

Súd: Krajský súd Nitra
Spisová značka: 8Co/49/2024
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4123203954
Dátum vydania rozhodnutia: 08. 08. 2024
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Vladimír Novotný
ECLI: ECLI:SK:KSNR:2024:4123203954.4

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Nitre, v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Vladimíra Novotného a sudcov JUDr. Adriany Kálmánovej, PhD. a JUDr. Lenky Konštiakovej, v spore žalobcu: RED constructor s. r. o., IČO: 52 441 016, so sídlom Pribišova 47, 841 05 Bratislava - Karlova Ves, zastúpený A. B. C., nar. XX.XX.XXXX, bytom D. XXXX/XX, C. – E. F., proti žalovaným: 1. G. H., nar. XX.XX.XXXX, bytom I. XXX/XXX, XXX XX E. - J., zastúpená advokátom JUDr. Mariánom Dobišom, IČO: 50 003 534, so sídlom Sládkovičova 3, 949 01 Nitra, 2. J. K., nar. XX.XX.XXXX, bytom I. XXX/XX, XXX XX H. E. L., zastúpená advokátom Mgr. Martinom Lieskovským, IČO: 42 427 291, so sídlom Farská 40, 949 01 Nitra, o nahradenie prejavu vôle, o odvolaní žalobcu proti rozsudku Okresného súdu Nitra č. k. 19C/40/2023-404 zo dňa 13. decembra 2023 a jeho uzneseniu č. k. 19C/40/2023-481 zo dňa 27. mája 2024, takto

rozhodol:

Odvolačný súd napadnutý rozsudok a uznesenie súdu prvej inštancie potvrdzuje.

Žalovaným v 1. a 2. rade priznáva proti žalobcovi nárok na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100%, o výške ktorého bude konať a rozhodovať súd prvej inštancie po právoplatnosti tohto rozhodnutia samostatným uznesením.

odôvodnenie:

1. Žalobca sa žalobou doručenou Okresnému súdu Nitra dňa 11.5.2023 domáhal, aby súd uložil povinnosť prejavu vôle žalovaných v 1. a 2. rade ako predávajúcich uzavrieť so žalobcom ako kupujúcim kúpne zmluvy, ktorými žalované v 1. a 2. rade prevedú na žalobcu vlastnícke právo k nehnuteľnostiam špecifikovaným v podanej žalobe. Kúpne zmluvy boli súčasťou petitu žaloby. Vo vzťahu k žalovanej v 1. rade išlo o nehnuteľnosti nachádzajúce sa v katastrálnom území J., mesto E., okres E., zapísané v liste vlastníctva č. XXXX v podiele X/X, a to pozemok registra „C“ - parc. č. XXXX/X, druh: zastavaná plocha a nádvorie, výmera XXX m², pozemok registra „C“ - parc. č. XXXX, druh: zastavaná plocha a nádvorie, výmera XXX m², stavba - popis stavby: operačka bez súpisného čísla, postavená na pozemku č. XXXX a ďalej zapísané na liste vlastníctva č. XXXX v podiele X/X, a to pozemok registra „C“ - parc. č. XXXX/X, druh: zastavaná plocha a nádvorie, výmera XXX m². Vo vzťahu k žalovanej v 2. rade ide o nehnuteľnosti nachádzajúce sa v katastrálnom území J., mesto E., okres E., zapísané v liste vlastníctva č. XXXX v podiele X/X, a to pozemok registra „C“ - parc. č. XXXX/X, druh: zastavaná plocha a nádvorie, výmera 644 m². Súčasne sa žalobca domáhal priznania nároku na náhradu trov konania.

2. V priebehu konania žalobca podaním zo dňa 23.11.2023 opravil názov žaloby tak, že sa má konať o nahradení vyhlásenia vôle žalovanej v 1. rade a žalovanej v 2. rade. Žalobca žiadal, aby súd rozhodol tak, že súd nahrádza súhlas predávajúcej 1 a predávajúcej 2 k uzatvoreniu kúpnej zmluvy v znení: G. H., nar. X.X.XXXX, bytom: I. XXX/XXX, XXX XX E. (ako predávajúci 1) a J. K., nar. X.X.XXXX, bytom: I. XXX/XX, XXX XX H. E. L. (ako predávajúci 2) a RED_constructor s.r.o., so sídlom: Pribišova 47, 841 05 Bratislava - mestská časť Karlova Ves, IČO: 52 441 016 (ako kupujúci) uzatvorili túto

kúpnu zmluvu: čl. I Predávajúca 1 je v podiele 1/1 výlučnou vlastníčkou nehnuteľností, nachádzajúcich sa v katastrálnom území J., obec E., okres E., zapísaných na liste vlastníctva č. XXXX: pozemku registra „C“ - parc. č. XXXX/X, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, výmera XXX m², pozemku registra „C“ - parc. č. XXXX, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, výmera XXX m², stavby „operačka“ bez súpisného čísla, postavená na pozemku parc. č. XXXX. Predávajúca 1 je v podiele 1/6 podielovou spoluvlastníčkou nehnuteľností, nachádzajúcich sa v katastrálnom území J., obec E., okres E., zapísaných na liste vlastníctva č. XXXX: pozemku registra „C“ - parc. č. XXXX/X, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, výmera XXX m². Predávajúca 2 je v podiele X/X výlučnou vlastníčkou nehnuteľností, nachádzajúcich sa v katastrálnom území J., obec Nitra, okres E., zapísaných na liste vlastníctva č. XXXX: pozemku registra „C“ - parc. č. XXXX/X, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, výmera XXX m². Čl. II Predávajúci 1 predáva nehnuteľnosti opísané v čl. I kupujúcemu za kúpnu cenu 315 000 eur a kupujúci predmet kúpy odkupuje do výlučného vlastníctva. Kúpnu cenu kupujúci zaplatí Predávajúcej 1 v celosti a to vo výške 285 000 eur do 15 dní po nadobudnutí právoplatnosti rozsudku o nahradenie prejavu vôle. Zvyšná časť vo výške 30 000 eur bola kupujúcim uhradená Predávajúcej 1 na základe zmluvy o budúcej kúpnej zmluve zo dňa 8.4.2022 v znení jej dodatkov. Predávajúci 2 predáva nehnuteľnosti opísané v čl. I kupujúcemu za kúpnu cenu 123 500 eur a kupujúci predmet kúpy odkupuje do výlučného vlastníctva. Kúpnu cenu kupujúci zaplatí Predávajúcej 2 v celosti a to vo výške 109 250 eur do 15 dní po nadobudnutí právoplatnosti rozsudku o nahradenie prejavu vôle. Zvyšná časť vo výške 14 250 eur bola kupujúcim uhradená Predávajúcej 2 na základe zmluvy o budúcej kúpnej zmluve zo dňa 8.4.2022 v znení jej dodatkov. Čl. III Kupujúci nadobudne vlastnícke právo k prevádzaným nehnuteľnostiam vkladom do katastra nehnuteľností. Do tejto doby sú účastníci zmluvy svojimi zmluvnými prejavmi viazaní. Čl. IV Zmluva sa považuje za uzatvorenú v Nitre v deň právoplatnosti rozsudku o nahradenie prejavu vôle. Žalobca sa ďalej domáhal priznania nároku na náhradu trov konania. Toto podanie žalobca nepovažoval za kvalitatívnu, kvantitatívnu ani podstatnú zmenu žaloby. Za zmenu žaloby (§ 140 CSP) toto podanie nepovažoval ani súd, preto o pripustení, resp. nepripustení zmeny žaloby nerozhodoval. Žalobca sa v tomto konaní v žalobe a rovnako v jej zmene domáha nahradenia prejavu vôle žalovaných uzavrieť s ním kúpnu zmluvu k totožným nehnuteľnostiam a na základe stále rovnakých skutkových okolností.

3. Žalobca v žalobe uviedol, že dňa 8.4.2022 uzavrel ako budúci kupujúci so žalovanými v 1. a 2. rade ako budúcimi predávajúcimi k predmetným nehnuteľnostiam zmluvu o budúcej kúpnej zmluve. K zmluve boli uzavreté aj 2 dodatky, a to dňa 16.6.2022 dodatok č. 1 a dňa 14.9.2022 dodatok č. 2. V zmysle zmluvy o budúcej kúpnej zmluve a jej dodatkov mala byť na základe výzvy žalobcu ako budúceho kupujúceho do 15.12.2022 uzavretá riadna zmluva. Dohoda zmluvných strán neupravovala žiadne ďalšie podmienky, na splnenie ktorých bolo uzavretie riadnej kúpnej zmluvy naviazané. Zvyšná časť kúpnej ceny mala byť zo strany žalobcu ako budúceho kupujúceho uhradená po uzatvorení kúpnej zmluvy, najneskôr však do 15.12.2022. Dňa 13.12.2022 žalobca vyzval žalované na uzavretie kúpnej zmluvy, navrhol miesto a čas uzavretia zmluvy tak, aby to bolo v súlade s ustanoveniami zmluvy o budúcej kúpnej zmluve. Napriek uvedeným skutočnostiam žalované na výzvu žalobcu nereagovali a k uzavretiu kúpnej zmluvy nedošlo. Žalobca z údajov katastra nehnuteľností zistil, že žalované realizujú predaj nehnuteľností, ktoré mali byť predmetom kúpnej zmluvy. Na Okresnom úrade Nitra, katastrálnom odbore sú vedené konania o povolenie vkladu vlastníckeho práva pod č. V- 117/2023 a V 309/2023, ktoré sú prerušené. Žalobca je obchodnou spoločnosťou, ktorá realizuje developerskú výstavbu vo viacerých lokalitách Slovenska. Z dôvodu minimalizácie podnikateľského rizika je štandardný postup žalobcu pri nadobúdaní pozemkov pre investičnú výstavbu do vlastníctva taký, že s vlastníkmi pozemkov uzatvára najprv zmluvu o budúcej kúpnej zmluve, pričom vlastníkom uhradí časť kúpnej ceny ako zálohovú platbu. V čase medzi uzavretím zmluvy o budúcej kúpnej zmluve a uzavretím riadnej kúpnej zmluvy si žalobca overuje možnosť realizácie svojich zámerov na pozemkoch, zabezpečuje potrebné podklady pre územné a stavebné konanie, rokuje s budúcimi účastníkmi územného a stavebného konania a tiež vykonáva kroky na získanie stanovísk dotknutých orgánov verejnej správy, fyzických a právnických osôb. V tomto prípade žalobca uhradil žalovanej v 1. rade časť kúpnej ceny vo výške 30 000 eur a žalovanej v 2. rade časť kúpnej ceny vo výške 14 250 eur, čím si splnil zmluvne dohodnuté povinnosti. Žalobca zabezpečil predbežné zameranie pozemkov a zameranie inžinierskych sietí na pozemkoch, dal vyhotoviť znalecký posudok v hodnote 1 000 eur, zabezpečil podľa požiadaviek F. E. M. architektonickej súťaže, získal stanovisko Útvary architekta F. E. a pripravil návrh zmluvy o vecnom bremene s vlastníkmi ďalších pozemkov. Hodnota prác architekta v prípade víťazného architektonického návrhu dosahuje podľa sadzovníka UNIKA sumu cca 60 000 eur. Žalobca na realizáciu svojho developerského zámeru na dotknutých pozemkoch vynaložil sumu viac ako 105 000 eur. Táto investícia žalobcu však môže

byť svojvoľným a protiprávnym konaním žalovaných úplne zmarená, keďže podklady boli pripravované výhradne pre dotknuté pozemky a nie sú použiteľné pre inú lokalitu. Žalobca má naďalej záujem uzavrieť so žalovanými kúpnu zmluvu, ale keďže žalované svoje záväzky zo zmluvy o budúcej zmluve neplnia, bol nútený podať žalobu v tomto spore.

