (Zmluva o uzatvorení budúcej kúpnej zmluvy zo 16. apríla 2018 - ďalej len „zmluva“ - pozn. NS SR) viedla s vlastníkom susednej nehnuteľnosti na Okresnom súde Senica spor o zriadenie vecného bremena. Súdne konanie bolo právoplatne skončené rozsudkom Okresného súdu Senica sp. zn. 11C/19/2018 z 03. júla 2019 v spojení s rozsudkom Krajského súdu Trnava sp. zn. 9Co/225/2019 z 26. mája 2020 tým, že žaloba bola zamietnutá.

4. Okresný súd dospel k záveru, že k neuzavretiu kúpnej zmluvy došlo zavinením žalovanej, ktorá si nespĺnila svoju povinnosť v zmysle čl. III bod 2 písm. f) zmluvy, a preto žalobcom v zmysle čl. III bod 7 písm. a), b) zmluvy vznikol nárok na zmluvnú pokutu. Žalovaná ako predávajúca si musela byť vedomá právnych následkov nezriadenia vecného bremena v stanovenej lehote. Strany si platne dojednali v čl. III. zmluvy úhradu zmluvnej pokuty pre prípad porušenia zmluvnej povinnosti ktoroukoľvek zo zmluvných strán, keď sa dohodli, že tá zmluvná strana, ktorá podstatne poruší povinnosť uzavrieť kúpnu zmluvu je povinná zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 20 000 eur každej zmluvnej strane. Porušenie povinnosti uzavrieť kúpnu zmluvu zo strany žalovanej okresný súd považoval za podstatné, ktoré pre žalobcov v zmysle čl. III zmluvy založilo nárok na úhradu dojednanej zmluvnej pokuty žalovanou. Poukazujúc na znenie zmluvy okresný súd ustálil, že nešlo o jednostranné dojednanie zmluvnej pokuty, keďže takú istú výšku zmluvnej pokuty by v prípade porušenia zmluvy museli zaplatiť aj žalobcovia. Dojednanú výšku zmluvnej pokuty nepovažoval okresný súd za rozpornú s dobrými mravmi v zmysle § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka, a preto súd zaviazal žalovanú na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 20 000 eur.

5. Žalobcovia od mája 2018 do odstúpenia od zmluvy uhrádzali mesačne podľa zmluvy sumu vo výške 400 eur na bankový účet žalovanej, kde spolu uhradili sumu 12 400 eur, dané žalovaná nerozporovala. Strany sporu zhodne potvrdili, že uhradená suma 12 400 eur potvrdzovala záujem žalobcov o kúpu spornej nehnuteľnosti. Okresný súd zamietol žalobu v časti 3 750 eur z dôvodu, že išlo o preddavok, ktorý žalobcovia uhradili k rukám sprostredkovateľa, a nie žalovanej, preto žalovaná túto sumu nebola povinná vrátiť.

Rozhodnutie odvolacieho súdu

6. O odvolaní žalobcov 1/ a 2/ a o odvolaní žalovanej rozhodol Krajský súd v Bratislave (ďalej aj „krajský súd“ alebo „odvolací súd“) rozsudkom sp. zn. 9Co/95/2022-189 z 25. mája 2023 (ďalej len „rozsudok odvolacieho súdu“ alebo „rozsudok krajského súdu“), ktorým prvým výrokom potvrdil rozsudok súdu prvej inštancie v napadnutej vyhovujúcej časti (výrok I.), v zamietajúcej časti týkajúcej sa vzájomnej žaloby (výrok III.) a v časti náhrady trov konania zo vzájomnej žaloby (výrok V.), druhým výrokom zmenil rozsudok súdu prvej inštancie v napadnutej zamietajúcej týkajúcej sa zvyšku žaloby (výrok II.) tak, že to žalovaná je povinná zaplatiť žalobcom 1/ a 2/ istinu 3 750 eur spolu s úrokom z omeškania 5 % ročne zo sumy 3 750 eur od 23. decembra 2020 do zaplatenia a tretím výrokom priznal žalobcom 1/ a 2/ voči žalovanej nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

7. V odôvodnení konštatoval, že súd prvej inštancie dospel k správne právnemu záveru o dôvodnosti žalobného návrhu žalobcov 1/ a 2/ a nedôvodnosti vzájomnej žaloby. Súd prvej inštancie svoje rozhodnutie patričným spôsobom odôvodnil, odvolací súd sa stotožnil s rozsudkom okresného súdu okrem odôvodnenia v časti zamietnutia zvyšku žaloby (výrok II.) a závislého výroku o náhrade trov

konania (výrok IV.).

