

Súd: Okresný súd Liptovský Mikuláš
Spisová značka: 8C/54/2012
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5612201863
Dátum vydania rozhodnutia: 14. 01. 2013
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Jana Halušková
ECLI: ECLI:SK:OSLM:2013:5612201863.3

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Liptovský Mikuláš v právnej veci žalobcu v 1. rade W. G. E. C., A.. XX.XX.XXXX, S. W. Š. O., P., I..B. C. X F. T. a žalobkyne v 2. rade O. D., A.. XX.XX.XXXX, S. W. P., T. XXX/XXX, oboch právne zastúpených advokátom JUDr. Jiřím Martausom, so sídlom v Lipt. Mikuláši, M. Pišúta 936/16, proti žalovanému C. T., A.. XX.XX.XXXX, S. W. D.. P., F. XXX/XX, právne zastúpeného JUDr. JURKOVEC ADVOKAT DK, s.r.o., so sídlom v Dolnom Kubíne, M.R.Štefánika 1822, v konaní o nahradenie prejavu vôle samosudkyňou JUDr. Janou Haluškovou takto

rozhodol:

Súd žalobu v celom rozsahu **z a m i e t a**.
Žalovanému sa **n e p r i z n á v a** právo na náhradu trov konania.

o d ô v o d n e n i e :

Žalobcovia sa domáhali svojou žalobou, aby súd nahradil prejav vôle žalovaného na uzatvorenie kúpnej zmluvy o prevode vlastníckeho práva k nebytovému priestoru - garáži súp. č. XXX, postavenej na pozemku I.-O. parc. č. XXXX/XX, kat. úz. F., k pozemku I.-O. parc. č. XXXX/XX, zastavané plochy a nádvoria o výmere XX m², na ktorom je stavba postavená a k spoluvlastníckemu podielu o veľkosti 1/7 k pozemku I.-O. parc. č. XXXX/XX, zastavané plochy a nádvoria o výmere XXX m², zapísaných na LV č. XXXX Katastrálneho úradu v Ž., Správy katastra D.. P. pre katastrálne územie F., za dohodnutú kúpnu cenu 9.300 eur. Žalobu odôvodnili tým, že na uzatvorenie tejto kúpnej zmluvy sa žalovaný ako budúci kupujúci zaviazal voči žalobcom ako budúcim predávajúcim dňa 21.12.2010 zmluvou o budúcej kúpnej zmluve, a to najneskôr do 15 kalendárnych dní od doručenia výzvy na uzavretie kúpnej zmluvy.

Žalovaný replikou zo 16.05.2012 navrhol zamietnutie žaloby z dôvodu podstatnej zmeny skutočností, rozhodujúcich pre uzatvorenie kúpnej zmluvy. Uviedol, že projekt predložený k stavebnému konaniu orgánu štátnej správy bol odlišný od projektu obdržaného žalovaným pri podpise zmluvy o budúcej zmluve. Podľa tohto projektu, predloženému žalovanému, mala byť rímsa vpredu vysunutá 60 cm a vzadu 30 cm. Nezhotovenie rímsy má negatívny dopad na životnosť a úžitkovú hodnotu garáže. Do termínu 31.12.2011 mali byť odstránené, podľa kolaudačného rozhodnutia, nedostatky - omietka vonkajšieho sokla a vnútorné omietky, pri osobnej ohliadke 16.05.2012 zistil, že jeho garáž nebola omietnutá a považuje ju za nedokončený objekt. Tiež navrhol prerušenie konania do skončenia konania Okresného súdu Lipt. Mikuláš, sp. zn. 8C/258/2011, o zaplatenie 9.300 eur. Súd tomuto návrhu nevyhovel, pretože konanie sp. zn. 8C/258/2011 o žalobe C. T. proti W. G. E. C. a O. D. o zaplatenie 9.300 eur, bolo prerušené uznesením č. k. 8C/258/2011-64 zo 16.05.2012, právoplatným 20.09.2012, a to do skončenia konania vo veci Okresného súdu Lipt. Mikuláš, sp. zn. 8C/54/2012.

Žalobca 1. vo svojich výpovediach uviedol, že zmluvu o budúcej zmluve pripravil ich vtedajší právny zástupca. Už vtedy existovali nezrovnalosti v projektovej dokumentácii, existovali tri projekty. S výnimkou materiálu strechy boli dodržané všetky náležitosti stavby Dohodli sa na pokrytí strechy pozinkovaným

plechom, architekt zo stavebného úradu s tým však nesúhlasil, preto bola zmenená. V zmluve o budúcej zmluve nie je dohodnutá možnosť odstúpenia. Garáže boli zhotovené v lepšej kvalite, aj rok po kolaudácii sú v perfektnom stave, zamoknuté nie sú. S uchádzačmi o kúpu garáží rokovala realitná kancelária RK RESIDENCE z Lipt. Mikuláša. Dňa 21.12.2010 sa stretol žalobca 1./, žalobkyňa 2./ aj žalovaný v sídle tejto realitnej kancelárie, prešli si jednotlivé zmluvné ustanovenia, s ktorými žalovaný súhlasil, a to v prítomnosti pracovníka RK pána F.. Žalovaný sa pri podpise zmluvy zaujímal napr. o otázku elektrickej inštalácie. Bolo mu vysvetlené, že z rozvodu elektrickej energie bude jeden kábel vyvedený v každej garáži. Žalovaný sa na projekt nepýtal. K dispozícii bol projekt pôdorysu, podľa ktorého si ujasnili, že ide o garáž č. X, o výmere XX,X m². Realitná kancelária mohla žalovanému pri skladaní zálohy predložiť len tento projekt, žiaden iný nemala. Žalovaný žalobcom nikdy neukázal propagačný materiál, ktorý predložil súdu a nepýtal sa, či bude garáž vyzerať takto, či bude mať rímsu. K stavebnému povoleniu bol predkladaný projekt, obsahujúci rímsu na streche, ktorý bol však potom zmenený po konzultácii so stavebným úradom. Pýtali sa na to pri výmene strešnej krytiny z pozinkovaného plechu za lepenku. Rímsa je voliteľnou časťou stavby, preto ju vypustili a stavba bola bez rímsy aj skolaudovaná. Žalovaný, ani ostatní kupujúci neboli o tejto zmene informovaní z dôvodu, že išlo o zmenu v ich prospech, dostali lepšiu kvalitu bez navýšenia ceny stavby. Je pravdou, že podľa dohody zmluvných strán mala byť pred garážou uložená zámková dlažba, avšak vzhľadom na sklon svahu, po konzultácii s architektom zo stavebného úradu, bol položený materiál, ktorý tam je. Bolo postupované podľa prílohy zmluvy o budúcej zmluve časti I. ods. 4., kde bol zvonku dohodnutý betónovaný zatrávňovací panel. Keď žalovaný oznámil požiadavku na umiestnenie elektroinštalácie, omietnutie garáže sú žalobcovia schopní zabezpečiť do jedného dňa. Žalovaný žalobcom vytkol asi 20 chýb vo vyhotovení garáže ešte pred jej kolaudáciou. Žalobcovia prešli celý zoznam požiadaviek bez jeho prítomnosti a sformovali odbornú písomnú odpoveď. Po kolaudácii garáže mali byť stavebníci prizvaní k podpisu finálnej kúpnej zmluvy a prevzatíu garáže. Budúci stavebník sa zaviazal kúpiť stavbu aj s nedostatkami, zistenými v kolaudačnom konaní, ktoré by boli riešené následne v rámci zodpovednosti za vady. Inú možnosť, než prevziať stavbu aj s prípadnými nedostatkami stavebník nemal. Ak by išlo o nedostatky, brániace riadnemu užívaniu stavby, nebolo by vydané kolaudačné rozhodnutie. Termín dokončenia stavby 31. 05. 2011 nebol dodržaný pre poveternostné vplyvy a preklad kábla, ktorý nebol nakreslený v mapách. Stavba bola dokončená k 01.08.2011. Základy stavby staval pán L., hrubú stavbu pán L., každý stavbár má svoj stavebný denník. Žalobcovia pri vstupe do tohto zmluvného vzťahu boli investormi, nie podnikateľmi. Pozemok, na ktorom boli garáže stavané, bol ich vlastníctvom, ako fyzických osôb. Ani jeden z nich nemá oprávnenie na výkon podnikateľskej činnosti na Slovensku ani v Španielsku. Žalobcovia majú všetky doklady, potvrdenia, preukazujúce, že garáž je zhotovená v dobrom stave, v súlade s vydanými povoleniami.