4. Žalovaná v 1. rade vo vyjadrení k žalobe poukázala na to, že žalobca si nesplnil všetky zmluvne stanovené povinnosti. Odmietla tvrdenie žalobcu, že neodpovedala na jeho výzvu zo dňa 13.12.2022, ktorú jej žalobca adresoval dňa 14.12.2022 o 0:54 hod. V tejto výzve žalobca žalovaným navrhol, aby sa dňa 15.12.2022 o 10:00 hod. stretli na F. N. B. E. za účelom uzavretia kúpnej zmluvy. Žalovaná v 1. rade uviedla, že dňa 14.12.2022 odpovedala na emailovú výzvu žalobcu s tým, že od žalobcu žiadala v súlade s čl. II. ods. 6 Zmluvy o budúcej zmluve predloženie kúpnej zmluvy, ktorú mal žalobca pripraviť. Na základe telefonátov a SMS komunikácie si so žalobcom dohodli osobné stretnutie dňa 14.12.2022 približne o 14:00 hod v kaviarni na prízemí OC Mlyny. Na osobnom stretnutí jej žalobca nepredložil žiadnu kúpnu zmluvu, účelom stretnutia bola snaha žalobcu presvedčiť žalované, aby bol predĺžený termín na uzatvorenie kúpnej zmluvy ďalším dodatkom. Žalobca jej uviedol, že dňa 15.12.2022 o 10:00 hod. na Mestský úrad v Nitre za účelom podpísania kúpnych zmlúv nepríde a zvyšná časť kúpnej ceny nebude uhradená dňa 15.2.2022. V súvislosti s vyplatením zvyšnej časti kúpnej ceny žalobca uviedol, že túto uhradí, až keď ukončí kolaudáciu bytovky v Detve, na základe čoho žalovaná v 1. rade dospela k záveru, že žalobca v danom čase nedisponuje dostatočnými peňažnými prostriedkami. Podľa žalovanej v 1. rade skutočná vôľa žalobcu nesmerovala k tomu, aby bola kúpna zmluva uzatvorená. Výzva zo dňa 14.12.2022 bola len formálna, skutočným úmyslom žalobcu bolo dosiahnuť predĺženie lehoty na uzatvorenie kúpnych zmlúv. O nedostatku vážnosti vôle žalobcu uzatvoriť na základe výzvy zo dňa 14.12.2022 kúpnu zmluvu so žalovanými svedčí aj emailová komunikácia žalobcu s realitnou maklérikou O. K. zo dňa 4.12.2022, ktorá vystupovala vo vzťahu k stranám sporu ako sprostredkovateľ. Z predmetného emailu vyplýva, že žalobca žiada realitnú makléрку, aby presvedčila žalované na predĺženie termínu uzatvorenia kúpnej zmluvy o ďalšie 4 mesiace najlepšie bez nutnosti platenia ďalšej zálohy. Žalovaná v 1. rade aj napriek tomu, že žalobca jej neposkytol návrh kúpnej zmluvy, prišla za obe žalované dňa 15.12.2022 o 10:00 hod. na Mestský úrad v Nitre s tým, že tam čakala na žalobcu za účelom podpísania kúpnych zmlúv. Žalovaná v 2. rade čakala len na informáciu od žalovanej v 1. rade o prítomnosti žalobcu, aby sa rovnako vedela dostaviť na Mestský úrad v E.. Žalobca na toto stretnutie neprišiel. Prítomnosť žalovanej v 1. rade na Mestskom úrade v E. dňa 15.12.2022 preukazujú časenky z mestského úradu a ďalšia fotodokumentácia. Žalované dňa 16.12.2022 adresovali žalobcovi list zo dňa 15.12.2022, v ktorom mu oznámili, že nesúhlasia s predĺžením lehoty na uzatvorenie kúpnych zmlúv, že sú resp. boli pripravené uzatvoriť zmluvu do 15.12.2022, a v prípade nesplnenia svojho záväzku podľa zmluvy o budúcej zmluve bude prijatá časť kúpnej ceny započítaná s nárokom žalovaných na zaplatenie zmluvnej pokuty. Na daný list žalobca žiadnym spôsobom nereagoval, prvá reakcia žalovaného prišla až 10.01.2023. Žalovaná v 1. rade má za to, že žaloba bola zo strany žalobcu podaná oneskorene, pretože žalované platne uzatvorili kúpne zmluvy s treťou osobou, vo vzťahu k sporným nehnuteľnostiam prebieha vkladové konanie, vedené Okresným úradom E., katastrálnym odborom pod č. B./XXXX a B./XXXX. Žalovaná v 1. rade ďalej uviedla, že zmluva o zmluve budúcej predstavuje čisto záväzkovo-právny vzťah medzi zmluvnými stranami, v danom prípade medzi žalobcom ako budúcim kupujúcim a žalovanými ako budúcimi predávajúcimi, a teda nemá žiadne vecno-právne účinky. Žalované neboli zo zmluvy o budúcej zmluve zaviazané previesť na žalobcu vlastnícke právo k sporným nehnuteľnostiam, ale mali iba povinnosť uzatvoriť s ním kúpnu zmluvu. Porušenie povinnosti zo zmluvy o budúcej zmluve nemá následok v podobe vydania súdneho rozhodnutia, ktorým žalobca priamo nadobudne sporné nehnuteľnosti, ale iba nadobudne právo na uzatvorenie kúpnej zmluvy. Žalovaná v 1. rade ďalej dôvodila, že ak budúci predávajúci prevedie predmet vlastníctva na tretiu osobu a poruší tak svoju povinnosť vyplývajúcu zo zmluvy o budúcej zmluve, budúci kupujúci sa nemôže domáhať od tretej osoby nahradenia prejavu vôle, pretože zmluva o zmluve budúcej zmluve nemá rovnaké účinky ako predkupné právo. Samotná existencia zmluvy o budúcej zmluve a záväzok z nej vyplývajúci nespôsobujú v prípade jej porušenia, spočívajúcom v prevedení predmetu vlastníctva na tretiu osobu, neplatnosť právneho úkonu, ktorý uzatvoril budúci predávajúci s treťou osobou, pretože takýto extenzívny výklad by bol príliš obmedzujúci v súvislosti s dispozičným oprávnením budúceho predávajúceho ako aj vlastníctva tretej osoby. Z uvedeného dôvodu je potrebné rozlišovať medzi účinkami zmluvy, a to záväzkovými alebo vecnými. Žalovaná v 1. rade poukázala na rozhodnutie Najvyššieho súdu ČR so sp. zn. 2 Cdon 1505/97 a judikát Najvyššieho súdu SR č. R 4/2008. V tejto súvislosti poukázala tiež na zásadu priority uplatňujúcej sa v katastrálnom konaní a tvrdila, že vzhľadom na skôr podaný návrh na vklad je rozsudok v tomto konaní o nahradenie prejavu vôle nevykonateľný. Žalovaná v 1. rade poukázala na rozsudok

Najvyššieho súdu SR so sp. zn. 10Sžr/175/2011 a rozhodnutie Krajského súdu v Žiline so sp. zn. 22Sp/41/2010.

5. Žalovaná v 2. rade rovnako ako žalovaná v 1. rade vo vyjadrení k žalobe žiadala žalobu zamietnuť ako nedôvodnú. Tiež uviedla, že dôkazy predložené žalobcom nepreukazujú, že by si žalobca voči žalovaným splnil všetky zmluvne stanovené podmienky, na základe čoho by mu vznikol nárok na uzavretie kúpnej zmluvy so žalovanými. Rovnako poukázala na stretnutie žalovanej v 1. rade so žalobcom v D. F. dňa 14.12.2022, ktorého účelom bola snaha žalobcu presvedčiť žalované na predĺženie termínu na uzavretie riadnej kúpnej zmluvy, na priebeh návštevy žalovanej v 1. rade na Mestskom úrade v E. dňa 15.12.2022, list žalovaných zo dňa 15.12.2022 adresovaný žalobcovi. Žalobu považuje žalovaná v 2. rade za podanú oneskorene a rovnako ako žalovaná v 1. rade poukazuje na zásadu priority uplatňovanú v katastrálnom konaní a cituje totožné rozhodnutia súdov.

6. Súd spor prejednal za prítomnosti konateľa žalobcu, žalovaných v 1. a 2. rade a ich a právneho zástupcu. V rámci dokazovania sa súd oboznámil s jednotlivými listinami založenými v súdnom spise, ako aj prednesom právneho zástupcu žalovaných, vykonal výsluch konateľa žalobcu, žalovaných v 1. a 2. rade a svedka P. K..

7. Konateľ žalobcu na pojednávaní uviedol, že pozemky si vyhládli ešte dávnejšie, zoznámili s pani H. a začali spolu viesť obchodný dialóg. Začali preverovať na meste možnosť samotnej výstavby, o čom s predávajúcimi intenzívne komunikovali. Procesy na meste trvali dlho z rôznych dôvodov, ale aj preto, že chceli pozemky financovať z vlastných zdrojov a nie zo zdrojov finančných partnerov. Tak uzatvárali dodatky. Keď sa blížili do cieľa, mali za to, že majú s predávajúcimi korektné a dobré vzťahy a nevedeli si ani predstaviť, že sa neuzavrie kúpna zmluva. Vynaložili nemalé finančné prostriedky, vypracovali kvalifikovanú súťaž, čo bola podmienka mesta. Potom sa správanie predávajúcich zmenilo, prestali zdvíhať telefóny, komunikovať, asi tam bola iná vôľa. Pozemky sa nachádzajú v historickom areáli. Myslí si, že pod tlakom možno ostatnej rodiny boli žalované nútené sa zachovať tak, ako sa zachovali, možno pod nejakou víziou väčšieho finančného zisku. K 15.12.2022 mali k dispozícii peňažné prostriedky na zaplatenie kúpnej ceny za nehnuteľnosti. Ako firma, ktorá je v holdingu, disponujú prostriedkami na kúpu nehnuteľností. Majú portfólio v hodnote viac ako 10 mil. eur, ktoré konateľ žalobcu ovláda. Tieto prostriedky sa nachádzali na bankových účtoch ich akcionárov, či už je to spoločnosť Avoris, čo je rakúsky holding so sídlom vo Viedni, A. H. I., A. Q. A., A. F. P.. V čase, keď sa mala platiť kúpna cena, žalobca disponoval s majetkom v hodnote 800 000 eur a je súčasťou holdingu. Do tohto projektu dali skoro 100 000 eur, čím preukázali dostatočnú vážnosť obchodu. Konateľ žalobcu tvrdil, že žalobca v tom čase mal majetok v hodnote 800 000 eur, čo vyplýva listov vlastníctva a z posudkov. Predpokladá, že posledná účtovná závierka žalobcu bola vyhotovená za posledné účtovné obdobie, teda rok 2022. Na dotaz právneho zástupcu žalovaných, či akcionári žalobcu poskytujú finančné prostriedky žalobcovi za situácie, že žalobca nezakladá účtovné závierky do zbierky listín a je v strate, konateľ žalobcu reagoval, že sú to nezmysly. Za situácie, že chcú kúpiť pozemok za 300 000 eur, holding požičia spoločnosti 300 000 eur. Keď sa čokoľvek smerujúce k zhodnoteniu investuje do týchto pozemkov na úrovni čo i len štúdie, tak to vytvorí pre firmu stratu. Je to úplne bežný postup a to, že tie peniaze idú od holdingu, sa dá vidieť vždy na tom, či existuje nejaká ťarcha v prospech financujúceho subjektu. Po financovaní bankou sa holdingové zdroje kapitalizujú. Konateľ žalobcu sa nevedel vyjadriť k účtovnej závierke z roku 2021 s tým, že žalobcovi robí účtovníctvo zahraničná firma. Dňa 15.12.2022 bol na mestskom úrade v Nitre, nepamätá sa, v akom čase, rieši veľa vecí. Bol tam sám. Nevie si vysvetliť, prečo sa so žalovanou v 1. rade nestretli. Za podstatnejšie považuje, že takéto dohodnuté stretnutie sa koordinuje cez telefón a keďže mu nebolo zdvihnuté, tak aj vzhľadom na to, že mal už predtým pocit, že nie sú tie úmysly čestné, tak to vyhodnotil tak, že tam žalovaná v 1. rade nie je. Nemal záujem ju tam niekde snoriť, keď tam zrejme nebola. Nevedel uviesť, kedy žalovanej v 1. rade telefonoval. Z jej strany došlo k teatrálnemu zabezpečeniu si neštandardných fotografií po nejakej úvahe a strategickom naplánovaní, prichádzajúce hovory boli prestierané. To, že tam boli prichádzajúce hovory medzi odchádzajúcimi, potvrdilo jeho predpoklad, že sa tam jednalo o nejakú manipuláciu, inak nie je možné, že by sa nespojili. K emailu zo dňa 4.12.2022, ktorý viedol s realitnou maklérkou, kde navrhoval predĺžiť uzatvorenie riadnej kúpnej zmluvy uviedol, že to bolo z dôvodov, že zabezpečovali prvotné rozhodnutie na meste Nitra a stále v tom nemali jasno. Pre developera je ideálne, aby do obchodu vstupovali s minimálnou mierou rizika. Investované peniaze majú pre nich veľkú hodnotu. Pokiaľ príde k dohode s akýmkoľvek budúcimi predávajúcimi o predĺžení kontraktu, tak je to na obchodnom zväžení, čo sa oplatí finančne viac. Architektonickú súťaž rozbehli vo veľmi vysokom štandarde. Tá súťaž vzhľadom na spor, ktorý

vznikol, bola pozastavená. Podmienky pre vydanie územného povolenia bolo možné splniť. Na stretnutí dňa 14.12.2022 sa so žalovanou v 1. rade rozprávali o priebehu architektonickej súťaže. Jej správanie bolo veľmi zvláštne, aj sa rozplakala. Konateľ žalobcu má za to, že už mala jasný plán, pretože pod tlakom ostatnej rodiny tam bol iný kupujúci, ktorý bol asi inak strategický, lepší. Trval na tom, že pokiaľ idú hneď do kúpnej zmluvy, musia byť peniaze vinkulované naproti listu vlastníctva. Zmluvu o budúcej kúpnej zmluve pripravovala realitná maklérka, ktorá zastupovala predávajúce. Podrobnosti kúpnej zmluvy tam riešené neboli. V obchode je to tak, že všetko sa dá dohodnúť, pokiaľ sa jedná o jednoduchú vec. Vinkuláciu, úschovu považuje za štandardnú vec. Ak chcú kúpiť pozemok, urobiť kúpnu zmluvu je primitívne. S obsahom zmluvy o budúcej kúpnej zmluve zo dňa 8.4.2022 mal možnosť sa oboznámiť, veď ju podpisoval. Podmienky zaplata kúpnej ceny boli naformulované v zmluve. Pokiaľ tam nebola naformulovaná vinkulácia alebo notárska úschova, a pokiaľ k takejto požiadavke potom zo strany žalobcu prišlo, takúto požiadavku považuje za úplne štandardnú. Ak predávajúci trval na tom, že nechce robiť úschovu, tak tam jednoznačne vidieť nekalé úmysly. V čase podpisu zmluvy o budúcej kúpnej zmluve mali právnikov, disponujú celým radom právnikov. Právnikov majú aj zamestnaného.

8. Právny zástupca žalovaných na pojednávaní zotrval na obsahu písomných podaní, ktoré boli predložené. Mal za to, že žalobcovi z dôvodu nesplnenia podmienok zaniklo právo na uzatvorenie kúpnej zmluvy. Žalobu považoval za nedôvodnú a navrhol ju zamietnuť a priznať žalovaným náhradu trov konania. Doplnil, že z verejne dostupných zdrojov (finstat) má informáciu, že posledná účtovná závierka žalobcu bola vyhotovená za rok 2020. V danom účtovnom období spoločnosť vykázala stratu 28 460 eur. Dlhodobý hmotný majetok bol v hodnote 357 500 eur, avšak dlhodobé záväzky spoločnosti boli vo výške 350 000 eur.