8. Odvolací súd sa stotožnil s tvrdením žalovanej, že vôľou zmluvných strán bolo uzavrieť kúpnu zmluvu na predmetné nehnuteľnosti. Nestotožnil sa s tvrdením žalovanej, že vôľou bolo uzavrieť kúpu bez ohľadu na zriadenie vecného bremena. S poukazom na znenie zmluvy uzavrel, že vôľou zmluvných strán bolo uzavrieť kúpnu zmluvu len v prípade, ak zároveň žalovaná zriadi k predmetným nehnuteľnostiam vecné bremeno, a buď sa jej to podarí úspechom v súdnom konaní, alebo v prípade neúspechu v súdnom konaní to zriadi iným spôsobom [čl. II. bod 2 písm. f) zmluvy]. Žalovaná do zmluvného vzťahu vstúpila a zaviazala sa na povinnosť zriadiť vecné bremeno in rem k predmetným nehnuteľnostiam a zaviazala sa znášať aj prípadné následky (odstúpenie od zmluvy žalobcami, zmluvná pokuta). Odvolací súd bol názoru, že zo zmluvy o budúcej zmluve nevyplyva, že žalobcovia sa zaviazali uhradiť zvyšok kúpnej ceny prostredníctvom hypotekárneho úveru, avšak to nič nemení na skutočnosti, že nemali záujem uzavrieť kúpnu zmluvu bez splnenia povinnosti žalovanej zriadiť k predmetným nehnuteľnostiam vecné bremeno in rem.

9. Odvolací súd sa nestotožnil s námietkou týkajúcou sa zmluvnej pokuty a uviedol, že je nepochybné, že zmluvné strany si v súlade s príslušnými ustanoveniami dohodli pre prípad porušenie zmluvných povinností sankciu, zmluvnú pokutu v sume 20 000 eur, a to tak, že bola dohodnutá v prospech oboch strán sporu. V konaní bolo preukázané, že žalovaná si svoju povinnosť ani v lehote troch mesiacov od právoplatnosti rozhodnutia, podľa ktorého bola v konaní o zriadení vecného bremena neúspešná, nespĺnila a to iným spôsobom. Uplynutím tejto lehoty bola žalovaná povinná zaplatiť žalobcom zmluvnú pokutu 20 000 eur. Odvolací súd v súlade so súdom prvej inštancie zastával názor, že vzhľadom na cenu nehnuteľnosti 125 000 eur bola výška 20 000 eur primeraná a nijakým spôsobom nebola dohodnutá v rozpore s dobrými mravmi. Zmluvná pokuta bola zakotvená pre prípad porušenia zmluvnej povinnosti ktorejkoľvek zmluvnej strany, a to v rovnakej výške primeranej hodnote kúpnej ceny predmetných nehnuteľností.

#### Dovolanie

10. Proti výroku I. rozsudku odvolacieho súdu v časti o zaplatenie 20 000 eur titulom zmluvnej pokuty podala dovolanie žalovaná (ďalej aj „dovolateľka“), ktorého prípustnosť aj dôvodnosť vyvodzovala z § 420 písm. f) CSP navrhujúc zmeniť rozsudok krajského súdu tak, že žalobu zamietne alebo zruší rozsudok krajského súdu ako aj rozsudok okresného súdu a vec vrátiť súdu prvej inštancie na ďalšie konanie.

11. V dovolaní žalovaná uviedla, že odvolací súd nedal odpoveď na námietku dovolateľky, že v zmysle čl. III ods. 1 písm. a) zmluvy žalobcom nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty nevznikol. Odvolací súd sa v odôvodnení svojho rozhodnutia nezmienal o argumente dovolateľky a vyhol sa odpovedi na túto argumentáciu dovolateľky napriek tomu, že išlo o podstatnú otázku, ktorú uviedla dovolateľka aj v odvolaní proti rozsudku súdu prvej inštancie a ktorú namietala počas celého konania.