Žalobkyňa 2./ vo svojej výpovedi uviedla, že štyri z prvých 7 garáží boli ponúkané so zľavou 1.500 eur. Túto zľavu zmeškal žalovaný o 10 minút, takže kúpil piatu garáž, predbehol ho pán Š.. Pri podpise zmluvy o budúcej zmluve bol žalovaný, žalobca 1./ a žalobkyňa 2./. Žalovaný im v decembri 2010 potvrdil, že si zmluvu prečítal a porozumel jej. V marci alebo apríli nasledujúceho roka boli v omeškaní so stavbou, kvôli prekladu kábla nezakresleného v mapách, čo oznámili kupujúcim e-mailom. Asi koncom júna im elektronicky poslal žalovaný zoznam závad, zistených jeho osobou na ohliadke stavby vykonanej bez ich prítomnosti. Odpísali mu, následne mu 01.07.2011 písali ohľadom elektroinštalácie, za účelom získania jeho súčinnosti. Osobne sa stretli 26.07.2011, prítomní boli aj ostatní kupujúci, ktorých zrejme zavolať žalovaný. Odvtedy sa osobne nestretli a posielali v zmysle zmluvy o budúcej zmluve výzvy na uzatvorenie kúpnej zmluvy. Jedna projektová dokumentácia bola vypracovaná už pre potreby územného rozhodnutia, čo však bolo pozastavené na základe odvolania susedov. Potom bola vypracovaná druhá verzia, priložená k stavebnému povoleniu, čo však bolo tiež pozastavené, lebo museli projekt prispôbovať požiadavkám stavebného úradu, napr. bola zmenená zámková dlažba pred garážami, podmienkou stavebného povolenia bolo umiestnenie zatrávňovacieho betónového systému. Boli vypracované tri verzie projektu kvôli požiadavkám stavebného úradu, ani jeden projekt nepripájali k zmluvám o budúch kúpnych zmluvách. Realitnej kancelárii dali k dispozícii pôdorys s označením garáže a jej veľkosti. Dohodli sa na špecifikácii stavebných materiálov, omietkach. So zmenami projektov budúcich kupujúcich neoboznamovali, lebo išlo o drobné zmeny. Na streche mal byť pôvodne plech ako lacnejšia verzia. Stavebný dozor upozornil na skutočnosť, že na takomto spáde plech kvôli oxidácii a kondenzácii by nemôže, preto bola strecha pokrytá lepenkou. Bola zhotovená navyše tretia vrstva okolo, teda bola stavba zlepšená. Pokiaľ ide o elektroinštaláciu, nemohli listy kupujúcim poselať poštou a určiť im lehotu na vyjadrenie, pretože by sa dostali so stavbou do omeškania. Nevystavali rímsu na streche vpredu, pretože do garáží investovali viac, zvýšili základy, zväčšili dvere pre komfortnejší vstup.

Keď sa odborníkov pýtali, prečo v jednom projekte rímsa vzadu je a v druhom nie, bolo im povedané, že rímsa byť nemusí. Jej účelom je ochrana človeka pred zmoknutím pri otváraní dverí v daždi, ale dvere sa vyklápajú smerom vonku, takže rímsa osobu aj tak nekryje. Ani o tejto zmene stavebníkov neinformovali, pretože čakajúc na ich odpovede by boli v omeškaní so stavbou. Tiež v časti strechy na reklamnom materiále, predloženom žalovaným, predstavuje rímsu. Realitnej kancelárii dali k dispozícii pôdorys, v ktorého ľavej dolnej strane je rez budovy. Nevie, či to realitná kancelária odovzdala žalovanému, žalobcovia mu to neodovzdali. Na tomto pôdoryse sú pred a za garážou znázornené na streche rímsy, ide o jednu z verzií projektu. K 21.12.2010 ponúkali záujemcom konkrétne umiestnenie s veľkosťou garáže, špecifikáciu materiálu všeobecného charakteru, omietky, typ, materiál omietok, elektro - prípojky, výklopné mechanické dvere; rímsu neponúkali. Garáž predávaná žalovanému je špecifikovaná v časti I. zmluvy ako G 5. Omietkou mali byť pokryté steny, strop nie. Žalobcovia sú ochotní dohodnúť sa so žalovaným na zľave 750 eur.