9. Žalovaná v 1. rade na pojednávaní vypovedala, že jej volal pán C., že má záujem o ich pozemok, že je to jeho sen niečo tam vybudovať. Volal jej aj jeho kamarát. Povedala mu, že už má na pozemok kupca. Ten kupec potom odstúpil a realitáčka prišla za ňou a povedala jej, že pán C. má o to záujem. Tak sa dohodli, že to predajú tomu, kto to kúpi a zaplatí kúpnu cenu. Lenže potom si pán C. zisťoval niečo na úrade a k zmluve pristúpili v apríli. Zaplatil im zálohu s tým, že si musí ešte niečo povybavovať a zvyšok im zaplatí do troch mesiacov. To jednanie s pánom C. bolo také, že si nevolali a až 5 dní pred vyplatením celej sumy za pozemok sa ohlásil. Povedal, že sú tam nejaké problémy a znova sa to musí predĺžiť. Tak zase tam bola zmluvná pokuta a zase čakali do ďalšieho termínu. Komunikácia bola ohľadne ocenenia budovy, že to bude potrebovať k pôžičke. Znalcovi, čo oceňoval budovu, otvorila a on si to pomeral. Potom prišiel znova dátum a opäť sa to predĺžilo. Pri každej jednej predĺžovačke pánovi C. povedala, že to nemá rada, že nikoho nechce tlačiť k múru, ale potrebuje, aby sa suma za nehnuteľnosť vyplatila. Chceli nehnuteľnosti predať bez týchto posunov. Pri ďalšom predĺžení mu povedala, že to je poslednýkrát, čo sa zmluva predlžuje. Lenže ani to sa nedodržalo. Keď robili dodatok v septembri, pán C. to chcel do 30.12. ale ony trvali na 15.12., aby to bolo pred sviatkami uhradené. Zase pár dní pred 15.12. povedal, že sa potrebuje stretnúť. Povedala mu, že nie je dôvod sa stretávať, nech prinesie kúpnu zmluvu, dá si ju pozrieť právnikovi a môže dôjsť k vyplateniu. Na to povedal, že trvá na stretnutí, tak sa 14.12. stretli v Mlynoch. Tam začal rozprávať, že on to potrebuje predĺžiť, lebo má kolaudáciu v Detve a po tej kolaudácii by mohlo dôjsť k vyplateniu. Zrazu z konca januára bol marec. Spýtal sa, či trvá na tom, že ďalej tú zmluvu nepredĺžia a ona povedala, že áno, že ju ďalej nepredĺžia. Povedala, že keď donesie kúpnu zmluvu, môžu to hneď predať, vyrovnáť sa. Stále od nej chcel, aby mu oznámila, keby to predala. Povedala mu, že nevie, či to predá a čo s tým bude ďalej. Potom jej povedal, že on 15.12. na úrad nepríde, lebo má nejaké iné záležitosti. Žalovaná v 1. rade dňa 15.12. išla na mestský úrad, nie za to, aby tam robila teátra. Mala to napísané v zmluve, preto tam išla. Poradil jej to právnik. Bola taj a aj sa zapísala na vrátnici do knihy návštev, aj sa tam odfotila. Počkala tam do 10.20 a potom odišla. Poobede jej volal pán C.. Nevšimla si, keď jej volal. Volala mu naspäť a nedvihol. Tým to pre ňu skončilo. On nikdy nemal na nich čas, len pred termínom zmluvy, ale dňa 14.12. mal dlhý čas na debatu. O platení, o notárskej úschove, vinkulácii nikdy nebola reč. Dodatky sa robili na poslednú chvíľu. O banke sa nikdy nehovorilo. Žalovaná v 2. rade má pozemok vedľa nej. Dňa 15.12. bola v Nitre a povedala, že ona neverí, že konateľ žalobcu tam príde, a preto išla na cintorín s tým, že keď jej žalovaná v 1. rade zavolá, ona príde. Pozemky predávali aj predtým, ako sa spoznali so žalobcom. Celá rodina boli spoluvlastníci. Predávala to švagriná. Ona inzerát cez realitku nedávala, ale žalovaná v 1. rade predávala cez Haló reality. Urbanistickú štúdiu na to územie nerobili. Uzatvárali nejakú zmluvu s predchádzajúcim záujemcom, ale ku kúpe nedošlo, lebo sa nedohodli. Toto bolo ešte v čase, kedy mali nehnuteľnosť v podielovom spoluvlastníctve. Bolo ich tam sedem. Pán K. jej telefonoval, že by mal záujem, že tam niečo kupuje. Povedala mu, že nie, že ona má zmluvu s pánom C. a 15.12. má dôjsť ku kúpe alebo keď sa to

neuskutoční, tak zmluva padá. Keď 15.12. nebola žiadna zmluva od pána C., tak jej volal pán K., ktorý mal záujem o pozemok. Pán K. jej volal 16.12., že ako to dopadlo, či to berie ten kupec, ktorého mala alebo je to voľné. Povedala mu, že je to voľné. S pánom K. do 15.12. nemala žiadnu zmluvu. Kúpnu zmluvu s ním uzatvorila nejako koncom decembra. Do 15.12. nemala žiadnu predbežnú zmluvu s nikým.

10. Žalovaná v 2. rade na pojednávaní uviedla, že začiatkom minulého roka jej zavolała pani z reality, že pán C. by mal záujem. Pýtal sa na pozemok vedľa. Povedala mu, že je to pozemok jej tety, pani H.. Potom zavolała tete, či by mala záujem predať svoj pozemok. Žalovaná v 2. rade nežije v Nitre, tak vždy poprosila tetu, aby jednála aj za ňu. Ona sa stretla s pánom C., aj s pani z reality, urobili prehliadku pozemku a pán C. povedal, že má záujem. To bolo niekedy vo februári. Potom sa dlho neozval, celý február, marec. Začiatkom apríla poslal návrhy zmlúv, tak si ich dali pozrieť a dňa 8.4. podpisovali zmluvy s tým, že k vyplateniu príde v júni. Povedal, že potrebuje ešte tri mesiace, že je tam nejaká byrokracia a chcel si vybaviť pôžičku. Povedali mu, že dobre, že tri mesiace nie je taká dlhá doba. Zobrali zálohu s tým, že v júni bude vyplatená celá suma a bude koniec. V júni sa ozvala pani z reality s tým, že pán C. potrebuje ešte nejaký čas. Tak počkali. On tak rozpráva, že človeku až ľúto príde, tak počkali. Táto istá situácia sa opakovala v septembri. Povedal im, že čo všetko ešte potrebuje, že stavia, potrebuje kolaudovať. Chcel čas do konca roka. Povedali, že medzi sviatkami nič nevyriešia, nech sa to dá do 15.12. Pár dní pred 15.12. sa pán C. potreboval stretnúť. Ona neverila, že pán C. príde na stretnutie, tak tete, keď išla na stretnutie do Mlynov, povedala, aby ju dala na hlasný odposluch. Dňa 14.12. sa konalo stretnutie jej tety s pánom C.. Žalovaná v 2. rade bola na telefóne cez hlasný odposluch. Počula, že chcel, aby počkali do konca januára, že už konečne bude mať skolaudovanú tú Detvu. S tým žalované nesúhlasili, že už nebudú čakať, že už čakajú rok. Na druhý deň bolo 15.12. Žalovaná v 2. rade sa rozhodla predať len pricestovať do Nitry. Teta išla na mestský úrad a žalovaná v 2. rade využila to, že je v Nitre na návštevu hrobu svojho otca s tým, že je kedykoľvek k dispozícii a že keď tam pán C. bude, tak hneď príde na mestský úrad. On tam nebol. Teta sa odfotila, že tam bola, aj sa podpísala. Žalovaná v 2. rade neverila, že tam pán C. príde, keď deň predtým žiadal, aby mu to predĺžili do konca januára. Ohľadom notárskej úschovy, vinkulácie jej nikdy nič nespomínal, stále chcel len predĺžiť, robiť dodatky. K dohode o odpredaji pozemkov s pánom K. žalovaná v 2. rade uviedla, že keď to padlo, tak jej zavolała teta, že jej volal nejaký pán, že má záujem o pozemky. To bolo 16. decembra.

11. Svedok P. K. na pojednávaní uviedol, že ohľadom kúpy pozemku začal prvýkrát komunikovať so žalovanými v lete 2022 s tým, že pani H. mu povedala, že má podpísanú rezervačnú zmluvu a nie je to téma. S pani K. nekomunikoval, za ňu veci riešila pani H.. Má dom vedľa sporných pozemkov, tak vedel, že niekto sa tam chystá stavať 7 poschodí, čo on nechcel, tak kúpil jeden pozemok, ten najbližšie k nim. Mala to jedna rodina a oni vraveli, že možno ten, čo dal zálohu, možno nebude mať peniaze, lebo už 2x im kúpu posunul. Kontaktoval pani H. niekedy v decembri. Vedel, že jej zmluva končí 15. decembra. Vtedy mu ona dala vedieť, že ten kupujúci začína vymýšľať, že zase to chce posúvať. Povedal jej, že ak by jej to nevyšlo, tak je ochotný to kúpiť. Ona mu povedala, že pokiaľ má rezervačku, tak nič nerieši, ale ak jej skončí, tak sa môžu potom o tom baviť. Pani H. chcela spraviť všetko právne tak, ako má s pôvodným kupujúcim. V tom období ako mala platnú zmluvu, nechcela nič riešiť. Mal nachystanú podobnú zmluvu, keďže kupoval vedľajší pozemok. Keď jej zmluva skončila, že ju už právne nezaväzovala, tak asi na druhý alebo na tretí deň podpísali rezervačnú zmluvu.

12. Napadnutým (zhora v záhlaví tohto rozhodnutia označeným) rozsudkom Okresný súd Nitra ako súd prvej inštancie v spore rozhodol tak, že žalobu zamietol (výrok I.) a súčasne o nároku na náhradu trov konania medzi stranami sporu navzájom rozhodol tak, že žalovaná v 1. rade a žalovaná v 2. rade majú voči žalobcovi nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%, o výške ktorej bude rozhodnuté súdom prvej inštancie samostatným uznesením (výrok II.).

13. S poukazom na vykonané dokazovanie súd prvej inštancie zistil nasledovný skutkový stav:

13.1. Dňa 8.4. 2022 bola medzi žalobcom ako budúcim kupujúcim a žalovanými v 1. a 2. rade ako budúcimi predávajúcimi uzavretá zmluva o budúcej kúpnej zmluve. Predmetom tejto zmluvy bol záväzok všetkých zmluvných strán uzatvoriť kúpnu zmluvu, ktorou budúce predávajúce 1 a 2 prevedú na budúceho kupujúceho vlastnícke právo k predmetu budúceho prevodu a budúci kupujúci predmet budúceho prevodu nadobudne, a to za odplatu a v termínoch uvedených v predmetnej zmluve.

13.2. V čl. I zmluvy o budúcej kúpnej zmluve bol špecifikovaný predmet budúceho prevodu. Išlo o nehnuteľnosti vo vlastníctve žalovanej v 1. rade zapísané na liste vlastníctva č. XXXX vedeného D. N. E., katastrálny odbor, pre k. ú. J., a to pozemok CKN parcelné č. XXXX/X o výmere XXX m² - zastavaná plocha a nádvorie, pozemok CKN parcelné č. XXXX o výmere XXX m² - zastavaná plocha a nádvorie, stavba operačka bez súpisného čísla na parcele CKN č. XXXX a zapísané na liste vlastníctva č. XXXX vedeného D. N. E., katastrálny odbor, pre k. ú. J., a to pozemok CKN parcelné č. XXXX/X D. výmere XXX m² - zastavaná plocha a nádvorie v spoluvlastníckom podiele 1/6. Predmetom budúceho prevodu boli ďalej nehnuteľnosti vo vlastníctve žalovanej v 2. rade zapísané na liste vlastníctva č. XXXX vedeného Okresným úradom E., katastrálny odbor, pre k. ú. J., a to pozemok CKN parcelné č. XXXX/X o výmere XXX m² - zastavaná plocha a nádvorie.

13.3. Podľa čl. II bod 2 zmluvy o budúcej kúpnej zmluve sa zmluvné strany zaviazali uzatvoriť kúpnu zmluvu najneskôr do 70 dní od podpisu predmetnej zmluvy o budúcej kúpnej zmluve všetkými zmluvnými stranami.

13.4. Podľa čl. II bod 5 a 6 zmluvy o budúcej kúpnej zmluve mali kúpnu zmluvu uzavrieť na základe výzvy budúceho kupujúceho najneskôr do 7 kalendárnych dní odo dňa doručenia výzvy budúcim predávajúcim tak, že k podpisu zmluvy sa stretnú najneskôr 7. deň odo dňa výzvy na Mestskom úrade v E. o 10.00 hod.

13.5. V čl. III. a IV. zmluvy o budúcej kúpnej zmluve sa zmluvné strany dohodli, že kúpna cena nehnuteľností vo vlastníctve žalovanej v 1. rade je vo výške 300 000 eur, z ktorej časť vo výške 15 000 eur jej žalobca zaplatí do 3 kalendárnych dní od podpisu zmluvy o budúcej kúpnej zmluve a časť vo výške 285 000 eur do 14 kalendárnych dní od podpisu kúpnej zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že kúpna cena nehnuteľností vo vlastníctve žalovanej v 2. rade je vo výške 115 000 eur, z ktorej časť vo výške 5 750 eur jej žalobca zaplatí do 3 kalendárnych dní od podpisu zmluvy o budúcej kúpnej zmluve a časť vo výške 109 250 eur do 14 kalendárnych dní od podpisu kúpnej zmluvy.

13.6. V čl. VI ods. 1 zmluvy o budúcej kúpnej zmluve sa žalované zaviazali, že do momentu zániku účinnosti zmluvy o budúcej zmluve predmet prevodu nepredajú, nedarujú a ani inak neprevedú vlastnícke právo k nemu a nehnuteľnosti nezaťažia žiadnym právom vecného alebo záväzkového charakteru v prospech tretej osoby, ktoré by bolo objektívne spôsobilé spôsobiť žalobcovi ujmu.

13.7. V čl. VIII ods. 5 prvej vety zmluvy o budúcej kúpnej zmluve kúpnu zmluvu a návrh na vklad sa zaväzuje vypracovať a podať budúci kupujúci.