12. Dovolateľka uviedla, že zmluvné strany sa dohodli v zmluve na tom, že po právoplatnom skončení súdneho sporu uzatvoria kúpnu zmluvu bez ohľadu na výsledok sporu, žalobcovia dotedy budú mať dostatok času, aby financovanie nehnuteľnosti zabezpečili pre prípad neúspechu žalovanej v súdnom spore aj inou formou než úverom poskytnutým bankou. Vôľou zmluvných strán bolo uzatvoriť kúpnu zmluvu bez ohľadu na výsledok súdneho sporu, ktorý viedla žalovaná. Jedinou odkladacou podmienkou uzatvorenia kúpnej zmluvy bolo právoplatné skončenie súdneho sporu, preto žalovaná po ukončení súdneho sporu vyzvala žalobcov na hodnoverné preukázanie financovania časti kúpnej zmluvy. Skutočnosť, že žalovaná nezriadila vecné bremeno, nemalo žiaden právny význam vo vzťahu k povinnosti žalobcov hodnoverne preukázať financovanie časti kúpnej ceny. Žalobcovia si nespĺnili povinnosť preukázať zabezpečenie financovania časti kúpnej ceny uvedenej v čl. II ods. 2 písm. c) nespĺnili, a preto im nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty podľa ods. 7 čl. III. zmluvy nevznikol, čo vyplýva zo samotného ustanovenia čl. III. ods. 1 písm. a) zmluvy.

13. Dovolateľka ďalej uviedla, že budúcim kupujúcim by vznikol nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty podľa čl. III ods. 7 z dôvodu porušenia povinnosti budúcou predávajúcou len v prípade, ak by si súčasne splnili svoju povinnosť preukázať financovanie kúpnej ceny. Zo žiadneho ustanovenia zmluvy nevyplýva, že zriadenie vecného bremena je odkladacou podmienkou podpisu kúpnej zmluvy a že zmluva nespĺní povinnosti budúcej predávajúcej zriadiť vecné bremeno zaniká. Práve naopak, aj v prípade, ak by k zriadeniu vecného bremena nedošlo, boli zmluvné strany oprávnené kúpnu zmluvu uzatvoriť s tým, že ak budúci kupujúci aj napriek tomu, že budúca predávajúca nezriadi vecné bremeno k nehnuteľnosti, preukážu financovanie časti kúpnej ceny, vznikne im nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty podľa čl. III ods. 7, čo by pre budúcich kupujúcich znamenalo, že pôvodne dohodnutá výška kúpnej ceny, t. j. 120 000 eur bude znížená o 20 000 eur: o výšku zmluvnej pokuty. Podľa dovolateľky jediným prípadom, kedy by žalobcom vznikol nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty je situácia, ak by žalobcovia v zmysle čl. III. ods. 1 písm. a) zmluvy hodnoverne žalovanej preukázali financovanie kúpnej ceny a súčasne by žalovaná nezriadila vecné bremeno. V konaní je nesporné, že o takúto situáciu sa v prejednávanej spore nejedná. Odvolací súd sa s touto námietkou dovolateľky vôbec nevysporiadal a žiadnym spôsobom nereagoval na znenie čl. III ods. 1 písm. a) zmluvy.

14. Dovolateľka Najvyššiemu súdu SR navrhla odložiť vykonateľnosť rozsudku odvolacieho súdu z dôvodu, že je starobnou dôchodkyňou s nevýrazným príjmom a v blízkej budúcnosti očakáva začatie exekučného konania zo strany žalobcov.

15. K dovolaniu žalovanej sa vyjadrili žalobcovia, ktorí navrhli dovolanie zamietnuť a uviedli, že odvolací súd zaujal jednoznačné a jasné stanovisko v bode 14. odôvodnenia dovolaním napadnutého rozhodnutia, kde *expressis verbis* uviedol, že obrana žalovanej uvedená v odvolaní ohľadom nesprávneho výkladu zmluvy s ohľadom na vôľu sporových strán je nedôvodná. Tvrdenia žalovanej v mnohom nemajú oporu v jazykovom vyjadrení príslušných ustanovení zmluvy, pričom odvolací súd uviedol aj správne aplikovaný § 35 ods. 2 Občianskeho zákonníka o výklade právnych úkonov. Návrh žalovanej na odklad vykonateľnosti žalobcovia navrhli zamietnuť z dôvodu, že žalovaná po právoplatnosti rozsudku odvolacieho súdu uhradila žalobcom 16 150 eur behom dvoch po sebe nasledujúcich kalendárnych dní, čo vyvracia tvrdenie žalovanej o starobnej dôchodkyňi s nevýrazným príjmom.