Žalovaný vo svojej výpovedi uviedol, že o výstavbe garáží sa dozvedel, spolu so svojou manželkou, prostredníctvom letáku, doručeného do ich poštovej schránky. Rozhodli sa, že garáž v podobe, ako bola na nákrese zakúpiť, preto navštívil realitnú kanceláriu RESIDENCE. Pána F. sa pýtal na podmienky výstavby garáží. Chcel si prejsť so žalobcami projektovú dokumentáciu. Dostal projekt, ktorý má k dispozícii, v prítomnosti žalobcu 1./ aj žalobkyne 2./ Dohodli si, že si projekt preštuduje a vyjadrí sa. Došlo k podpisu zmluvy, ktorej návrh dostal vtedy keď aj projekt. Pýtal sa žalobkyne 2./ či tam budú svietidlá, vypínače, motor na bránu. Ubezpečila ho, že bude dovedený len prívod elektriny, mala byť urobená aj vnútorná kabeláž tým spôsobom, že budú prizvaní stavebníci a ukážu, kde má byť elektriny vyvedená. Pre neho bolo dôležité postavenie rímsy, aby v prípade dažďa a snehu nezatekalo. Inak by záujem o kúpu garáže nemal a keby vedel, že vystavená nebude, od zmluvy odstúpi. Výslovne sa pýtal, či bude dodržaná zámková dlažba, strešná krytina a rímsa, čo žalobcovia pri podpise zmluvy potvrdili. Pri realizácii stavby, po zabetónovaní strechy, keďže býva v susedstve videl, že strecha nie je taká, ako má byť, tak hneď 24.06.2010 elektronicky komunikoval so žalobcami. Vyslovil nesúhlas aj s realizovanou strešnou krytinou. K žiadaným zmenám ich žalobcovia neprizvali, nekonzultovali ich s nimi. Žalovaný 32 rokov, ako absolvent stavebnej školy, podniká v stavebníctve. Strecha mala byť realizovaná položením vrstvy lepenky a následne pozinkovaného plechu. Lepenka je oproti pozinkovanému plechu horšia, pri neošetroaní po 10 rokoch začne praskať, vytvárajú sa mikrotrhliny. Špeciálne hliníkové nátery na ošetrovanie treba aplikovať podľa lokality každých 5 rokov, prvýkrát do jedného alebo dvoch rokov od postavenia. Lepenka, položená na strechu, natretá nie je. Pozinkovaný plech treba natrieť po 10, možno 15 rokoch základnou farbou. Pre poveternostné podmienky Liptova, kvôli životnosti, je výhodnejší plech, ktorý je lepší aj z hľadiska izolačných vlastností. Plech je drahší materiál vždy, aj pri porovnaní s najkvalitnejšou lepenkou. Podstatnou ani tak nie je strešná krytina, ako rímsa, ktorá chráni opršanie vonkajšej fasády. Hovoril pánovi L., že strieška tam má byť, on však hovoril, že byť tam nemá. Po nahliadnutí do stavebnej dokumentácie na mestskom úrade žalovaný zistil, že strieška je v prednej časti. Nevie, či išlo o projekt k stavebnému povoleniu alebo kolaudačnému rozhodnutiu. Projekt bral ako prílohu zmluvy, na jeho základe si vybral garáž. Na otázku, či mu uvádzané vady znemožňujú užívanie stavby úplne alebo sťažené uviedol, že je to sťažené užívanie. Na otázku, ako vady bránia užívaniu garáže uviedol, že ide o dlhodobú investíciu a chce, aby bolo dodržané čo si dohodol. Príloha zmluvy nebola predložená pri uzatváraní zmluvy o budúcej zmluve.

Svedok W. S. F., konateľ a spoločník realitnej kancelárie RESIDENCE, s.r.o. Lipt. Mikuláš vypovedal, že so žalobcami bol v obchodnom vzťahu, ktorého predmetom bolo vyhľadanie kupujúcich a uzatvorenie rezervačných zmlúv na predaj projektu garáží v F.Ú.. Realitná kancelária využila vitríny, letáky, internet, mala k dispozícii jeden projekt, pôdorys a vizualizáciu. Záujemcovia si kupovali nehnuteľnosť podľa projektu a ohliadky na mieste samom. Na žalovaného si pamätá, pretože sa míňal s pánom Š., ktorý dostal za zľavnenú cenu poslednú štvrtú garáž. Žalovaný sa rozhodoval na základe projektu s pôdorysom Bola tiež vystavená vizualizácia realitnej kancelárie, aj na mieste výstavby garáží, klienti prichádzali už viac-menej zorientovaní. Úlohou realitnej kancelárie bolo uzatvorenie rezervačnej zmluvy, v ktorej je garáž špecifikovaná číslom podľa projektu. Bližšie technické údaje, materiál stavby, zhotovenie strechy v rezervačnej zmluve dohodnuté neboli, žalovaný sa na ne nepýtal. V projekte, ktorý mala realitná kancelária k dispozícii, boli základné veci - pôdorys, rez, základné technické veci ako je druh muriva a pod. Žalovaný sa pýtal na materiál, z ktorého bude zhotovený priestor pred garážou. Zmluvu so žalovaným uzatváral svedok, bola podpísaná tým spôsobom, že prišiel doobedu a popoludní ju podpisoval. Medzitým žalovaný mal jej návrh k dispozícii, mohol si ju prečítať. Dostal kompletnú rezervačnú zmluvu aj kópiu projektu s vyznačením, ktorá garáž bude jeho. Vizualizácia v propagačnom

materiáli, ktorá je súčasťou súdneho spisu, bola robená grafikom realitnej kancelárie z podkladov investora. Vrchný tieň je zrejme nejakou atikou. Podklady pre grafiku obdržala realitná kancelária od žalobkyne 2./, na základe údajov architekta. V realitnej kancelárii sa uzatvárali dva typy zmlúv, a to zmluva rezervačná a zmluva o budúcej kúpnej zmluve. K rezervačnej zmluve bola pripájaná fotokópia pôdorysu. Nevie o tom, že by bolo niečo pripájané k zmluve o budúcej zmluve, v ktorej realitná kancelária ako zmluvná strana nefigurovala. V čase podpisu zmluvy o budúcej zmluve sa žalovaný nepýtal, či bude postavená strešná rímsa.

Právny zástupca žalobcu vo svojej výpovedi poukázal na záväzok žalovaného zo zmluvy o budúcej zmluve kúpiť od žalobcov garáž s pozemkom. Žalobcami ponúkaná garáž zodpovedá garáži popísanej v zmluve o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy. Chýbajúca rímsa nad vchodovými dverami nie je vadou, oprávňujúcou žalovaného na neuzavretie kúpnej zmluvy. Uzavretiu zmluvy nemôžu brániť ani drobné odchýlky, z hľadiska estetického. Garáž môže plnohodnotne slúžiť svojmu účelu.