13.8. Dňa 16.6.2022 bol k zmluve o budúcej kúpnej zmluve jej zmluvnými stranami uzavretý dodatok, ktorým sa zmenil dátum uzavretia kúpnej zmluvy na do 90 kalendárnych dní od podpisu dodatku všetkými zmluvnými stranami. Vo vzťahu k žalovanej v 1. rade sa zmenila kúpna cena na 307 500 eur a táto mala byť uhradená v troch častiach. Je tu uvedené, že prvú časť vo výške 15 000 eur uhradil žalobca žalovanej v 1. rade po uzavretí zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, druhú časť vo výške 7 500 uhradí žalobca žalovanej v 1. rade v deň uzavretia predmetného dodatku a 3. časť kúpnej ceny vo výške 285 000 eur uhradí žalobca žalovanej v 1. rade po uzavretí kúpnej zmluvy, najneskôr do 90 kalendárnych dní odo dňa uzavretia predmetného dodatku. Vo vzťahu k žalovanej v 2. rade sa dojednala kúpna cena na 118 500 eur, ktorá mala byť uhradená rovnako v troch častiach. Uvádza sa, že prvú časť vo výške 5 750 eur uhradil žalobca žalovanej v 2. rade po uzavretí zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, druhú časť vo výške 3 500 uhradí žalobca žalovanej v 2. rade v deň uzavretia predmetného dodatku a 3. časť kúpnej ceny vo výške 109 250 eur uhradí žalobca žalovanej v 2. rade po uzavretí kúpnej zmluvy, najneskôr do 90 kalendárnych dní odo dňa uzavretia predmetného dodatku. Strany sporu sa v dodatku č. 1 dojednali aj na zmene čl. VII týkajúceho sa zmluvných pokút.

13.9. Z dodatku č. 2 uzavretého dňa 14.9.2022 k zmluve o budúcej kúpnej zmluve zo dňa 8.4.2022 vyplýva dohoda strán sporu o zmene kúpnej ceny, jej splatnosti a zmluvných pokutách tak, že žalobca mal žalovanej v 1. rade za predmet kúpy zaplatiť kúpnu cenu vo výške 315 000 eur a to v štyroch častiach. V dodatku č. 2 je uvedené, že prvú časť vo výške 15 000 eur uhradil žalobca žalovanej v 1. rade po uzavretí zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, druhú časť vo výške 7 500 uhradil žalobca žalovanej v 1. rade po uzavretí dodatku č. 1 k zmluve o budúcej kúpnej zmluve, 3. časť vo výške 7 500 eur uhradí žalobca žalovanej v 1. rade v deň uzavretia predmetného dodatku č. 2 a 4. časť kúpnej ceny vo výške 285 000 eur uhradí žalobca žalovanej v 1. rade po uzavretí kúpnej zmluvy, najneskôr dňa 15.12.2022.

Vo vzťahu k žalovanej v 2. rade sa dojednala zmena kúpnej ceny na 123 500 eur s tým, že prvú časť vo výške 5 750 eur uhradil žalobca žalovanej v 2. rade po uzavretí zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, druhú časť vo výške 3 500 uhradil žalobca žalovanej v 2. rade po uzavretí dodatku č. 1 k zmluve o budúcej kúpnej zmluve, 3. časť vo výške 5 000 eur uhradí žalobca žalovanej v 2. rade v deň uzavretia predmetného dodatku č. 2 a 4. časť kúpnej ceny vo výške 109 250 eur uhradí žalobca žalovanej v 2. rade po uzavretí kúpnej zmluvy, najneskôr dňa 15.12.2022.

13.10. Z výpisu z listu vlastníctva č. XXXX k nehnuteľnostiam vedeným D. N. E., katastrálny odbor, nachádzajúcim sa v okrese Nitra, obci Nitra, katastrálnom území J., a to parcely registra „C“: pozemok s parcelným č. XXXX/X o výmere XXX m² - zastavaná plocha a nádvorie, pozemok s parcelným č. XXXX o výmere XXX m² - zastavaná plocha a nádvorie, stavba (operačka) na parcele č. XXXX súd zistil, že žalovaná v 1. rade je zapísaná ako výlučná vlastníčka uvedených nehnuteľností (podiel 1/1). K uvedeným nehnuteľnostiam je na liste vlastníctva č. XXXX na základe V-117/2003 (Kúpna zmluva) zapísaná plomba.

13.11. Podľa výpisu z listu vlastníctva č. XXXX k nehnuteľnostiam vedeným Okresným úradom E., katastrálny odbor, nachádzajúcim sa v okrese E., obci E., katastrálnom území J., a to parcela registra „C“, pozemok s parcelným č. 2351/2 o výmere 444 m² - zastavaná plocha a nádvorie súd zistil, že žalovaná v 1. rade je pod B2 zapísaná ako podielová spoluvlastníčka uvedených nehnuteľností so spoluvlastníckym podielom o veľkosti 1/6. K nehnuteľnostiam vo vlastníctve žalovanej v 1. rade je na predmetnom liste vlastníctva č. XXXX na základe V-117/2003 (Kúpna zmluva) plomba.

13.12. Z výpisu z listu vlastníctva č. XXXX k nehnuteľnostiam vedeným Okresným úradom Nitra, katastrálny odbor, nachádzajúcim sa v okrese Nitra, obci Nitra, katastrálnom území J., a to parcela registra „C“, pozemok s parcelným č. XXXX/X D. výmere XXX m² - zastavaná plocha a nádvorie vyplýva, že žalovaná v 2. rade je zapísaná ako výlučná vlastníčka tejto nehnuteľnosti (podiel 1/1). Podľa výpisu z listu vlastníctva je k predmetným nehnuteľnostiam vyznačená plomba na základe V-309/2023 (Kúpna zmluva).

13.13. Z kúpnej zmluvy datovanej 5.1.2023 uzavretej medzi žalovanou v 1. rade ako predávajúcou ako P. K., nar. XX.X.XXXX ako kupujúcim bolo preukázané, že žalovaná v 1. rade previedla na kupujúceho vlastnícke právo k nehnuteľnostiam, ktoré boli predmetom zmluvy o budúcej kúpnej zmluve uzavretej so žalobcom.

13.14. Z detailu konania vedeného Okresným úradom E., katastrálny odbor pod č. V-117/2023 vyplýva, že toto konania prebieha. Návrh v tejto veci bol prijatý dňa 5.1.2024 o 12:01. Z detailu ďalšieho konania vedeného D. N. E., katastrálny odbor pod č. V-309/2023 tiež vyplýva, že toto konania prebieha. Návrh v tejto veci bol prijatý dňa 13.1.2024 o 11:52.

13.15. Konateľ žalobca adresoval dňa 4.12.2022 realitnej maklérke O. K. email, v ktorom uviedol: „Čo sa týka predmetných pozemkov (R.), tak som tam rozbehol tú architektonickú súťaž, ako si vedenie mesta praje..... všetko ide samozrejme totálne pomaly, je to katastrofa.... ale pracujem na tom pilne... Čo sa týka odkúpenia, chcel by som požiadať o posledné predĺženie - pre istotu prosím o štyri mesiace. Bude to posledné predĺženie zmluvy, dotedy to dotiahnem... Za predĺženie som si vždy zaplatil, tak verím, že vlastníčky sú v podstate spokojné, veď ich peniaze sa takto celkom pekne zhodnocujú. Len prosím, aby to nebola taká vysoká suma ako naposledy, dal som im doteraz už dosť, a je to aj pre ne myslím si priveľmi nadštandardné... vedeli by ste mi to prosím zabezpečiť, aby sme podpísali ešte jeden dodatok? Budem Vám veľmi zaviazaný, S pozdravom B. C.“

13.16. Z výzvy na uzavretie kúpnej zmluvy zo dňa 13.12.2022 vyplýva, že žalobca vyzval žalované v 1. a 2. rade na uzavretie kúpnej zmluvy podľa čl. II bodu 5 a 6 zmluvy o budúcej kúpnej zmluve. Ako termín spoločného stretnutia navrhol 15.12.2022 o 10:00 hod. na Mestskom úrade v E..

13.17. Z listu žalovaných označeného ako Oznamenie zo dňa 15.12.2022 vyplýva, že žalované v 1. a 2. rade žalobcovi oznámili, že nesúhlasia s predĺžením lehoty na uzatvorenie kúpnych zmlúv, že sú resp. boli pripravené uzatvoriť zmluvu do 15.12.2022 a v prípade nesplnenia svojho záväzku podľa Zmluvy o budúcej kúpnej zmluvy bude prijatá časť kúpnej ceny započítaná s nárokom žalovaných na zaplatenie zmluvnej pokuty.

13.18. Z predloženého podacieho lístka vyplýva odoslanie doporučeného listu žalovanej v 1. rade žalobcovi dňa 16.12.2022.

13.19. V konaní nebolo sporné tvrdenie žalobcu, že žalobca uhradil žalovanej v 1. rade časť kúpnej ceny vo výške 30 000 eur a žalovanej v 2. rade časť kúpnej ceny vo výške spolu 14 250 eur. Jednotlivé úhrady preukazuje aj rozpis úhrad priložený k žalobe (č. l. 34, 35 spisu).

13.20. Zo znaleckého posudku č. 41/2022 vyhotoveného znalcom A. S. T., znalcom z odboru stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľnosti bola preukázaná všeobecná hodnota nehnuteľností, ktoré boli predmetom zmluvy o budúcej kúpnej zmluve vo výške spolu 467 000 eur (hodnota stavieb - 139 384,17 eur, pozemky spolu 327 622,38 eur).

13.21. V konaní tiež nebolo sporným, že žalobca vzhľadom na svoj zámer kúpiť nehnuteľnosti vo vlastníctve žalovaných zabezpečil uskutočnenie architektonickej súťaže s názvom Bytový dom R., ktorej predmetom bolo architektonické riešenie bytového domu v lokalite R. B. F. E..

13.22. Z emailu žalobcu adresovaného O. K. vyplýva, že žalobca jej dňa 2.6.2022 zaslal dokument s názvom I., K. - R. a požiadal ju o zabezpečenie podpisu. Aký konkrétny dokument je prílohou emailu z tejto listiny nevyplýva.

13.23. Z ďalšieho emailu zo dňa 7.6.2022, ktorý bol preposlaný od I. K. na adresu O. <XXXXXXXXXXXXXXXX@XXXXX.XXX> a ďalej na adresu B. <XXXXXXXX.XXXXX@XXX.XXXXX> vyplýva odpoveď, že návrh zmluvy nezodpovedá písomnej dohode, a preto žalované zmluvu neuzatvoria. Pokiaľ má žalobca naďalej záujem o kúpu pozemkov, žiadajú, aby vzhľadom na navrhované predĺženie lehoty splatnosti kúpnej ceny bolo znenie kúpnej zmluvy upravené tak, že budú do textu zmluvy zapracované požiadavky, a to navýšenie kúpnej ceny. Lehotu na úhradu zvyšku kúpnej ceny navrhujú do 90 kalendárnych dní od uzavretia zmluvy a pre prípad, že zvyšok kúpnej ceny nebude riadne a včas uhradený, započíta sa prijatá druhá časť kúpnej ceny na úhradu zmluvnej pokuty.

13.24. Z emailu žalobcu zo dňa 3.1.2023 bolo preukázané, že žalobca sa žalovaným ospravedlnil za vzniknutú situáciu, že neprišlo ku kúpe pozemkov a žalované ubezpečil o jeho serióznom záujme pozemky žalovaných odkúpiť. Uviedol, že podľa informácií ohľadom kolaudácie v Detve ide všetko tak, ako avizoval, do konca mesiaca bude kolaudácia právoplatná, postupne odovzdávajú byty klientom. Žalované požiadal o dôveru. Verí, že doteraz žalované dostali dostatočne veľa peňazí na to, aby spoločne obchod úspešne dotiahli.

13.25. Z predloženej SMS komunikácie medzi žalobcom a žalovanou v 1. rade vyplýva, že žalobca dňa 12.12. žalovanú v 1. rade ubezpečoval o tom, že pozemky kúpi, navrhol jej osobné stretnutie za účelom uzavretia dodatku. Žalovaná v 1. rade reagovala tak, že má so žalovanou v 2. rade iné predstavy a chce sa posunúť ďalej, do 15. decembra má žalovaný šancu dodržať dohodnutý termín k uplatneniu zmluvy. Na to žalobca reagoval tak, že v stredu by dohodli podmienky uzavretia zmluvy a navrhol stretnutie o 13:00 B. F..

13.26. Z časenky č. 908 Mestského úradu v E. vyplýva, že bola vytlačená dňa 15.12.2022 o 9:46:34 k službe Overovanie podpisov a listín. Ďalšia časenka č. 911 k rovnakej službe bola vytlačená dňa 15.12.2022 o 9:56:19.

13.27. Z fotografie chodby Mestského úradu v E. je zrejmé, že bola urobená pred dverami miestnosti, v ktorej sa vykonáva osvedčovanie podpisov a listín v čase, kedy boli vybavovaní, prípadne volaní na vybavenie klienti s číslami XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX. Na ďalšej fotografii je žalovaná v 1. rade na chodbe úradnej budovy.

13.28. Z výpisu hovorov k telefónu s číslom + XXXXXXXXXXXXX v kontexte s vyjadreniami strán sporu bolo preukázané, že žalobca telefonoval žalovanej v 1. rade dňa 11.12.2022 a dňa 14.12.2022. Dňa 15.12.2022 žalovaná v 1. rade hovor od žalobcu neprijala, následne mu ešte v ten istý deň volala naspäť.

Dňa 16.12.2022 a dňa 10.1. žalovaná v 1. rade hovor od žalobcu neprijala, 10.1. mu telefonovala naspäť a hovor následne tiež ešte v tento deň 10.1. opäť neprijala. Časy jednotlivých hovorov tu uvedené nie sú.

13.29. Podľa § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka právny úkon sa musí urobiť slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne; inak je neplatný.