#### Posúdenie veci dovolacím súdom

16. Najvyšší súd Slovenskej republiky (ďalej aj „Najvyšší súd SR“ alebo „dovolací súd“ alebo „NS SR“) ako súd dovolací (§ 35 CSP) po zistení, že dovolanie podala v stanovenej lehote (§ 427 ods. 1 CSP) strana, v ktorej neprospech bolo vydané napadnuté rozhodnutie (§ 424 CSP), za splnenia tiež podmienok zastúpenia takejto strany a spisania jej dovolania v súlade so zákonom (§ 429 ods. 1 CSP), bez nariadenia pojednávania (§ 443, časť vety pred bodkočiarkou CSP) dospel k záveru, že dovolanie žalovanej je potrebné odmietnuť.

17. Dovolanie treba považovať za mimoriadny opravný prostriedok, ktorý má v systéme opravných prostriedkov civilného sporového konania osobitné postavenie. Dovolanie nie je „ďalším odvolaním“ a dovolací súd nesmie byť vnímaný ako tretia inštancia, v rámci konania ktorej by bolo možné preskúmať akékoľvek rozhodnutie odvolacieho súdu z akýchkoľvek dôvodov a hľadísk.

18. Dovoláním sa nemožno úspešne domáhať revízie skutkových zistení urobených súdmi prvej a druhej inštancie, ani prieskumu nimi vykonaného dokazovania. Na hodnotenie skutkových okolností a zisťovanie skutkového stavu sú povolané súdy prvej a druhej inštancie ako skutkové súdy, a nie dovolací súd, ktorý je v zmysle § 442 CSP viazaný skutkovým stavom, tak ako ho zistil odvolací súd, a jeho prieskum skutkových zistení nespočíva v prehodnocovaní skutkového stavu, ale len v kontrole postupu súdu pri procese jeho zisťovania (porov. I. ÚS 6/2018). V rámci tejto kontroly dovolací súd síce má možnosť vyhodnotiť a posúdiť, či konanie nie je postihnuté rôznymi závažnými deficitmi v dokazovaní (tzv. opomenutý dôkaz, deformovaný dôkaz, porušenie zásady voľného hodnotenia dôkazov

a pod.) a či konajúcimi súdmi prijaté skutkové závery nie sú svojvoľné, neudržateľné alebo prijaté v zrejmom omyle, ktorý by poprel zmysel a podstatu práva na spravodlivý proces (IV. ÚS 252/04).

19. Obsahom základného práva na súdnu ochranu podľa čl. 46 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky je poskytnúť uplatňovanému právu súdnu ochranu, avšak len za predpokladu, že sú splnené procesné podmienky súdneho konania (viď napr. rozhodnutia Ústavného súdu Slovenskej republiky sp. zn. I. ÚS 80/09, II. ÚS 79/08 a IV. ÚS 476/2012). Dovolací súd preto pristupuje k podanému dovolaniu tak, že najskôr skúma, či je procesne prípustné; k posúdeniu opodstatnenosti dovolania (t. j. posúdeniu, či je v ňom opodstatnene uplatnený dovolací dôvod) sa dovolací súd dostáva len v prípade prijatia záveru, že dovolanie je prípustné. Dovolanie je prípustné, ak jeho prípustnosť vyplýva z ustanovenia § 420 CSP alebo § 421 CSP. Dôvody zakladajúce prípustnosť dovolania treba dôsledne odlišovať od dôvodov, ktoré zakladajú opodstatnenosť dovolania. Opodstatnené (dôvodné) je také prípustné dovolanie, v ktorom je oprávnené uplatnený dovolací dôvod. Dovolacím dôvodom je nesprávnosť vytýkaná v dovolaní (porovnaj § 428 CSP). V prípade dovolania prípustného podľa § 420 CSP je dovolacím dôvodom procesná vada zmätočnosti uvedená v tomto ustanovení (§ 431 ods. 1 CSP), v prípade dovolania, ktoré je prípustné podľa § 421 ods. 1 CSP, je dovolacím dôvodom nesprávne právne posúdenie veci (§ 432 ods. 1 CSP).

20. Podľa § 419 CSP proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa. Rozhodnutia odvolacieho súdu, proti ktorým je dovolanie prípustné, sú vymenované v § 420 a § 421 CSP.

21. V danom prípade z dovolania žalovanej vyplýva, že napáda rozsudok odvolacieho súdu v celom jeho rozsahu na základe § 420 písm. f) CSP.

22. V zmysle § 420 písm. f) CSP je dovolanie prípustné (proti rozhodnutiu odvolacieho súdu vo veci samej, alebo ktorým sa konanie končí), ak súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces.