Právny zástupca žalovaného na pojednávaniach navrhol zamietnutie žaloby, pretože navrhovaný text zmluvy nezodpovedá textu zmluvy zaslaného žalobcami k podpisu listom z 28.07.2011, ktorý žalovaný prevzal 18.08.2011. Žalovaný mal obavu, že po podpise kúpnej zmluvy by žalobcovia ako predávajúci neodstránili vady, na ktoré poukazoval už počas realizácie výstavby. Nie je dodržaná dohoda účastníkov o použitej strešnej krytine, nie je omietnuté vnútro garáže vrátane stropu, pôvodne dohodnutému materiálu nezodpovedá ani materiál použitý na vstup do garáže. Z pohľadu žalovaného je najväčšou vadou absencia rímsy nad vchodom. Žalovaný ako stavebník má skúsenosť, že zatekaním na murivo, v dôsledku absencie striešky, dochádza k opotrebovaniu garáže. Konanie žalobcov, keďže predávali 22 garáží s úmyslom získať zisk, je možné považovať za podnikanie a zmluvu o budúcej zmluve je možné posudzovať v súlade so zásadami ochrany spotrebiteľa.

Z fotokópie zmluvy o budúcej kúpnej zmluve je preukázané, že bola uzatvorená 21.12.2010 medzi žalobcami ako budúcimi predávajúcimi - fyzickými osobami a budúcim kupujúcim - žalovaným. Budúci predávajúci prehlásili, že sú stavebníkmi stavby „L. O. N. W.“ na základe stavebného povolenia, vydaného Mestom Lipt. Mikuláš dňa 09.07.2010 č. k. ÚRaSP2010/04150-03-Šu, v spojení s rozhodnutím Krajského stavebného úradu v Žiline z 21.10.2010 č. k. 2010/01730/KRA, právoplatným 11.11.2010. Žalovaný prejavil záujem kúpiť od budúcich predávajúcich nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXXX Katastrálneho úradu v Ž., Správy katastra D.. P. pre katastrálne územie F., a to stavbu označenú ako garáž L. o výmere XX,X m², postavenú na pozemku I.-O. parc. č. XXXX/X a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 151/10000 na tomto pozemku, ostatné plochy o výmere XXXX m², na ktorom je garáž postavená. Súčasťou prevádzaného nebytového priestoru je príprava na elektroinštaláciu, podlaha garáže, vnútorné steny a garážové vráta vrátane zárubne. Konkrétne označenie garáže je uvedené v prílohe č. 1 zmluvy, ktorá je jej neoddeliteľnou súčasťou. Kúpna cena je dohodnutá na 9.330 eur; budúci kupujúci sa ju zaviazal zaplatiť v 6-tich splátkach, ktorých výška a doba splatnosti sú špecifikované v čl. II. bod 2.1 zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli na uzatvorení kúpnej zmluvy s obsahom uvedeným v zmluve o budúcej kúpnej zmluve, v lehote najneskôr do 15 kalendárnych dní od doručenia výzvy na jej uzavretie zo strany budúcich predávajúcich. Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že návrh kúpnej zmluvy predložia budúci predávajúci budúcemu kupujúcemu v lehote najneskôr do 30 dní odo dňa právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia. Termín dokončenia predmetu zmluvy bol dohodnutý do 31.05.2011, avšak v prípade nepriaznivého počasia, vylučujúceho riadne uskutočnenie stavebných prác, sa termín odovzdania predlžuje o dni, počas ktorých nebolo možné z objektívnych dôvodov stavebné práce realizovať. Tieto dni budú ustálené na základe záznamov v stavebnom denníku, ktoré sa zmluvné strany zavazujú rešpektovať. Z prílohy tejto zmluvy je zrejma špecifikácia dohodnutých stavebných materiálov, a to murivo vonkajšie z pórobetónových presných tvárnic hrúbky 300 mm, priečky z pórobetónových presných priečkoviek hrúbky 100 mm, všetky steny (exteriér a interiér) budú pokryté omietkou. Strecha bude zhotovená z pozinkovaného plechu, dvere výklopné mechanické, podlaha vo vnútri garáže betónová, zvonku betónový zatrávňovací panel, príprava elektroprípojky bez napojenia. Zároveň táto príloha obsahuje dojednania o záruke.

Z fotokópie zmluvy o sprostredkovaní súd zistil, že bola uzatvorená medzi RESIDENCE, s.r.o. Lipt. Mikuláš a O. D. a W. G. E. C. ako záujemcami dňa 02.09.2010 na dobu určitú do 03.03.2011 Zmluva je označená ako zmluva o sprostredkovaní realitných služieb, predmetom predaja je „L. O. N. W., 14 garáží a 8 parkovacích státí“. Realitná kancelária sa zaviazala vyvíjať pre záujemcu činnosť, aby mal možnosť uzatvoriť v mene predávajúceho rezervačnú zmluvu k nehnuteľnostiam. Pre prvých 4 kupujúcich platí

zľava z kúpnej ceny. Záujemcovia sa zaviazali poskytnúť realitnej kancelárii všetku dokumentáciu, potrebnú k zabezpečeniu kupujúceho, t.j. predovšetkým poskytnúť k nahliadnutiu originály dokumentov, týkajúcich sa nehnuteľností, za účelom vyhotovenia fotokópií. Realitná kancelária sa zaviazala vyvinúť maximálne úsilie k zabezpečeniu kupujúceho, najmä inzerovaním v tlači, na internete, zorganizovať potrebné rokovania zmluvných strán a zabezpečiť vypracovanie kúpnej zmluvy.

Z fotokópie reklamného materiálu - farebnej vizualizácie, opatrenej v ľavom rohu emblémom realitnej kancelárie RESIDENCE a v pravom rohu názvom „L. O. N. W.“ súd zistil, že ide propagáciu o výstavbu 22 nových garáží so začiatkom výstavby v októbri 2010. Vizualizácia obsahuje pohľad na garážové státia, plynulo nadväzujúce na garáže, v hornej časti je možné vidieť rímsu strechy, presahujúci obvodový múr garáže. Rovnako žalovaný súdu predložil fotokópiu projektovej dokumentácie - výkresu č. 02, označeného ako pôdorys, zhotoviteľa G.. Y. F. I., ktorý obsahuje v hornej časti pôdorys stavby, v pravej spodnej časti legendu materiálov a legendu PBS (požiarno-bezpečnostný systém); v ľavej časti obsahuje výkres nákrasy prierezov, z ktorých je zrejme plánovaná výstavba rímsy, prečnievajúcej nad obvodové múry v prednej a aj zadnej časti garáže.