14. Svoje rozhodnutie súd prvej inštancie, s poukazom na zistený skutkový stav sporu, citované ustanovenia Občianskeho zákonníka (OZ – zákon č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov - § 37 ods. 1, § 50a ods. 1 až 3) a citované ustanovenie § 229 Civilného sporového poriadku (CSP – zákon č. 160/2015 Z. z. v znení neskorších predpisov), odôvodnil nasledovne:

14.1. Súd po vykonanom dokazovaní dospel k presvedčeniu, že žalobe žalobcu nie je možné vyhovieť z týchto dôvodov:

14.2. V konaní nebolo sporným, že strany sporu sa v zmluve o budúcej kúpnej zmluve zaviazali, že do dojednanej doby uzavrú kúpnu zmluvu, na základe ktorej dôjde k prevodu vlastníckych práv k nehnuteľnostiam zo žalovaných na žalobcu. Túto zmluvu súd vyhodnotil ako platný právny úkon, na základe ktorého vznikli stranám sporu vzájomné práva a povinnosti. Povinnosťou zmluvných strán bolo uzavrieť kúpnu zmluvu v lehote do 15.12.2022. Hoci v zmluve budúcej kúpnej zmluve sa na uzavretie kúpnej zmluvy zaviazali obe zmluvné strany, teda žalobca ako aj žalované v 1. a 2. rade, budúca kúpna zmluva mala byť v zmysle čl. II bodu 5. zmluvy o budúcej zmluve uzavretá na základe výzvy budúceho kupujúceho. Je to práve žalobca, ktorý v tomto konaní deklaruje svoj záujem na uzavretí kúpnej zmluvy, práve žalobca bol osobou oprávnenou na urobenie výzvy pre druhú stranu. Žalované boli síce v zmysle zmluvy povinné zmluvu so žalobcom uzavrieť, nie ony boli oprávnené uzavrieť zmluvu iniciovať. V súvislosti so stanovením lehoty, do ktorej má k uzavretiu budúcej zmluvy dôjsť, súd uvádza, že ide o obligatórnu náležitosť zmluvy o budúcej kúpnej zmluve. Stanovenie lehoty na uzavretie zmluvy má pre zmluvné strany význam aj z toho hľadiska, že ide o časové ohraničenie záväznosti zmluvy o budúcej zmluve pre jej zmluvné strany. Zo samotnej podstaty inštitútu zmluvy o budúcej zmluve vyplýva, že v lehote zmluvou o budúcej zmluve stanovenej, má dôjsť k uzavretiu budúcej zmluvy. Pokiaľ k uvedenému nedôjde, vznikne účastníkom zmluvy (jednej alebo obovom zmluvným stranám) právo domáhať sa v lehote jedného roka na súde, aby vyhlásenie vôle bolo nahradené súdnym rozhodnutím. Vzhľadom k záväzku zmluvných strán uzavrieť budúcu zmluvu v dojednanej lehote sa predpokladá, že zmluvné strany, pokiaľ majú na uzavretí budúcej zmluvy ozajstný záujem, vyvinú úsilie smerujúce k tomu, aby k uzavretiu budúcej zmluvy skutočne došlo. Zmluva o budúcej kúpnej zmluve si tak vyžaduje aktívne konanie zmluvnej strany oprávnenej dožadovať sa uzavretia budúcej zmluvy. Takýto názor zastávajú aj autori komentára k ustanoveniu § 50a Občianskeho zákonníka uvádzajúc, že: „V rámci tejto lehoty musí oprávnený subjekt uskutočniť aktívny vôľový akt smerujúci k uzavretiu budúcej realizačnej zmluvy.“ (Števček, M., Dulak, A., Bajánková, J., Fečík, M., Sedlačko, F., Tomašovič, M. a kol. Občiansky zákonník I. § 1 ? 450. Komentár. 2. vydanie. Praha: C. H. Beck, 2019, komentár k ust. § 50a). V prejednávanej spore podmienka aktívneho konania žalobcu smerujúceho k uzavretiu budúcej zmluvy v stanovenej lehote preukázaná nebola, a preto žalobe nebolo možné vyhovieť. Žalobca síce preukázal, že mal vážny záujem o kúpu nehnuteľností, ktoré boli predmetom zmluvy o budúcej kúpnej zmluve a na realizáciu svojho projektu vyvinul nemalé finančné prostriedky, svoj skutočný záujem a pripravenosť uzavrieť budúcu zmluvu v lehote stanovenej v zmluve o budúcej kúpnej zmluve (do 15.12.2022) však nepreukázal.

14.3. Podľa dojednania zmluvných strán v zmluve o budúcej kúpnej zmluve zo dňa 8.4.2022 mala byť budúca zmluva uzavretá najneskôr do 70 dní od podpisu predmetnej zmluvy všetkými zmluvnými stranami, t. j. najneskôr do 17.6.2022. V dodatku č. 1 zo dňa 16.6.2022 sa zmluvné strany dohodli na zmene článku II. bodu 2 zmluvy o budúcej kúpnej zmluve tak, že zmluvné strany sa zaviazali budúcu zmluvu uzavrieť najneskôr do 90 dní od podpisu predmetného dodatku, teda najneskôr do 14.9.2022. Dňa 14.9.2022 strany sporu uzavreli dodatok č. 2 k zmluve o budúcej kúpnej zmluve, v ktorom opäť zmenili článok II. bod 2 zmluvy o budúcej kúpnej zmluve tak, že sa zaviazali uzatvoriť kúpnu zmluvu najneskôr do 15.12.2022. V konaní nebolo sporným, že koniec lehoty na uzavretie budúcej zmluvy sa posúval práve z iniciatívy žalobcu, a to vždy krátko pred jej uplynutím. Žalované po podpísaní dodatku č. 2 už nemali na ďalšom predĺžovaní termínu uzavretia zmluvy záujem a ďalší dodatok, ktorým by došlo k predĺženiu lehoty na uzavretie kúpnej zmluvy so žalobcom, neuzavreli. Takéto konanie nemožno žalovaným vyčítať. Vychádzajúc zo zmluvnej voľnosti garantovanej platným

právnym poriadkom Slovenskej republiky je nutné konštatovať, že bolo výlučne na vôli žalovaných, či žalobcovi vyjdú v súvislosti s predĺžením lehoty na uzavretie kúpnej zmluvy v ústrety aj tretíkrát alebo nie. Žalované rozhodne neboli povinné so žalobcom sa na takomto predĺžení dohodnúť a pokiaľ k dohode medzi zmluvnými stranami a uzavretiu tretieho dodatku nedošlo, práva a povinnosti zmluvných strán sa posudzujú podľa toho, ako boli dojednané, teda na základe zmluvy o budúcej kúpnej zmluve zo dňa 8.4.2022 a jej ďalších dvoch dodatkov zo dňa 16.6.2022 a 14.9.2022, čo znamená, že žalobca a žalované mali budúcu zmluvu uzavrieť do 15.12.2022.

14.4. Súd dospel k záveru, že kúpna zmluva nebola v dojednanom termíne do 15.12.2022 uzavretá nie z dôvodov na strane žalovaných, ale práve z dôvodov na strane žalobcu. Žaloba o nahradenie prejavu vôle má svoje opodstatnenie v prípadoch, kedy zmluvná strana zmluvy o budúcej kúpnej zmluve napriek splneniu podmienok odmieta zmluvu uzavrieť, čo však nie je tento prípad. V prejednávanej veci sa žalobca v lehote stanovenej zmluvou o budúcej zmluve v znení jej dodatkov o uzavretie kúpnej zmluvy ani nepokúsil. Z emailu žalobcu odoslaného realitnej maklérke O. K. bolo preukázané, že žalobca sa ešte dňa 4.12.2022 usiloval o uzavretie ďalšieho dodatku, ktorým by sa lehota na uzavretie kúpnej zmluvy opäť predĺžila. Predĺženia zmluvy sa dožadoval o ďalšie štyri mesiace. Skutočnosť, že žalobca chcel túto lehodu predĺžiť ešte aj dňa 14.12.2022 na stretnutí so žalovanou v 1. rade, potvrdili aj obe žalované. Vzhľadom na preukázanú snahu žalobcu o predĺženie lehoty na uzavretie zmluvy sú namieste vážne pochybnosti o tom, či žalobca bol skutočne už dňa 15.12.2022 pripravený kúpnu zmluvu so žalovanými reálne uzavrieť alebo nie. Žalobca síce súdu predložil výzvu zo dňa 13.12.2022, ktorú odoslal žalovaným emailom dňa 14.12.2022 o 0:54, uvedené však jeho skutočný záujem o uzavretie kúpnej zmluvy v stanovenom termíne nepreukazuje. V kontexte ďalších v decembri 2022 realizovaných úkonov zo strany žalobcu nie je možné na výzvu zo dňa 13.12.2022 nazerať ako na platný a vážne mienený právny úkon. Žalobca nepreukázal, že mal skutočné záujem so žalovanými dňa 15.12.2022 kúpnu zmluvu uzavrieť. Vo výzve zo dňa 13.12.2022 žalobca žalovaným navrhol termín podpisu kúpnej zmluvy na deň 15.12.2022 o 10:00 hod. na Mestskom úrade v E., na ktoré stretnutie sa sám ani nedostavil. Po vykonaní dokazovania súd konštatuje, že mal preukázané, že dňa 15.12.2022 v čase cca od 9:45 hod. do 10:20 hod. sa na mestský úrad v E. H. žalovaná v 1. rade a bol to práve žalobca, ktorý tam neprišiel. Prítomnosť žalovanej v 1. rade na mestskom úrade v E. a jej pripravenosť so žalobcom kúpnu zmluvu uzavrieť preukazujú predložené fotografie, časenky a potvrdili ju aj obe žalované. Z ich výsluchu bolo preukázané, že žalovaná v 1. rade sa na mestský úrad v E. dňa 15.12.2022 dostavila, zapísala sa do knihy návštev, vyhotovila fotografie, vytlačila časenky. Žalovaná v 2. rade bola rovnako pripravená zmluvu so žalobcom v stanovený deň 15.12.2022 uzavrieť, v tento deň sa nachádzala v E., na mestský úrad sa nedostavila len vzhľadom na vyjadrenia žalobcu, pretože po predchádzajúcich jeho vyjadreniach nepredpokladala, že sa sem dostaví on sám. Žalobca síce v konaní namietal teatrálnosť vystupovania žalovanej v 1. rade v súvislosti s vyhotovením fotografií, na druhej strane však sám žiaden dôkaz o svojej prítomnosti na mestskom úrade v E. dňa 15.12.2022 nepreukázal. Vyjadrenie žalobcu na pojednávaní, v ktorom len odkazoval na svoje predchádzajúce písomné podania, za absencie akýchkoľvek ďalších podporných dôkazov, vyznelo v porovnaní s vyjadreniami žalovaných nepresvedčivo. Prítomnosť žalobcu na mestskom úrade v E. nepreukazuje ani výpis hovorov, z ktorého jednak nie je možné určiť presný čas ich uskutočnenia a zároveň vôbec nepreukazujú, že žalobca sa mal dňa na mestskom úrade nachádzať.

14.5. Žalobca nepreukázal ani tú skutočnosť, že mal k 15.12.2022 zabezpečené financovanie kúpnej ceny nehnuteľností. Z vyjadrení žalobcu súd vyvodil, že žalobca vlastnými zdrojmi v rozsahu potrebnom na zaplatenie kúpnej ceny v uvedenom období nedisponoval. Žalobca sám uviedol, že finančné zdroje očakával ako výnos zo svojho developerského projektu, a preto chcel so žalovanými uzavrieť ďalší dodatok k zmluve o budúcej zmluve. Pokiaľ by mal žalobca dostatok vlastných zdrojov, uvedené by netvrdil a ani by sa o predĺženie lehoty na uzavretie kúpnej zmluvy (a tým aj úhradu kúpnej ceny) uzavretím ďalšieho dodatku nepokúsil. Nepresvedčivo vyznievajú aj vyjadrenia žalobcu ohľadom možnosti financovania kúpnej ceny prostredníctvom obchodných partnerov. Konateľ žalobcu síce poukázal na portfólio holdingu, nepredložil však ani jeden dôkaz, ktorým by preukázal svoju pripravenosť dňa 15.12.2022 uhradiť v prospech žalovanej v 1. rade sumu vo výške 285 000 eur a v prospech žalovanej v 2. rade sumu vo výške 109 250 eur.

14.6. Neboli preukázané ani tvrdenia žalobcu o tom, že v poradí tretí dodatok, ktorý mienil so žalovanými k zmluve o budúcej zmluve uzavrieť, sa mal týkať podmienky vyplácania tretej časti kúpnej ceny, ktorá mala byť podľa žalobcu vyplatená do notárskej úschovy. Tieto tvrdenia žalobcu súd vyhodnotil ako

účelové. Súd zároveň konštatuje, že ani v prípade ich preukázania, tieto tvrdenia nevyvrátili tvrdenie žalovaných o tom, že ďalší (v poradí tretí) dodatok sa mal týkať v prvom rade predĺženia lehoty na uzavretie kúpnej zmluvy. Spôsob zaplatenia kúpnej ceny si strany dojednali v zmluve o uzavretí budúcej zmluvy a jej ďalších dodatkoch. Platenie kúpnej ceny do notárskej úschovy sa tu nikde nespomína, žalobca uvedené nespomína ani v predchádzajúcej komunikácii so žalovanými. Uvedené dokonca nezmieňuje ani v podanej žalobe. Pokiaľ mal žalobca takýto zámer, mal žalované osloviť podstatne skôr a nie krátko pred uplynutím lehoty na uzavretie kúpnej zmluvy. Z vyjadrenia konateľa žalobcu na pojednávaní vyplynulo, že sa developingu venuje už 20 rokov a považuje sa za skúseného v tejto oblasti. Ako „profesionál“ v tejto oblasti tak žalobca mal vedieť, že žalované nemusia so zmenami súhlasiť a ich nesúhlas im ani nie je možné vyčítať, prípadne ich z dôvodu neuzavretia dodatku označovať za neseriózne a konajúce so zámerom sa na žalobcovi obohatiť.