23. Z hľadiska prípustnosti dovolania v zmysle § 420 písm. f) CSP nie je významný subjektívny názor dovolateľa tvrdiaceho, že sa súd dopustil vady zmätočnosti v zmysle tohto ustanovenia; rozhodujúce je výlučne zistenie (záver) dovolacieho súdu, že k tejto procesnej vade skutočne došlo. Dovolací súd preto skúmal, či v konaní došlo k dovolateľom namietanej vade zmätočnosti.

24. Ustanovenie § 420 písm. f) CSP zakladá prípustnosť a zároveň dôvodnosť dovolania v tých prípadoch, v ktorých miera porušenia procesných práv strany nadobudla intenzitu porušenia jej práva na spravodlivý proces. Pod porušením práva na spravodlivý proces v zmysle tohto ustanovenia treba rozumieť nesprávny procesný postup súdu spočívajúci predovšetkým v zjavnom porušení kogentných procesných ustanovení, ktoré sa vymyká nielen zákonnému, ale aj ústavnému procesnoprávnemu rámcu, a ktoré tak zároveň znamená aj porušenie ústavne zaručených procesných práv spojených s uplatnením súdnej ochrany. Ide napríklad o právo na verejné prejednanie vecí za prítomnosti strany sporu, právo vyjadriť sa ku všetkým vykonávaným dôkazom, právo na riadne odôvodnenie rozhodnutia, na predvídateľnosť rozhodnutia, na zachovanie rovnosti strán v konaní, na relevantné konanie súdu spojené so zákazom svojvoľného postupu a na rozhodnutie o riadne uplatnenom odvolacom návrhu spojené so zákazom denegatio iustitiae (odmietnutia spravodlivosti).

25. Dovolateľka v súvislosti s vadou podľa § 420 písm. f) CSP odvolaciemu súdu vytýkala nedostatok odôvodnenia a vysporiadania sa s odvolacou námietkou, že v zmysle čl. III. ods. 1 písm. a) zmluvy žalobcom nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty nevznikol.

26. Po preskúmaní obsahu dovolania ako aj rozsudku odvolacieho súdu dovolací súd dospel k záveru, že dovolanie nie je dôvodné. Podstatou dovolania žalovanej je nesúhlas dovolateľky so záverom odvolacieho súdu k namietaným ustanoveniam zmluvy o budúcej kúpnej zmluve vo vzťahu k zmluvnej pokute.

Dovolaiteľka svoje tvrdenia o nenárokovateľnosti zmluvnej pokuty zo strany žalobcov 1/ a 2/ odvodzovala z čl. III. ods. 1 písm. a) zmluvy, pričom tvrdila, že žalobcovia by mali nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty len v prípade, ak žalovaná nezriadi vecné bremeno a žalobcovia zároveň preukážu financovanie kúpnej ceny. Dovolací súd poukazuje na bod 14. rozsudku odvolacieho súdu, v ktorom odvolací súd dospel k záveru, že tvrdenia žalovanej nemajú oporu v jazykovom vyjadrení príslušných ustanovení zmluvy, keďže vôľou zmluvných strán bolo uzatvoriť kúpnu zmluvu len v prípade, ak žalovaná zriadi k predmetným nehnuteľnostiam vecné bremeno. V prípade, ak žalovaná nespĺní túto povinnosť, strany si dohodli sankciu v podobe zmluvnej pokuty vo výške 20 000 eur. Hoci sa krajský súd priamo nevyjadril k čl. III. ods. 1 písm. a) zmluvy, z jeho odôvodnenia je zrejmé, že podľa jazykového vyjadrenia ustanovení zmluvy dospel k záveru, že samotné nezriadenie vecného bremena zo strany žalovanej potom čo neuspela v súdnom spore a to ani in rem, je dostatočným porušením ustanovení zmluvy, ktoré zakladá nárok žalobcov na zaplatenie zmluvnej pokuty.