Z pripojeného spisu č. E/2010/04150 Mesta Lipt. Mikuláš je preukázané, že podaním doručeným stavebnému úradu dňa 04.06.2010 stavebníci O. D. a W. G. E. C. požiadali o vydanie stavebného povolenia pre stavbu „L. O. N. W.“, ktorého hlavným projektantom je G.. Y. F. I., Y., X.H.E.. D.. P.. Termín začatia stavby je jún 2010, termín dokončenia jún 2012. Mesto Lipt. Mikuláš rozhodnutím č. ÚRaSP2010/04150-03 Šu z 09.07.2010 povolilo stavbu „L. O. N. W.“ na pozemkoch O. I. parc. č. XXXX/X a XXXX/X kat. úz. F.. Rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť 11.11.2010 v spojení s rozhodnutím Krajského stavebného úradu v Žiline, odboru štátnej stavebnej správy č. 2010/01730/KRA zo dňa 21.10.2010. Spis obsahuje vyjadrenia všetkých dotknutých štátnych orgánov k projektovej dokumentácii stavby (súd vzhľadom na tvrdenia žalobcov, že vo veci boli vypracované tri projektové dokumentácie, podotýka, že táto nie je nijako bližšie označená). Z projektovej dokumentácie vypracovanej G.. Y. F. I., ktorá je súčasťou tohto spisu súd zistil z výkresu č. 06 zhotoveného v marci 2010, obsahujúceho východný a západný pohľad na stavbu, že obsahuje rímsy na streche. Výkres bol overený dňa 09.07.2010 Spoločným obecným úradom územného rozhodovania stavebného poriadku Lipt. Mikuláš, ako súhlasný s podmienkami uvedenými v rozhodnutí č. URaSR 2010/04150-Šu. Z výkresu č. 02, opatreného tým istým dátumom a pečiatkou Spoločného obecného úradu územného rozhodovania stavebného poriadku Lipt. Mikuláš, overujúcou súhlas s podmienkami uvedenými v rozhodnutí č. URaSP 2010/04150-Šu dňa 09.07.2010 súd zistil, že pred objektom garáží má byť plocha spevnená zámkovou dlažbou. Výkres č. 04 (architektúra a stavebné riešenie - pôdory, rezy), s dátumom 03/10, ktorý bol overený dňa 09.07.2010 Spoločným obecným úradom územného rozhodovania stavebného poriadku Lipt. Mikuláš, ako súhlasný s podmienkami uvedenými v rozhodnutí č. URaSR 2010/04150-Šu súd zistil, že v garáži L. o výmere XX,X m² má byť podlaha z betónovej mazaniny a stropy majú byť omietnuté vápennou omietkou. Ako vyplýva z rezu A, strecha má byť pokrytá lepenkou Flexpol minerale 5mm, pod ňou je penetračný náter, betónový poter v spáde, železobetónový strop a vápenno-cementová omietka. Z rezu stavby je zrejme rímsa, prečnievajúca v prednej časti nad obvodový múr.

Z pripojeného spisu Mesta Lipt. Mikuláš č. F/2011/03528 súd zistil, že dňa 08.07.2011 bolo vydané rozhodnutie č. ÚR a SP 2011/03528-03/Šu o povolení užívania stavby „L. O. N. W.“ I. etapa, umiestnenej na pozemkoch O.-I. parc. č. XXXX/XX, XXXX/XX, XXXX/XX, XXXX/XX, XXXX/XX, XXXX/XX, XXXX/XX kat. úz. F., a to súbor 7 garáží a príslušných spevnených plôch, zatrávňovacie betónové tvárnice. Na stavbe boli zistené nedostatky, ktoré musia byť zrealizované v určených lehotách, a to ukončenie terénnych úprav do 31.12.2011, realizácia soklovej omietky do 31.12.2011 a realizácia vnútornej omietky v garážach O.-I. parc. č. XXXX/XX, XXXX/XX, XXXX/XX v termíne do 31.12.2011. V konaní bolo zistené, že stavba bola uskutočnená podľa dokumentácie overenej v stavebnom konaní s uskutočnenou drobnou zmenou projektu (zo spisu nevyplýva, v čom táto zmena spočíva) a boli dodržané podmienky stavebného povolenia. Rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť 12.07.2011. V spise sa nachádza geometrický plán č. 45347191-35/2011 zhotoviteľa T., X.H.E.. D.. P. z 10.06.2011 na zameranie garáží parc. č. XXXX/XX - XX pre vydanie kolaudačného rozhodnutia a zápis na liste vlastníctva, prehlásenie stavebného dozoru o vzdaní sa odvolania voči rozhodnutiu, oznámenie o začatí kolaudačného konania a nariadenie ústneho pojednávania, ako aj ďalšie listinné dôkazy; z projektovej dokumentácie je v spise založená fotokópia výkresu č. 02 „, označeného ako situácia, zhotoviteľa G.. Y. F. I. „, O. N. W..

Podľa § 80b/ Občianskeho súdneho poriadku (ďalej iba Obč. súd. por.) návrhom na začatie konania možno uplatniť, aby sa rozhodlo najmä o splnení povinnosti, ktorá vyplýva zo zákona, z právneho vzťahu alebo z porušenia práva.

Podľa § 161 ods. 3 Obč. súd. por. právoplatné rozsudky ukladajúce vyhlásenie vôle nahradzujú toto vyhlásenie.

Podľa § 50a/ Občianskeho zákonníka ods. 1 účastníci sa môžu písomne zaviazat', že do dohodnutej doby uzavrú zmluvu; musia sa však pritom dohodnúť o jej podstatných náležitostiach.

Podľa § 50a/ 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.

Podľa § 50a/ ods. 3 Občianskeho zákonníka tento záväzok zaniká, pokiaľ okolnosti, z ktorých účastníci pri vzniku záväzku vychádzali, sa do tej miery zmenili, že nemožno spravodlivo požadovať, aby sa zmluva uzavrela.

Podľa § 595 Občianskeho zákonníka tomu, kto kúpi budúce úžitky nejakej veci vcelku alebo s nádejou na neisté budúce úžitky, patria všetky úžitky riadne vyťažené. Znáša však stratu, ak bolo jeho očakávanie zmarené.

Vzhľadom na skutočnosť, že žalobca 1./ je štátny občan Š. O., kde obidvaja žalobcovia aj žijú, súd v prvom rade skúmal svoju právomoc na konanie v zmysle Nariadenia Rady (ES) č.44/01. V súdnom prípade je nemožné postupovať podľa všeobecného pravidla čl. II. ods. 1, ale je potrebné aplikovať čl. 22 ods. 1 Nariadenia, v zmysle ktorého v konaniach, predmetom ktorých sú vecné práva k nehnuteľnostiam alebo ich nájom majú výlučnú právomoc bez ohľadu na bydlisko účastníka súdy členského štátu, v ktorom sa nehnuteľný majetok nachádza. Konanie o nahradenie prejavu vôle je svojou podstatou konaním o vecnom práve k nehnuteľnosti (dôsledkom vyhovenia žalobe by bol vznik vlastníckeho práva žalovaného k nehnuteľnostiam na území Slovenskej republiky). Medzi zmluvnými stranami nedošlo k voľbe práva, preto sa podľa čl. 4 ods. 1 písm. c/ Nariadenia Rady (ES) Rím I. zmluva, ktorej predmetom je vecné právo k nehnuteľnosti spravuje právnym poriadkom krajiny, kde sa nehnuteľnosť nachádza, teda právnym poriadkom slovenským.