14.7. Súd nepovažuje za preukázanú ani tú skutočnosť, že žalované mali mať k dispozícii kúpnu zmluvu, ktorú mali so žalobcom uzavrieť. Z emailu, na ktorý žalobca poukazuje, a ktorý označil ako „email zo dňa 7.6.2022 s odpoveďou“ síce vyplýva, že žalobca dňa 2.6.2022 realitnej maklérke O. K. odoslal návrh kúpnej zmluvy, žalované však s týmto návrhom nesúhlasili. Okrem toho boli po tejto emailovej komunikácii uzavreté oba dodatky, teda je zrejmé, že podstatné náležitosti kúpnej zmluvy ako kúpna cena a jej splatnosť sa menili. Odoslanie ďalšieho návrhu kúpnej zmluvy žalobcom žalovaným, v ktorom by boli zohľadnené jej zmeny na základe dodatkov č. 1 a 2, preukázané nebolo. Žalobca nepreukázal, že mal k 15.12.2022 pripravenú kúpnu zmluvu zohľadňujúcu zmeny dojednané stranami v dodatku č. 1 a 2, prípadne obsahujúcu ustanovenia o notárskej úschove.

14.8. K predloženej SMS komunikácii medzi žalobcom a žalovanou v 1. rade súd uvádza, že z nej nie je možné jednoznačne vyvodiť, že žalobca mienil so žalovanými uzavrieť kúpnu zmluvu už dňa 15.12.2022. Žalobca tu spomína záujem osobne sa stretnúť ohľadom uzavretia dodatku, nie kúpnej zmluvy. Ďalej tu uvádza záujem na dohodnutí podmienok uzavretia kúpnej zmluvy. Uzavretie konkrétnej kúpnej zmluvy tu žalobca neuvádza. Z vyjadrenia žalobcu „uzavrieme to tak, aby ste mali istotu“, na ktoré žalobca odkazuje v písomnom vyjadrení, podľa názoru súdu vôbec nevyplýva, že žalobca prejavil vôľu na uzavretie kúpnej zmluvy. Z tejto SMS komunikácie tiež nevyplýva, že žalovaná v 1. rade na stretnutí so žalobcom mala iný úmysel, ako uzavrieť so žalobcom kúpnu zmluvu. Z ďalšieho dokazovania bolo preukázané, že žalovaná v 1. rade už v uvedenom čase (14.12.2022) mala pochybnosti o tom, či žalobca s ňou a so žalovanou v 2. rade v dojednanej lehote kúpnu zmluvu uzavrie, nebola to však ona a ani žalovaná v 2. rade, ktoré by uzavretiu kúpnej zmluvy odmietali alebo mu inak bránili.

14.9. Žalobca v konaní argumentoval aj tým, že žalované ho mali zámerne poškodiť uzavretím kúpnej zmluvy s P. K.. Podpísanie kúpnej zmluvy, ktorou mali žalované previesť na P. K. vlastnícke právo k nehnuteľnostiam, ktoré boli predmetom zmluvy o budúcej kúpnej zmluve uzavretej so žalobcom, považoval žalobca za konanie v rozpore s dobrými mravmi. Dokonca uvádzal, že úmyslom žalovaných ani nebolo skutočne so žalobcom uzavrieť budúcu zmluvu, ale chceli sa na úkor žalobcu bezdôvodne obohatiť. Ani jedno z uvedených tvrdení žalobca v konaní nepreukázal. Z vyjadrenia žalovaných a svedka P. K. bolo preukázané, že žalované do termínu pre uzavretie kúpnej zmluvy dojednaného v zmluve o budúcej kúpnej zmluve v znení jej dvoch dodatkov (15.12.2022) nemienili nehnuteľnosti previesť na inú osobu ako na žalobcu. Do uplynutia lehoty pre uzavretie kúpnej zmluvy so žalobcom ani jedna zo žalovaných dotknutých nehnuteľností nielenže nepreviedla na inú osobu, ale k nim ani neuzavrela žiadnu zmluvu, ktorá by ju zaviazala akokoľvek s nehnuteľnosťami naložiť. Bolo preukázané, že žalované s P. K. komunikovali už podstatne skôr ako pred uzavretím zmluvy o budúcej zmluve v decembri 2022, až do uplynutia lehoty na uzavretie kúpnej zmluvy so žalobcom však s touto osobou žalované žiadnu zmluvu neuzavreli. Argumenty o nájdení kupca v krátkom čase preto nie sú namieste a sú celkom irelevantné. Rovnako irelevantné sú jednotlivé zmluvné dojednania medzi žalovanou v 1. rade a P. K. uvedené v kúpnej zmluve zo dňa 5.1.2023 ako aj tá skutočnosť, že predmetná zmluva neobsahovala ustanovenia o zmluvnej pokute. Už samotná skutočnosť, že žalované uzavreli zmluvu o budúcej zmluve s P. K. k predmetným nehnuteľnostiam bezprostredne po uplynutí lehoty na uzavretie kúpnej zmluvy dojednanej so žalobcom, preukazuje to, že žalované prikladali závažnosti so žalobcom dohodnutej lehoty pre uzavretie zmluvy veľký význam. Z vyjadrenia žalovaných, svedka P. K., tiež z kúpnej zmluvy, ktorú žalovaná v 1. rade s P. K. k predmetným nehnuteľnostiam uzavrela, bolo preukázané, že žalované do termínu pre uzavretie kúpnej zmluvy dojednaného v zmluve o budúcej kúpnej zmluve nemienili nehnuteľnosti previesť na inú osobu ako na žalobcu. To, že sa tak napokon nestalo, nie je možné pričítať na ťarchu nikomu inému, než samotnému žalobcovi. Pokiaľ žalobca vo

vzťahu k uzavretiu kúpnej zmluvy s P. K. navrhoval vyžiadanie ďalších dôkazov, a to zmluvy o uzavretí budúcej zmluvy, vzájomnej komunikácie, výpisy z bankového účtu, tieto súd nepovažoval za potrebné v tomto konaní vykonávať. V konaní nebolo sporným, že žalovaná v 1. rade podpísala novú kúpnu zmluvu dňa 5.1.2023. Z detailu konaní prebiehajúcich na Okresnom úrade Nitra, katastrálny odbor pod č. B. XXX/XXXX vyplýva, že toto konanie začalo na základe návrhu prijatého dňa 5.1.2023 o 12:01 a konanie pod č. 309/2023 na základe návrhu prijatého dňa 13.1.2023. V kontexte s vyjadreniami žalovaných a svedka P. K. je z uvedeného zrejmé, že žalované nehnuteľnosti pred uplynutím lehoty na uzavretie kúpnej zmluvy so žalobcom na inú osobu nepreviedli. Skutočnosť, že s P. K. komunikovala žalovaná v 1. rade aj pred 15.12.2022, dokonca podstatne skôr, nebola v konaní sporná. Z vyjadrení žalovanej v 1. rade ako aj svedka P. K. však jednoznačne vyplynulo, že žalovaná v 1. rade sa cítila byť zmluvou o uzavretí budúcej zmluvy viazaná a nemienila s nehnuteľnosťami do uplynutia lehoty na uzavretie zmluvy nijako nakladať. V konaní bolo jednoznačne preukázané, že kúpna zmluva nebola medzi žalobcom a žalovanými uzavretá práve z dôvodov na strane žalobcu. Za uvedených okolností považoval súd za irelevantné pre toto konanie zisťovanie ďalších podrobností ohľadom predaja nehnuteľnosti P. K..

14.10. Poukazujúc na vyššie uvedené odôvodnenie súd konštatuje, že žalobca podmienky stanovené zmluvou o budúcej kúpnej zmluve nesplnil. Súd vyhodnotil žalobu ako nedôvodnú, a pretu ju v celom rozsahu zamietol.

14.11. O náhrade trov konania súd rozhodol podľa pomeru úspechu v zmysle § 255 ods. 1 CSP. Keďže žalované boli v konaní úspešné, zatiaľ čo žalobca nedosiahol žiadny materiálne merateľný úspech, súd priznal žalovaným náhradu trov konania voči žalobcovi v plnom rozsahu (100 %). O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozsudku, a to samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník (§ 262 ods. 2 CSP).

15. Uvedený rozsudok včas podaným odvolaním v celom rozsahu z odvolacích dôvodov vychádzajúcich z ust. § 365 ods. 1 písm. b/, e/ a h/ CSP napadol len žalobca domáhajúci sa jeho zmeny a vyhovenia ním podanej žalobe, alternatívne jeho zrušenia a vrátenia veci súdu prvej inštancie na ďalšie konanie, keď si voči žalovaným uplatnil nárok na náhradu trov (celého) konania v rozsahu 100%, prípadne žiadal priznané trovy konania zrušiť. Čo sa týka nesprávneho procesného postupu súdu poukázal na okolnosti súvisiace s pojednávaním 13.12.2023, na predbežné právne posúdenie a na nedoručenie mu zápisnice z pojednávania v uvedený deň. Na pojednávanie sa dostavil dňa 13.12.2023 o 13:00 hod., o čom bol spísaný úradný záznam o tom, že pojednávanie bolo dohodnuté na 13:00 hod., pričom je veľmi zarážajúce, že tento úradný záznam súčasťou elektronického spisu nie je, keď ide o úradný záznam a nie len tak obyčajný list. Odvolací súd z nahrávky (z pojednávania) zistil, že sudkyňa zmätocne navrhovala rôzne termíny a tieto menila, preto bol 13.12.2023 nemylo prekvapený, keď mu bolo povedané, že pojednávanie už skončilo a po nazretí do elektronického spisu a prečítaní zápisnice zistil, že toto prebehlo o 08:00 hod.. Zdôrazňuje, že on zápisnicu nepodpisoval a ani mu nebola doručená, pričom v nej je uvedený rok 2024 a teda je zrejmé, že pojednávanie sa ešte uskutočniť nemalo, no uskutočnilo sa, čím boli porušené jeho práva na spravodlivý proces tým, že na ňom prítomný nebol len pre to, že súd uviedol nesprávny dátum v zápisnici, keď mal záujem sa ho zúčastniť a klásť svedkovi K. otázky; v tomto smere citoval z rozhodnutia Najvyššieho súdu 5SŽfk/55/2019, ktorý zrušil rozhodnutie odvolacieho súdu z dôvodu zlého určenia dátumu pojednávania. Ohľadom predbežného právneho posúdenia prvoinstančného súdu vytýkal to, že toto učinil až na konci pojednávania, ohľadom čoho citoval ust. § 181 ods. 1 a 2 CSP a z názorov v rozhodnutiach Najvyššieho súdu SR sp. zn. 7Cdo/364/2021 a 4Cdo/192/2018. Čo sa týka ďalšej procesnej chyby ohľadom nedoručenia mu zápisnice z pojednávania 13.12.2023 poukázal na to, že táto sa nenachádza ani v elektronickom spise, preto nemá ani možnosť vedieť, ako pojednávanie prebiehalo, k čomu priložil screen z elektronického súdneho spisu. Čo sa týka nevykonania navrhnutých dôkazov potrebných na zistenie rozhodujúcich skutočností poukázal na to, že sa dôrazne ohradzuje voči tomu, že súd nevykonal ním navrhnuté dôkazy, čo nijakým spôsobom nevysvetlil a ani neopísal svoje myšlienkové pochody, prečo to za potrebné nepovažoval, keď má za to, že jeho navrhnuté dôkazy mali byť vyžiadané, nakoľko teraz vzniká podozrenie, že peňažné prostriedky získali žalované počas plynutia zmluvy s ním do 15.12.2023. Žalované prostredníctvom právnych zástupcov vo vyjadreniach tvrdili, že dopošlú zmluvu o budúcej zmluve s pánom K., ale bohužiaľ sa tak nestalo, on v elektronickom spise s takouto zmluvou nedisponuje, taktiež tu vzniká podozrenie uzavretia skôr, keď je potrebné zdôrazniť, že súd vôbec neskúmal, či žalované mali uzatvorené rezervačné zmluvy (nepodliehajú písomnej forme) a bohužiaľ on nemal

možnosť položiť pánovi K. otázky, keďže pojednávanie mu bolo znemožnené. Ohľadom tvrdenia toho, že napadnuté rozhodnutie vychádza z nesprávneho posúdenia veci uviedol nasledovné:

15.1. V Rozsudku je uvedené, že „s pánom K. do 15.12. nemala žiadnu zmluvu. Kúpnu zmluvu s ním uzatvorila nejako koncom decembra. Do 15.12. nemala žiadnu predbežnú zmluvu s nikým.“ Zmätočné a klamlivé tvrdenia napísané v Rozsudku.

15.2. Žalobca uvádza:

16.12.2022 – uzatvorenie Zmluvy o budúcej zmluve s p. K. (nepredložené, tvrdené vo Vyjadrení žalovaných)

19.12.2022 – prijatie peňazí na bankový účet (nepredložené, tvrdené vo Vyjadrení žalovaných)

05.01.2023 – uzatvorená Kúpna zmluva s p. K..

15.3. Z tohto jednoznačne vyplýva, že súd dôrazne pochybil, keďže vôbec neskúmal vôľu žalovaných a ich skutočný záujem uzatvoriť Kúpnu zmluvu so žalobcom. Žalované hneď na druhý deň podpísali zmluvu o budúcej zmluve s p. K.. Náhoda? Určite nie, pripravenosť žalovaných získať viac finančných prostriedkov.

15.4. Žalobca so žalovanými mali otvorený a úprimný vzťah dovtedy, kým neprišiel p. K.. Na stretnutí p. H. osobne ubezpečovala žalobcu, že nemajú iného kupujúceho a následne sa rozplakala, už to prišlo žalobcovi dosť zvláštne a veľmi neštandardné. Tým, že situácia dopadla ako dopadla, nič iné nezostalo žalobcovi len to, že 15.12.2022 sa dostavil na dohodnuté miesto. Tým, že sa nevedel spojiť s p. H. tak pochopil, že žalované ho oklamali. Odvtedy sa žalované vyhýbali spojeniu so žalobcom.