27. Dovolací súd po preskúmaní zmluvy o uzatvorení budúcej kúpnej zmluvy zo 16. apríla 2018 sa stotožňuje s názorom odvolacieho súdu o nesprávnom výklade zmluvy zo strany žalovanej. K tvrdeniam, o ktoré oprel svoje rozhodnutie odvolací súd a s ktorými sa dovolací súd v plnom rozsahu stotožňuje a poukazuje aj na isté časové hľadisko vyplývajúce z jednotlivých ustanovení zmluvy, podľa ktorého by žalobcom (ne)vznikol nárok na zmluvnú pokutu. Podľa čl. III. ods. 2 písm. f) zmluvy bolo povinnosťou žalovanej zriadiť vecné bremeno k nehnuteľnosti v prípade neúspechu v súdnom spore do troch mesiacov odo dňa právoplatného skončenia súdneho sporu, ak si túto povinnosť nespĺní, kupujúci (žalobcovia) nie sú povinní uzatvoriť kúpnu zmluvu a v čl. III. ods. 7 písm. b) zmluvy bol pre tento prípad dohodnutý nárok žalobcov na zmluvnú pokutu. Zo zmluvy teda vyplýva, že v prípade nezriadenia vecného bremena žalovanou najneskôr uplynutím troch mesiacov po právoplatnom skončení súdneho konania, žalobcom vznikol nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty a neboli povinní pristúpiť k uzatvoreniu kúpnej zmluvy. V čl. III. ods. 1 písm. a) zmluvy, na ktorý sa odvoláva žalovaná, je zakotvená povinnosť žalobcov ako kupujúcich zabezpečiť a preukázať financovanie časti kúpnej ceny. Ak si túto povinnosť nespĺnia, nevzniká im nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty. Dovolací súd upriamuje pozornosť žalovanej na formuláciu uvedeného ustanovenia zmluvy. Zmluvné strany si v uvedenom ustanovení dohodli aj rozhodujúci okamih (termín), kedy si kupujúci - žalobcovia mali splniť túto povinnosť: „ku dňu podpisu kúpnej zmluvy“. Žalobcovia by preto podľa tohto ustanovenia zmluvy nemali nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty až vtedy, ak by si žalovaná splnila svoju povinnosť a zriadila vecné bremeno a žalobcovia by pri podpise kúpnej zmluvy nepreukázali zabezpečenie financovania kúpnej ceny. Takáto udalosť v prejednávanej spore nenastala, keďže potom, ako žalovaná nezriadila vecné bremeno, žalobcovia nemali ďalej záujem o uzatvorenie kúpnej zmluvy. V čase, keď žalovaná vyzvala žalobcov na preukázanie financovania bolo zrejmé, že k uzatvoreniu kúpnej zmluvy nepríde. V prejednávanej veci neboli splnené podmienky na nepriznanie predmetnej zmluvnej pokuty podľa čl. III ods. 1 písm. a) zmluvy.

28. V posudzovanom prípade obsah spisu podľa názoru dovolacieho súdu nedáva podklad pre záver, že odvolací súd svoje rozhodnutie odôvodnil spôsobom, ktorým by založil procesnú vadu zmätočnosti v zmysle § 420 písm. f) CSP. Odôvodnenie rozsudku odvolacieho súdu sa vyrovnalo so všetkými podstatnými odvolacími námietkami žalovanej a ostatnými rozhodujúcimi skutočnosťami. Jeho myšlienkový postup je v odôvodnení dostatočne vysvetlený nielen poukazom na všetky rozhodujúce skutočnosti zistené vykonaným dokazovaním už v právoplatne skončenom merite veci, ale tiež s poukazom na právne závery, ktoré prijal. Z odôvodnenia rozsudku odvolacieho súdu je teda zrejmé, ako a z akých dôvodov odvolací súd rozhodol a podľa názoru dovolacieho súdu má odôvodnenie rozhodnutia odvolacieho súdu (ktoré treba v spojení s rozhodnutím súdu prvej inštancie chápať ako jeden vecný celok) všetky náležitosti v zmysle § 393 CSP. Za procesnú vadu konania podľa ustanovenia § 420 písm. f) CSP nemožno považovať to, že dovolateľka sa s rozhodnutím odvolacieho súdu nestotožňuje a že odvolací súd neodôvodnil svoje rozhodnutie podľa jej predstáv.

29. Na základe uvedeného Najvyšší súd SR dovolanie žalovanej odmietol podľa § 447 písm. f) CSP.

30. Dovolací súd nezistil splnenie podmienok pre odklad vykonateľnosti dovolaním napadnutého

rozhodnutia v zmysle § 444 ods. 1 CSP, a preto v súlade s ustálenou súdnou praxou o tom nevydal samostatné rozhodnutie.

31. Rozhodnutie o nároku na náhradu trov dovolacieho konania Najvyšší súd SR neodôvodňuje (§ 451 ods. 3 veta druhá CSP).

32. Uznesenie prijal senát Najvyššieho súdu SR pomerom hlasov 3 : 0.

**Poučenie:**

Proti tomuto uzneseniu nie je prípustný opravný prostriedok.