Žalobcovia sa domáhali svojou žalobou splnenia povinnosti, založenej právnym vzťahom účastníkov konania, žalobou podľa § 80b/ Obč. súd. por. o nahradenie prejavu vôle. Účinkom takéhoto rozsudku je nahradenie prejavu vôle povinného účastníka bez ďalšieho (zmluva sa považuje dňom právoplatnosti rozsudku za uzatvorenú). Takýto účinok nastáva len vtedy, ak je enunciat rozsudku ukladajúceho účastníkovi prejav vôle dostatočne určitý a zrozumiteľný. Rozsudkom nahradzovaný prejav vôle musí mať všetky náležitosti požadované hmotným právom pre vznik právneho úkonu. Ak rozsudok ukladá povinnosť uzatvoriť kúpnu zmluvu, nahrádza prejav vôle kupujúceho na uzatvorenie zmluvy. Obsah zmluvy musí byť uvedený vo výroku, prípadne jej písomné vyhotovenie musí byť súčasťou rozsudku ako jeho príloha (ak výrok rozsudku obsahuje odkaz na obsah pripojeného písomného vyhotovenia kúpnej zmluvy). Žalobcovia sa svojou žalobou domáhali, aby súd nahradil prejav vôle kupujúceho na uzatvorenie kúpnej zmluvy, keď nevymedzili len jej podstatné náležitosti (tzv. essentialia negotii), ale aj ďalšie tzv. náhodilé dojednania. V prvom rade súd poukazuje na rozpor vo vymedzení predmetu kúpy v zmluve o budúcej zmluve zo dňa 21.12.2010 (nebytový priestor - garáž L., postavená na pozemku O.-I. parc. č. XXXX/X spolu so spoluvlastníckym podielom o veľkosti 151/10000 k tomuto pozemku, na ktorom je garáž postavená, zapísané na LV č. XXXX Katastrálneho úradu v Ž., Správy katastra D.. P., pre obec D.. P., kat. úz. F.) a v kúpnej zmluve, v ktorej mal nahradiť prejav vôle žalovaného súd (garáž súp. č. XXX, postavená na pozemku I.-O. parc. č. XXXX/XX, kat. úz. F., pozemok I.-O. parc. č. XXXX/XX, zast. plochy a nádvorí o výmere XX m², na ktorom je stavba postavená a spoluvlastnícky podiel 1/7 na pozemku I.-O. parc. č. XXXX/XX, zast. plochy a nádvorí o výmere XXX m², zapísané na LV č. XXXX Katastrálneho úradu v Ž., Správy katastra D.. P. pre katastrálne územie F.). V čl. I., bod 1. 1 zmluvy mal súd potom nahradiť prejav vôle o tom, že predávajúci touto zmluvou nielen odpredávajú, ale aj odovzdávajú spoločne a nerozdielne kupujúcemu do jeho vlastníctva prevádzané nehnuteľnosti, ktoré žalovaný od nich kupuje a preberá do svojho vlastníctva. Vzhľadom na to, že prejav vôle kupujúceho nahradzuje svojím rozsudkom súd, nemôže za žalovaného prebrať do jeho

vlastníctva predmet kúpy. Navyše takéto zmluvné dojednanie je v rozpore s navrhnutým ustanovením čl. III., ods. 3.5 zmluvy, podľa ktorého sa zmluvné strany dohodli na odovzdaní prevádzaných nehnuteľností predávajúcimi kupujúcemu do troch dní od podpisu tejto zmluvy. K podpisu tejto zmluvy by v prípade vyhovenia žalobe nedošlo. V čl. II, bod. 2.1. zmluvy mal súd podľa návrhu žalobcov nahradiť prehlásenie kupujúceho, že kúpnu cenu zaplatil v celosti bankovým prevodom v splátkach. V čl. IV. ods. 4.3 však mal súd za kupujúceho vyhlásiť, že návrh na vklad touto zmluvou prevádzaných nehnuteľností podajú obidve zmluvné strany príslušnému katastrálnemu úradu po zaplatení celej kúpnej ceny predávajúcimi 1./ a 2./ Na toto ustanovenie potom nadväzuje aj ods. 4.4 čl. IV. zmluvy o záväzku kupujúceho zaplatiť správny poplatok za návrh na vklad vlastníckeho práva. V prípade nahradenia prejavu vôle rozsudkom nedochádza ku vkladu vlastníckeho práva, ale rozsudok, zasielaný súdom katastru nehnuteľností, je právnym podkladom pre záznam vlastníckeho práva. Navyše, ako vyplýva z obsahu spisu tunajšieho okresného súdu sp. zn. 8C/258/2011 žalovaný v pozícii kupujúceho zaplatil kúpnu cenu 9.300 €, v zmysle svojho záväzku zo zmluvy o budúcej zmluve z 21.12.2010, v šiestich splátkach, poslednú vo výške 466,50 € bezhotovostným prevodom dňa 14.07.2011. Ďalej mal súd nahradiť podľa čl. III. ods. 3.1. písm. c/ zmluvy svojím rozsudkom aj prehlásenie predávajúcich, že ohľadne predmetu kúpy nedošlo k uplatneniu akýchkoľvek nárokov podaním žaloby, že nedošlo k začatiu súdneho konania, ku konaniu pred súdom, orgánmi štátnej správy alebo samosprávy. Takéto tvrdenie, vzhľadom na prebiehajúce súdne spory Okresného súdu Lipt. Mikuláš sp.zn. 8C/54/2012 a 8C/258/2011, pravdivé nie je. V čl. III. bod 3.3 zmluva deklaruje, že kupujúci nehnuteľnosti od predávajúcich nadobúda v stave v akom sa nachádzajú, ktorý mu je dobre známy. Vzhľadom na hmotno-právny dôvod uplatnený žalovaným pre neuzavretie kúpnej zmluvy toto tvrdenie tiež pravdivé nie je (žalovaný nehnuteľnosti nenadobúda v stave v akom sa dnes nachádzajú). Tak isto súd nemohol nahradiť prejav vôle deklarovaný v čl. V. ods. 5.1 o vyhotovení zmluvy v štyroch rovnopisoch, z toho 2 pre potreby katastrálneho úradu a po jednom pre každú zmluvnú stranu, keďže zmluva by v prípade vyhovenia žaloby bola súčasťou rozsudku. Rovnako súd nemohol nahradiť prejav vôle v čl. V. ods. 5.2 o tom, že zmluva, ktorú si zmluvné strany pred podpisom (v prípade rozsudku ju nepodpisujú zmluvné strany) prečítali a jej porozumeli, sa zhoduje s ich slobodnou a vážnou vôľou, že ju neuzavreli v tiesni za nevýhodných podmienok, preto ju na znak súhlasu vlastnoručne podpisujú. Poukazujúc aj na rozhodnutie NS ČR sp. zn. 33Odo 1171/2005 je neprípustné, aby súd pri rozhodovaní o náhrade prejavu vôle účastníka zmluvy o budúcej zmluve naprával nepravdivé údaje a zasahoval do obsahu zmluvy ako takej. Úlohou súdu je len prejav vôle zmluvnej strany nahradiť, alebo nenahradiť. Súd teda žalobu zamietol z dôvodu obsahových nezrovnalostí zmluvy.