15.5. V Rozsudku je dôrazne zvýhodnená pozícia žalovaných, čo nie je správne. Súd má za to, že vôľa na uzavretie Kúpnej zmluvy bola výlučne na strane žalobcu, čo nie je pravda. Žalobca má za to, že Zmluva bola uzavretá obojstranne, tzn. obidve Zmluvné strany majú spoločnú povinnosť, a to uzavrieť Kúpnu zmluvu. V zmysle § 50 a ods. 2 Občianskeho zákonníka: „Ak do dohodnutej doby nedôjde k uzavretiu zmluvy, možno sa do jedného roka domáhať na súde, aby vyhlásenie vôle bolo nahradené súdnym rozhodnutím. Právo na náhradu škody tým nie je dotknuté.“ Uvedené ustanovenie nie je konkretizované len na jednu zmluvnú stranu. Z toho vyplýva, že Žalovaná 1 a Žalovaná 2 mala rovnakú povinnosť ako Žalobca vyvíjať snahu k uzavretiu Kúpnej zmluvy. Ak Žalovaná 1 tvrdí, že Žalobca konal v rozpore s dobrými mravmi, tak sa mylí. Podľa rozsudku Najvyššieho súdu č. 1Cdo 107/2006 „Dobré mravy treba považovať súhrn mravných noriem, ktoré v historickom vývoji osvedčujú určitú nemennosť, sú rešpektované rozhodujúcou časťou spoločnosti a majú povahu základných mravných noriem. Ide tu o súhrn etických, všeobecne zachovávaných a uznávaných zásad konania v právnom styku. Dobré mravy sú meradlom hodnotenia konkrétnej situácie zodpovedajúcej všeobecne uznávaným pravidlám slušnosti v súlade so zásadami morálky demokratickej spoločnosti. Za právny úkon priečiaci sa dobrým mravom (§ 39 Občianskeho zákonníka) sa považuje úkon, ktorý je všeobecne neakceptovateľný z hľadiska v spoločnosti prevládajúcich mravných zásad a princípov vzájomných vzťahov medzi ľuďmi.“

15.6. Súd sám skonštatoval, že žalobca mal vážny záujem na uzavretí Kúpnej zmluvy a stále ho aj má, keďže tam vložil nemalé finančné prostriedky. Žalobca chce zdôrazniť, že vždy pristúpil na podmienky žalovaných, taktiež ich žiadal, aby boli medzi sebou féroví a dali mu vedieť, keby sa o tie pozemky zaujímal niekto iný. Je pravda, že žalobca chcel použiť na vyplatenie finančné prostriedky z iných projektov, ale bol aj pripravený na to, že keby to nebolo možné, tak použije finančné prostriedky od akcionárov (obchodných partnerov). Ako dôkaz predkladá žalobca ich čestné vyhlásenie, že disponovali s finančnými prostriedkami. Pre vysvetlenie: išlo o finančné prostriedky, ktoré boli drahšie, ako sa dohodnúť so žalovanými na dodatku. Keďže žalované do poslednej chvíle nedali jasnú odpoveď, a na stretnutí toho 14.teho nebol podpísaný dodatok, tak žalobca riadne vyzval žalované na kúpu nehnuteľností.

15.7. V Rozsudku sa súd nezaoberal tvrdením, že žalovaná 2 sa nedostavila na Mestský úrad v dohodnutý čas, jedine deklaroval, že žalované mali skutočný záujem na uzavretí kúpnej zmluvy, ale žalobca nie. Žalobca práve tu, chce zdôrazniť veľké pochybenie súdu, a to tým, že žalovaná 2 neprejavila dostatočný záujem uzavrieť Kúpnu zmluvu a to tým, že sa nenachádzala na dohodnutom mieste vo Výzve, čo aj sama priznala.

15.8. Žalobca má za to, že trovy konania majú byť zrušené. Nie je predsa možné, aby Vyjadrenia oboch advokátov boli totožné a každý z nich si určí odmenu za spísanie toho istého úkonu. Nie je to etické a ani spravodlivé. Žalobca žiada Krajský súd, aby zohľadnil aj tieto skutočnosti a nepriznal trovy konania.

15.9. Je nesporné:

a/ Skutočný záujem žalobcu kúpiť nehnuteľnosť, čo potvrdil v Rozhodnutí aj samotný súd,
b/ Nemalé finančné prostriedky odovzdané žalovaným,
c/ U. K. nebola na dohodnutom mieste a v čase podľa im doručenej Výzvy, čo je za následok zmarenie kúpy,

15.10. Je sporné:

a/ Vôľa žalovaných predať nehnuteľnosti žalobcovi,
b/Úmysel žalovaných dostať žalobcu do omylu,

15.11. U. H. napísala žalobcovi SMS správu 12.12.2022 „pán C. je to zložitá, aj ja a pani K. máme iné predstavy, mrzí nás to, ale už sa chceme posunúť ďalej.“ Z tohto jednoznačne vyplynulo, že p. H. a p. K. má už 12.12.2022 iný úmysel, ako uzavrieť so Žalobcom Kúpnu zmluvu. U. H. a p. K. napísala v liste neaktuálne vyjadrenie, nakoľko, keď to odoslala 16.12.2022, nemôže tvrdiť, že sú pripravené uzavrieť kúpnu zmluvu 15.12.2022. Taktiež nie je možné tvrdiť, že ich je možné kontaktovať, a pritom od 15.12.2022 už žiadna komunikácia neprebehla medzi Zmluvnými stranami. Išlo len o výlučnú jednostrannú komunikáciu žalobcu. Žalobca má za to, že žalované chceli úmyselne dostať žalobcu do omylu, čo sa aj stalo.

15.12. Vážení Krajský súd, dovoľte mi sa k Vám prihovoriť. Okresný súd Nitra dôrazne pochybil, keď zamietol žalobu. Právne dôvody sú spísané vyššie, ale kde sú morálna a etické? Nie je právo postavené aj na dobrých mravoch alebo poctivých zásadách? Myslíte si, že keby som mal záujem premárniť len tak 44 250 Eur, tak to urobím týmto spôsobom? Poznám právne spôsoby, ale veľa-krát pri takýchto developérskejších projektoch je to aj o slove a čestnosti. Žalované vedeli, že pozemky chcem kúpiť a aj som ich ubezpečoval, že v prípade, ak by sa im niekto nový ozval, okamžite ich kúpim, no pre nich bolo lepšie nechať si mojich 44 250 Eur a získať ďalších niekoľko tisíc eur od nového kupujúceho. Apelujem na Vás, aby ste rozhodli v prospech mňa a to z dôvodu, že ak žalované majú vôľu predať mne nehnuteľnosti, tak ja ich chcem kúpiť a p. K. sa peniaze vrátia, ak ich už zaplatil. Nikto nebude stratový. Ak rozhodnete v prospech žalovaných, tak 44 250 Eur, len tak uletia pre žalované a získajú omnoho viac, čo aj vyzereá tak, že mali aj v pláne.

16. K podanému odvolaniu žalobca pripojil kópiu v texte uvádzaného úradného záznamu a čestné vyhlásenie osôb – A. H. I. + Q. A. + F. P. + U. V. zo dňa 02.02.2024 spísané v Bratislave, bez podpisu A. Q. A., v tomto znení: „Čestne vyhlasujem, že som disponoval s finančnými prostriedkami, ktoré boli pripravené na poskytnutie vyplatenia na kúpu nehnuteľnosti v kat. území J. na LV č. XXXX O. XXXX, XXXX, ktorého vlastníčkami sú G. H. a J. K. pre obchodnú spoločnosť RED constructor s. r. o.“.

17. Žalovaná v 1. rade žiadala napadnutý rozsudok ako vecne správny potvrdiť. Poukázala na záverečnú časť z nahrávky z pojednávania konaného dňa 04.12.2023, kde sudkyňa jednoznačne, určito a zrozumiteľne uviedla termín pojednávania dňa 13.12.2023 o 08:00 hod., na čo žalobca uviedol „ja môžem“; preto má za to, že ide zo strany žalobcu o zjavné zneužitie a prekrútenie skutočností, keď tiež sudkyňa uviedla, že si majú termín pojednávania poznačiť, keďže im ho viac súd oznamovať nebude a teda keď sa žalobca dostavil na pojednávanie neskôr, je to jeho chyba a za toto pochybenie musí niesť následky. Čo sa týka uvedenia roku pojednávania v zápisnici z pojednávania zo dňa 04.02.2023, jednoznačne sa jedná o zjavnú chybu v písaní a teda o účelové tvrdenie žalobcu, ktorý do elektronického spisu nazrel až následne po pojednávaní dňa 13.12.2023 po 13:00 hod., pričom strany zápisnicu o pojednávaní nepodpisujú a žalobca si túto ani v priebehu pojednávania od súdu zasláť nevyžiadal. Označené rozhodnutie Najvyššieho súdu SR sa týkalo prípadu chyby v predvolaní, nie v oznámení na pojednávaní. Sudkyňa si splnila povinnosť uviesť predbežný právny názor na prvom pojednávaní, pričom nie je podstatné, v ktorej časti prvého pojednávania k tomu došlo, keď navyše aj prípadne neprednesenie predbežného právneho záveru by nespôsobilo takú chybu, ktorá by odôvodňovala zrušenie alebo zmenu inak zákonného rozsudku, čo napríklad vyplýva aj z uznesenia Najvyššieho súdu SR sp. zn. 7Cdo/45/2020 ako i uznesenia sp. zn. 4Cdo/167/2012, kde sa uvádza, že uvedené

je možné hodnotiť (aj v prípade preukázania) len ako tzv. inú vadu konania, ktorá sama o sebe zmätočnosť rozhodnutia nezakladá a nie je procesnou vadou konania; obdobné vyplýva aj z rozhodnutia Ústavného súdu SR vo veci sp. zn. II. ÚS 366/2018. Nejde o procesné pochybenie súdu ani v prípade nedoručenia zápisnice z pojednávania žalobcovi a ani to, ak sa v elektronickom súdnom spise táto nenachádza, žalobca mohol o jej zaslanie požiadať, alternatívne do spisu včas nahliadnuť, avšak teraz sa snaží preniesť zodpovednosť na súd, pričom však obsah tejto zápisnice je v odôvodnení napadnutého rozsudku premietnutý. Žalobca navrhol vykonať dokazovanie, ktoré nemalo žiadnu relevanciu pre priebeh a výsledok sporu, keďže ním označené dôkazy sú z pohľadu žalobného návrhu a predmetu sporu irelevantné. Podstatou sporu bolo posúdenie skutočností spočívajúcich v tom, či žalobca splnil riadne ponukovú povinnosť vyplývajúcu zo zmluvy o budúcej zmluve, resp. či dodržal ďalšie zmluvné dohodnuté podmienky, teda žalobcovi uniká celková pointa prejednávanej veci, keď v zmysle judikátu Najvyššieho súdu zverejneného pod R 37/1993 nevykonanie dôkazov navrhovaných účastníkom konania nie je postupom, ktorým súd odňal účastníkovi možnosť konať pred súdom; obdobné vyplýva aj z rozhodnutia Ústavného súdu SR sp. zn. I. ÚS 350/2008. Vzhľadom na nedostatok relevancie navrhovaných dôkazov prvoinštančný súd postupoval správne, ak navrhované dôkazy odmietol, keď navyše skutočnosti, ktoré mali byť preukázané resp. preukazované týmito dôkazmi vyplynuli z výpovede svedka P. K.. Nesúhlasí ani s argumentáciou k nesprávnemu právnemu posúdeniu veci, poukazuje na predchádzajúce vyjadrenie a na to, že podstatou sporu bolo posúdenie, či žalobca splnil alebo nespĺnil zmluvne dohodnuté podmienky, keď z vykonaného dokazovania vyplynulo, že tieto nespĺnil, ako napríklad včasná výzva na uzatvorenie kúpnej zmluvy, náležitosti vôle pri návrhu na uzatvorenie kúpnej zmluvy, neuhradenie kúpnej ceny podľa zmluvy o budúcej kúpnej zmluve v stanovenom termíne, nedostavenie sa na Mestský úrad v E. v zmluvne dohodnutom termíne a podobne, čo správne konajúci súd zhodnotil ako dôvody pre zamietnutie žaloby. Irelevantnosť žalobcom navrhovaných dôkazov spočíva v tom, že ak by aj žalované nemali žiadneho kupujúceho, tak žalobcovi (by) zaniklo jeho právo domáhať sa nahradenia prejavu vôle, pretože zmluvné podmienky v stanovenom termíne nedodržel a jeho právo preto zaniklo. Názor žalobcu, že účastníci konania mali spoločnú povinnosť uzatvoriť kúpnu zmluvu je mylný z dôvodu, že príslušné ustanovenia OZ síce ustanovujú obojstrannú kontraktačnú povinnosť, avšak zmluvné strany si môžu dohodnúť, že túto povinnosť má iba jedna zmluvná strana, tak ako to bolo v ich prípade. Vo svojich vyjadreniach niekoľkokrát poukazovala na znenie zmluvy, z ktorej vyplývalo, že iba žalobca ako kupujúci mal právo vyzvať žalované ako predávajúce na uzatvorenie riadnej kúpnej zmluvy. Právo, resp. povinnosť žalovaných vyvíjať snahu na uzatvorenie riadnej zmluvy bolo vylúčené. Žalobca si zrejme neuvedomuje nelogickosť svojich tvrdení, keďže mu jasne uviedli, že odmietajú ďalej čakať a napriek tomu sa v stanovenom termíne na Mestský úrad B. E. za účelom podpísania riadnej kúpnej zmluvy nedostavil, keď jeho opačné tvrdenie nie je žiadnym spôsobom preukázané a naopak bolo jeho výsluchom vyvrátené. Skutočnosť, že žalobca mal vážny záujem o kúpu nehnuteľností nekonvaliduje nesplnenie zmluvne dohodnutých podmienok z jeho strany. Čo sa týka čestného prehlásenia pripojeného k odvolaniu má za to, že na tento dôkaz súd prihliadať nemôže, nakoľko ho žalobca mohol predložiť včas už počas konania na súde prvej inštancie, čo však z nevysvetliteľných dôvodov nespravil, keď tiež zo zápisnice a zvukovej nahrávky z pojednávania dňa 04.12.2023 jednoznačne vyplynulo, že žalobca žiadne iné návrhy na doplnenie dokazovania neuviedol, teda sa nevzťahuje na tento dôkaz výnimka vyplývajúca z ust. § 366 CSP. Dôrazne sa ohradzuje proti tvrdeniam žalobcu, že ho údajne chceli uviesť do omylu a mali úmysel previesť nehnuteľnosti na inú osobu, keďže sa na základe výzvy žalobcu na Mestský úrad v E. za účelom podpísania riadnej kúpnej zmluvy dostavili. Žalobca po celý čas sporu zavádza a prekrúca skutočnosti tak, ako sa mu to v danú chvíľu hodí a pokračuje v tom aj v rámci odvolacieho konania, keď od počiatku sporu nebolo sporné, že zmluvne dohodnuté podmienky nedodržel a teraz sa pokúša svoje pochybenia zvrátiť poukazovaním na dobré mravy a poctivý obchodný styk napriek tomu, že ho upozorňovali, že už ďalej čakať nemienia.