Z dôvodov hospodárnosti konania a plnenia prevenčnej povinnosti súdu sa tento zaoberal aj zisťovaním, či došlo k zmene okolností, z ktorých účastníci pri vzniku záväzku vychádzali, a to do tej miery, že nemožno od kupujúceho spravodlivo požadovať, aby sa zmluva uzatvorila. Účastníci zmluvu o budúcej kúpnej zmluve uzatvorili 21.12.2010. Vzhľadom na obranu žalovaného súd podotýka, že nejde o spotrebiteľskú zmluvu v zmysle § 52 Obč. zák., pretože nebola uzatvorená medzi dodávateľom (žalobcovia s poukazom na § 52 ods. 3 Obč. zák. nekonali pri uzatváraní tejto zmluvy v rámci predmetu svojej obchodnej alebo inej podnikateľskej činnosti) a spotrebiteľom. Žalovaný prijatý záväzok zaplatiť dohodnutú kúpnu cenu 9.330 € v 6 splátkach splnil (keďže povinnosť zaplatiť poslednú splátku bola viazaná na právoplatnosť kolaudačného rozhodnutia, týkajúceho sa predmetu zmluvy). Predmet zmluvy je definovaný dostatočne určitým spôsobom ako nebytový priestor - garáž L., postavená na pozemku O.-I. parc. č. XXXX/X spolu so spoluvlastníckym podielom o veľkosti 151/10000 k tomuto pozemku, na ktorom je garáž postavená, ako aj údajom o ich zápise na LV č. XXXX Katastrálneho úradu v Ž., Správy katastra D. P., pre obec D. P., kat. úz. F. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je konkrétne označenie garáže uvedené v prílohe č. 1. Príloha č. 1 obsahuje dohodu zmluvných strán o tom, že strecha bude zhotovená z pozinkovaného plechu. V projektovej dokumentácii, tvoriacej podklad pre vydanie stavebného povolenia, je však uvedený materiál strechy lepenka. Táto projektová dokumentácia bola vypracovaná v marci 2010, zmluva o budúcej zmluve bola uzatvorená 21.12.2010. Neobstojí preto obrana žalobcov spočívajúca v tom, že v čase uzatvárania zmluvy o budúcej zmluve so žalovaným boli vypracované tri verzie projektovej dokumentácie, ktoré prispôbovali, v súvislosti s vydávaním stavebného povolenia, požiadavkám orgánom štátnej správy v stavebníctve. Je pravdou, že stavebné povolenie nadobudlo právoplatnosť neskôr, v dôsledku podaného odvolania. Tvrdenie o zmenách projektovej dokumentácie však z tohto spisu stavebného úradu nevyplývajú. Rovnako, podľa prílohy zmluvy o budúcej zmluve, má byť zvonku pred garážou betónový zatravnovací panel, v projektovej dokumentácii z marca 2010, predloženej v stavebnom konaní, je uvedená zámková dlažba. V skutočnosti je strecha garáže zhotovená z lepenky, na čom sa zmluvné strany nedohodli, a pred vstupom do garáže je položený betónový zatravnovací panel, čo je v súlade so zmluvou o budúcej

zmluve. Ako ďalší argument pre neuzavretie zmluvy žalovaný uvádzal skutočnosť, že stavba v interiéri nie je pokrytá omietkou. Tento argument žalovaného ako dôvod pre neuzavretie kúpnej zmluvy neobstojí, pretože žalovaný na žiadosť žalobcov nevyvinul potrebnú súčinnosť. Neoznačil totiž miesta, kde má byť zhotovená elektroinštalácia; pred jej zhotovením je neúčelné a nehospodárne zhotovovať omietky. Ako hlavný dôvod neuzavretia zmluvy žalovaný uviedol nevybudovanie rímsy na streche. Pri uzatváraní zmluvy o budúcej zmluve žalovaný v realitnej kancelárii, ktorá sprostredkovala uzavretie zmluvy, obdržal fotokópiu projektu a mal k dispozícii reklamný materiál obsahujúci vizualizáciu budúcej stavby, čo nepoprel ani konateľ a spoločník realitnej kancelárie RESIDENCE s.r.o. - svedok W.. F.. Žalobcovia sa dokonca v zmluve o sprostredkovaní uzavretej s touto právnickou osobou zaviazali poskytnúť realitnej kancelárii všetku dokumentáciu, potrebnú k zabezpečeniu kupujúceho, t.j. predovšetkým poskytnúť k nahliadnutiu originály dokumentov, týkajúcich sa nehnuteľností, za účelom vyhotovenia fotokópií, čo je preukázané obsahom tejto zmluvy. Rovnako v projektovej dokumentácii, predloženej k žiadosti o vydanie stavebného povolenia, je na výkresoch č. 04 a 06 zakreslená stavba obsahujúca túto rímsu. V zmluve o budúcej zmluve sa môže zmluvná strana zaviazat' previesť nehnuteľnosť, ktorá v budúcnosti len vznikne, v nadväznosti na § 595 Občianskeho zákonníka za jeho analogického použitia. Žalovaný, keďže žalobcovia predávali takúto vec, mohol pri identifikácii predmetu kúpy vychádzať len z údajov katastra nehnuteľností, projektovej dokumentácie a reklamných materiálov. Zhotovenie rímsy bolo pre žalovaného podstatným - ako uviedol, garáž bez rímsy by si nebol kúpil. Keďže si žalovaný nemohol predmet kúpy ohliadnuť pri uzatváraní zmluvy o budúcej zmluve, mohol ho vidieť len na vizualizácii, čo je okolnosť, z ktorej vychádzal pri vzniku záväzku a ktorá bola zmenená. Práve vzhľadom na nemožnosť zistenia stavu kupovanej nehnuteľnosti v čase uzatvorenia dohody o budúcej zmluve súd ustálil, že táto okolnosť, rozhodujúca pre rozhodnutie žalovaného ku kúpe nehnuteľností, sa zmenila do tej miery, že objektívne nie je možné spravodlivo požadovať uzatvorenie kúpnej zmluvy, čo je výnimočné uplatnenie zásady zmeny pomerov rebus sic stantibus pripustenej Občianskym zákonníkom. Inak povedané, žalovaný si chcel kúpiť garáž s rímsou tak, ako mu bola žalobcami podľa predloženej vizualizovanej podobe a projektovej dokumentácie ponúknutá. Takáto garáž však zhotovená nebola. Pre posúdenie veci je aj rozhodujúce, že k zmene okolností, z ktorých subjekty zmluvného vzťahu vychádzali pri uzavretí zmluvy o budúcej zmluve, boli zmenené počas plynutia doby dohodnutej pre uzavretie zmluvy. Nie je relevantnou obrana žalobcov spočívajúca v tom, že k výstavbe získali všetky potrebné povolenia a certifikáty, že dochádzalo k zmenám projektovej dokumentácie podľa požiadaviek príslušného orgánu štátnej správy, a že stavba bola v konečnom dôsledku skolaudovaná ako plne funkčná a spôsobilá na užívanie. Žalobcom nič nebránilo najprv postaviť garáže a potom tieto záujemcom predávať. Rovnako im nič nebránilo oboznámiť so zmenami projektovej dokumentácie a so zmenami spôsobu vyhotovenia stavby budúcich kupujúcich, keď žalobkyňa 2./ nespochybnila, že takto nepostupovali počas výstavby z dôvodov hrozby jej zdržania. Žalovaný ako kupujúci mal plné právo byť s uvedenými zmenami oboznámený a plné právo ďalej sa rozhodnúť, či v zmluvnom vzťahu so žalobcami zotrvá, čo by uľahčilo aj ich pozíciu, keď by v prípade ukončenia ich zmluvného vzťahu mohli garáž, už v štádiu výstavby, ponúknuť na predaj inému záujemcovi. Nie je v súlade s dobrými mravmi predat' nehnuteľnosť v inom vyhotovení, ako bola ponúknutá a nespokojnosť kupujúceho riešiť v reklamačnom konaní. Pre úplnosť súd dodáva, že žaloba bola podaná včas, v jednoročnej lehote, ustanovenej §-om 50a/ ods. 2 Obč. zák. Účastníci sa dohodli uzatvoriť tzv. riadnu zmluvu v lehote najneskôr do 15 kalendárnych dní od doručenia výzvy na jej uzavretie zo strany budúcich predávajúcich. Takúto výzvu žalobcovia žalovanému doručili, vyzvali ho na uzavretie kúpnej zmluvy (čo vyplýva zo spisu tunajšieho okresného súdu sp. zn. 8C/258/2011 čl. 22) písomnosťou z 28.07.2011, prevzatie ktorej žalovaný listom z 20.08.2011 potvrdil. Žalobcovia tak urobili v lehote najneskôr do 30 dní od právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia v zmysle dohody v časti III. zmluvy o budúcej zmluve z 21.12.2010. 15-dňová lehota na uzatvorenie kúpnej zmluvy uplynula 04.08.2011, žaloba mohla byť podaná na tunajšom okresnom súde najneskôr do 04.08.2012, podaná bola už 22.02.2012..