18. Žalovaná v 2. rade rovnako žiadala napadnutý rozsudok ako vecne správny potvrdiť, keď požadovala aj náhradu trov odvolacieho konania a poukazovala na to, že sa s dôvodmi napadnutého rozhodnutia stotožňuje v plnom rozsahu. Z jej pohľadu obe žalované na rozdiel od žalobcu uniesli nielen bremeno tvrdenia, ale aj dôkazné bremeno na skutočnosti nimi uvádzané na ich obranu. Čo sa týka argumentácie k pojednávaniu dňa 13.12.2023 a úradnému záznamu, v tomto smere je podstatné to, čo vyplýva zo zvukovej nahrávky z pojednávania dňa 04.12.2023. Čo sa týka nesprávneho postupu súdu pri predbežnom právnom posúdení sporu je podstatné to, že k tomuto došlo a preto k žiadnej procesnej chybe neprišlo. Doručenie zápisnice z pojednávania, resp. jej uloženie v elektronickom spise vplyv na vecnú správnosť a zákonnosť vyhláseného rozsudku nemá. So skutočnosťami uvedenými svedkom P. K. sa prvoinštančný súd vo svojom rozsudku riadne vysporiadal. Na uzatvorenie zmluvy s pánom K.

bola plne oprávnená a učinila tak až po tom, ako nebola dňa 15.12.2023 kúpna zmluva so žalobcom uzatvorená. Zvyšné argumenty žalobcu z jeho odvolania sú len jeho domnienky a vykladanie si skutkového právneho stavu podľa svojho názoru, ktorý je však zjavne nesprávny.

19. Žalobca vo vyjadreniach k vyjadreniam žalovanej v 1. a 2. rade k ním podanému odvolaniu v podstate zotrval na svojich vyjadreniach – odvolacích dôvodov z podaného odvolania.

20. Zhora označeným uznesením zo dňa 27.05.2024 súd prvej inštancie rozhodol o zrušení neodkladného opatrenia, teda o zrušení uznesenia Okresného súdu Nitra zo dňa 22.06.2023 č. k. 19C/40/2023-193 v spojení s uznesením Krajského súdu v Nitre zo dňa 31.08.2023 č. k. 12Co/92/2023-343, čo s poukazom na ust. § 335 ods. 1 CSP odôvodnil tým, že neodkladné opatrenie je nezlučiteľné s procesným neúspechom žalobcu vo veci samej, s ohľadom na výsledok sporu bolo nariadené neodkladné opatrenie (teda) potrebné obligatórne zrušiť.

21. Uvedené uznesenie včas podaným odvolaním napadol len žalobca domáhajúci sa jeho zrušenia a vrátenia veci súdu prvej inštancie na ďalšie konanie alebo jeho zrušenia s ponechaním neodkladného opatrenia v platnosti do doby, kým nebude vo veci právoplatné rozhodnutie. Odvolacie dôvody uviedol s poukazom na ust. § 365 ods. 1 písm. b/, d/ a h/ CSP, keď poukázal na to, že nemá vedomosť, že bol neúspešný, nakoľko stále nie je právoplatné rozhodnutie vo veci samej a predsa dovtedy ide o rozhodnutie, ktoré nie je konečné a je vždy menné, teda s poukazom na označené rozhodnutia Ústavného súdu sa súd prvej inštancie nemôže spoliehať na holé konštatovanie a vetné spojenie, že „zásadne platí“, že neodkladné opatrenie je nezlučiteľné s procesným neúspechom žalobcu vo veci samej, pretože neúspechom nie je to, keď Okresný súd Nitra vydá rozhodnutie, že žaloba sa zamietá, ale to, keď rozhodnutie nadobudne právoplatnosť a vyčerpali sa prostriedky sporovej strany na riadne opravné prostriedky. Je presvedčený o tom, že neodkladné opatrenie by nemalo byť zrušené do právoplatnosti vo veci samej, pretože 1. osvedčil danosť odôvodnenej obavy a tým nebezpečenstvo bezprostredne hroziacej ujmy jeho právam a 2. splnil všetky základné podmienky pre to, aby neodkladné opatrenie bolo ponechané. Záverom chce zdôrazniť, že konanie zrušenie neodkladného opatrenia je konaním o parciálnej otázke súvisiacej s takým typom procesného postupu, ktorý per se nie je považovaný za konanie vo veci samej ani za konanie, ktorým sa vec končí, preto nie je nutné ho ihneď rušiť, keď neexistuje končiacie rozhodnutie vo veci samej, pretože inak by mohol byť ukrátený o svoje práva a to tým, že žalované by dokonali zmenu vlastníckeho práva na tretiu osobu.

22. Vyjadrenie žalovaných k tomuto odvolaniu žalobcu podané nebolo.

23. Krajský súd v Nitre ako súd odvolací (§ 34 CSP), prejednal vec bez nariadenia verejného pojednávania s verejným vyhlásením rozsudku a viazaný rozsahom a dôvodmi podaného odvolania žalobcu, ako aj skutkovým stavom sporu tak, ako ho zistil súd prvej inštancie (s ohľadom na ďalšie uvedené dôvody) a dospel k záveru, že napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie je potrebné podľa ust. § 387 ods. 1 CSP potvrdiť ako rozhodnutie vo výroku vecne správne, pričom súčasne o trovách odvolacieho konania rozhodol v zmysle ust. § 396 ods. 1 a § 255 ods. 1 CSP tak, že v odvolacom konaní úspešným žalovaným priznal proti žalobcovi plný nárok na náhradu trov odvolacieho konania, o výške ktorého nároku bude následne konať a rozhodovať súd prvej inštancie, popri rozhodovaní aj o výške tohto nároku za trovy konania na súde prvej inštancie.

24. Nakoľko sa odvolací súd v celom rozsahu stotožňuje s odôvodnením napadnutého rozhodnutia, v zmysle ust. § 387 ods. 2 CSP sa v odôvodnení svojho rozhodnutia obmedzuje len na skonštatovanie správnosti dôvodov napadnutého rozhodnutia, keď na zdôraznenie jeho správnosti s ohľadom na odvolacie dôvody uvádza nasledovné.

25. Čo sa týka odvolacích námietok (dôvodov odvolania) k nesprávnemu procesnému postupu konajúceho súdu odvolací súd poukazuje na to, že o termíne pojednávania boli všetky na pojednávaní dňa 04.12.2023 prítomné strany riadne oboznámené, s ďalším termínom pojednávania 13.12.2023 o 08:00 hod., pokiaľ si pre to konateľ žalobcu nesprávne poznačil hodinu pojednávania, nešlo o procesné pochybenie súdu. Tento sa v daný deň dostavil na pojednávanie, čo svedčí o tom, že uvedený deň pojednávania vedel a pokiaľ aj v zápisnici z pojednávania dňa 04.12.2023 bol uvedený nesprávny rok, išlo o zrejmu nesprávnosť, ktorá však ani žalobcu v účasti na pojednávaní dňa 13.12.2023 nezmiatla. Čo sa týka predbežného právneho posúdenia veci, toto na pojednávaní dňa 04.12.2023 bolo

vykonané, keď následne po ňom žalobca návrhy na doplnenie dokazovania nenavrhol, teda okamih vykonania predbežného právneho posúdenia veci súdom v rámci prebiehajúceho pojednávania vplyv na procesný postup strán a zákonnosť a správnosť napadnutého rozsudku nemal. Súd nebol povinný žalobcovi doručovať zápisnicu z pojednávania dňa 13.12.2023 a ani jej prípadné nenachádzanie sa v elektronickom spise nemá vplyv na vecnú správnosť už vyhláseného rozhodnutia, keďže žalobcovi nič nebránilo do súdneho spisu nahliadnuť, prípadne si uvedenú zápisnicu od súdu vyžiadať, resp. si prehrať zvukovú nahrávku pojednávania. Čo sa týka údajného porušenia povinnosti súdu vykonať navrhnuté dôkazy odvolací súd poukazuje na to, že súd rozhoduje o tom, ktoré dôkazy vykoná, pričom v tomto smere poukazuje na vyjadrenie žalobcu z pojednávania zo dňa 04.12.2023 ako aj na to, že pre rozhodnutie v tomto spore je podstatným výlučne posúdenie konaní strán sporu voči sebe navzájom, a nie konanie žalovaných vo vzťahu k páňovi K. po dni 15.12.2023, ktorý deň ani žalobca nespochybňuje v tom, že ide o deň, do ktorého malo nastať splnenie uzavretej zmluvy o budúcej kúpnej zmluve a teda kedy malo dôjsť k uzatvoreniu kúpnej zmluvy; dôvody nevykonania dokazovania prvoinštančný súd náležite odôvodnil. Čo sa týka odvolacích dôvodov žalobcu k tvrdenému nesprávnemu právnomu posúdeniu veci odvolací súd primárne poukazuje na to, že pri zmluve o budúcej zmluve je potrebné rozlišovať spoločnú povinnosť zmluvných strán kúpnu zmluvu uzavrieť a to, ktorej zo zmluvných strán prináležalo vyzvať druhú zmluvnú stranu k podpísaniu kúpnej zmluvy, keď v zmysle čl. II. bodu 5 Zmluvy mala byť kúpna zmluva uzatvorená na základe výzvy žalobcu ako budúceho kupujúceho. Súd prvej inštancie náležite a vecne (logicky) správne odôvodnil záver o tom, že žalobca nepreukázal dostavenie sa na Mestský úrad v E. H. 15.12.2022, t. j. na miesto ním určené vo výzve žalovaným, avšak k uvedenému žalobca v odvolaní uvádzal len to, že sa na toto dohodnuté miesto dostavil, teda zotrval na svojom vyjadrení bez toho, že by vôbec náležite odôvodnil, z ktorých skutočností záver súdu prvej inštancie (a jeho odôvodnenie) o tom, že sa na toto miesto nedostavil nemôže byť správny, teda odvolacie dôvody v tejto časti sú z jeho strany nedostatočné. Aj podľa názoru odvolacieho súdu bolo skúmanie konania žalovaných vo vzťahu k páňovi K. po uplynutí dňa 15.12.2022 pre rozhodnutie tohto sporu bezpredmetným (irelevantným), nakoľko bolo predovšetkým potrebné pre rozhodnutie v spore posúdenie toho, či si sám žalobca svoje povinnosti vyplývajúce mu zo zmluvy o budúcej kúpnej zmluve splnil, čo ani podľa názoru odvolacieho súdu vyvodit' z dokazovania vykonaného v spore nemožno. Listinný dôkaz – čestné vyhlásenie pripojené k odvolaniu podľa názoru odvolacieho súdu nemožno akceptovať s ohľadom na ust. § 366 CSP, keďže uvedené čestné prehlásenie (bez podpisu jednej z označených osôb) žalobca mohol predložiť už pred súdom prvej inštancie, resp. v podanom odvolaní vôbec nevysvetlil, prečo uvedené nepredložil prvoinštančnému súdu. Pokiaľ samotný žalobca nepreukázal, že sa na Mestský úrad v Nitre sám v ním určený deň dostavil, nemôže pre posúdenie nesplnenia jeho konania potrebného k uzatvoreniu kúpnej zmluvy obstať ani jeho poukaz na to, že žalovaná v 2. rade sa tam nedostavila tiež, keď táto uvádzala pripravenosť sa tam v prípade dostavenia sa žalobcu tiež dostaviť. Pri existencii samostatného zastúpenia oboch žalovaných každej zo žalovaných prináleží náhrada trov právneho zastúpenia a to bez ohľadu na to, že sa prípadné vyjadrenia ich právnych zástupcov vzájomne podobajú (vzhľadom na možnú ich konzultáciu). V konaní tak nebolo nijak preukázané, že by úmyslom žalovaných nebolo uzavrieť dojednanú kúpnu zmluvu, s ohľadom na už predchádzajúce dodatky k zmluve uzatvorenie kúpnej zmluvy odďaľoval samotný žalobca, pričom žalované už k ďalšiemu oddialeniu uzatvorenia kúpnej zmluvy uzatvorením ďalšieho dodatku v zmluve o budúcej kúpnej zmluve nepristúpili, čo bolo ich právom slobodnej voľby a uplatnenia si vlastníckeho práva k predmetným nehnuteľnostiam, resp. uplatnenia ich oprávnení vlastníka. O omyle žalobcu a jeho vyvolaní žalovanými tak uvažovať nemožno, keď ostalo nejasným i to, v čom mal omyl žalobcu spočívať.

26. Odvolací súd ako vecne správne potvrdil i uznesenie súdu prvej inštancie vo veci zrušenia neodkladného opatrenia, a to jednak s ohľadom na výsledok rozhodnutia sporu vo veci samej – potvrdenie napadnutého rozsudku a tiež aj s ohľadom na jeho vecnú správnosť, keďže súdom prvej inštancie aplikovaný procesný postup je v plnom rozsahu v súlade so znením ust. § 335 ods. 1 CSP, ktoré zákonné ustanovenie súdu prvej inštancie nedáva na výber vyčkание na právoplatnosť rozhodnutia vo veci samej ale mu ukladá neodkladné opatrenie zrušiť akonáhle žalobu vo veci samej zamietá.

27. Zo všetkých zhora uvedených dôvodov preto odvolací súd rozhodol tak, ako to je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia, keď svoje rozhodnutie prijal pomerom 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 ods. 1 CSP).

Dovolaťel musí byť 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).