O náhrade trov konania súd rozhodol podľa § 142 ods. 1, § 151 ods.1 a § 150 Obč. súd. por. V konaní úspešný žalovaný podal návrh na prisúdenie náhrady trov konania. Súd však aplikoval ustanovenie § 150 Obč. súd. por. a z dôvodov osobitného zreteľa žalovanému právo na náhradu trov konania nepriznal. Dôvody vhodné osobitného zreteľa pre takéto rozhodnutie súd vidí v okolnostiach prípadu aj v postoji účastníkov v konaní. Podanie tohto návrhu zo strany žalobcov bolo vyvolané správaním sa žalovaného, ktorý najskôr podal 27.10.2011 žalobu na tunajšom okresnom súde, vedenú pod sp. zn. 8C/258/2011, o vrátenie kúpnej ceny 9.300 eur z dôvodu podľa § 48 ods. 2 Obč. zák., teda z dôvodu odstúpenia od zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, pretože nedošlo k odstráneniu väd postavenej garáže. Predpokladom takéhoto postupu je však uzavretie kúpnej zmluvy, ku ktorému nedošlo. Jej uzavretia sa

potom žalobcovia následne domáhali žalobou doručenu súdu 22.02.2012 v konaní sp. zn., 8C/54/2012. Pri prihladaní na postoj účastníkov v konaní súd nemohol opomenúť, že žalovaný pri pokuse žalobcov dohodnúť sa o urovnaní ich vzájomných vzťahov počas tohto súdneho konania bol ochotný pristúpiť na dohodu, ktorej návrh bol prednesený na pojednávaní 08.10.2012 v tom smere, že prevezme garáž do vlastníctva, ak mu žalobcovia poskytnú zľavu z kúpnej ceny 1.500 eur. Takýto návrh žalovaného súd považuje za konanie v rozpore s dobrými mravmi, pretože pod ťarchou súdneho konania by primäl žalobcov k poskytnutiu „zľavy“, ktorej získanie žalovaný zmeškal pri podpise zmluvy o budúcej zmluve (keby bol kúpil niektorú z prvých štyroch garáží, on však kúpil garáž piatu). Napokon súd apeluje na žalovaného, aby do riešenia svojich vzťahov so žalobcami nezapájaj ostatných kupujúcich tak, ako to urobil pri stretnutí so žalobcami 26.07.2011, ktoré si na tento deň dohodol len on sám.

Trovy konania spojené s tým, že žalobca 1./ konal vo svojej materčine znáša štát, preto nebolo potrebné rozhodovať o náhrade štátnych trov (§ 148 Obč. súd. por.).

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie do 15 dní od jeho doručenia cestou podpísaného okresného súdu na Krajský súd v Žiline v 3 písomných vyhotoveniach.

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach podania (§42 ods. 3 Obč. súd. por. - kto ho robí, ktorému súdu je určené, akej veci sa týka a čo sleduje, dátum a podpis) uviesť, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, v čom sa toto rozhodnutie alebo postup súdu považuje za nesprávny a čoho sa odvolateľ domáha (§ 205 ods. 1 Obč.súd.por.).

Odvolanie proti rozsudku alebo uzneseniu, ktorým bolo rozhodnuté vo veci samej, možno odôvodniť len tým, že (§ 205 ods. 2 Obč.súd.por.): a) v konaní došlo k vadám uvedeným v § 221 ods. 1; b) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci; c) súd prvého stupňa neúplne zistil skutkový stav veci, pretože nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností; d) súd prvého stupňa dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam; e) doteraz zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú tu ďalšie skutočnosti alebo iné dôkazy, ktoré doteraz neboli uplatnené (§205a); f) rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

V prípade nesplnenia povinnosti uloženej týmto rozsudkom môže oprávnený podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona (Exekučný poriadok).