

Súd: Krajský súd Žilina
Spisová značka: 11Co/54/2023
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5723200032
Dátum vydania rozhodnutia: 27. 06. 2023
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Vladimír Topoľančík
ECLI: ECLI:SK:KSZA:2023:5723200032.1

Uznesenie

Krajský súd v Žiline, ako súd odvolací, v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Vladimíra Topoľančíka a členov senátu JUDr. Evy Malíkovej a JUDr. Romana Tichého, v právnej veci navrhovateľov: 1/ J. A., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom X. č. XX/XX, J. a 2/ Y. A., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom X. č. XX/XX, J., obidvoch právne zastúpených Mgr. Petrom Balážom, advokátom, so sídlom kancelárie Volgogradská č. 10964/19, Martin, IČO: 42 071 411, proti odporcovi: MOMAP s. r. o., so sídlom Hrabiny č. 267, Lipovec, IČO: 36 424 056, právne zastúpenému Mgr. Ľubošom Kráľom, advokátom, so sídlom kancelárie Červenej armády č. 1, Martin, IČO: 37 804 171, v konaní o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, na základe odvolania odporcu proti uzneseniu Okresného súdu Martin č. k. 6C/1/2023-29 zo dňa 01.02.2023, takto

rozhodol:

Uznesenie súdu prvej inštancie v celom rozsahu potvrdzuje.
Navrhovateľom 1/ a 2/ sa voči odporcovi priznáva nárok na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100 %.

odôvodnenie:

1. Napadnutým uznesením Okresný súd Martin (ďalej v texte aj ako „súd prvej inštancie“, resp. „okresný súd“) dočasne zakázal žalovanému (poznámka odvolacieho súdu: ďalej v texte „odporcovi“) scudziť, t. j. predať, darovať, vložiť do majetku inej právnickej osoby alebo iným spôsobom previesť vlastnícke právo k nehnuteľnostiam nachádzajúcim sa v katastrálnom území R., obec Martin, okres Martin, zaťažiť tieto záložným právom, vecným bremenom, nájomným alebo iným právom alebo inak s nimi nakladať, a to k 4-izbovému bytu o celkovej výmere 111,62 m² nachádzajúcemu sa na X. poschodí budovy súpisné číslo XXXX, postavenej na parcele č. C-KN 3045/18, zapísanej na LV č. XXXX, orientovanému na severozápad, vrátane príslušenstva bytu, ktorým je pivničná kobka o výmere 2,6 m², ideálnemu spoluvlastníckemu podielu na spoločných častiach a zariadeniach domu súpisné č. XXXX, v ktorom sa predmetný byt nachádza, ideálnemu spoluvlastníckemu podielu na pozemku parcela č. C-KN 3045/18 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere

1.320 m², na ktorom je dom súpisné číslo XXXX postavený, a to až do uplynutia 5 dní od nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia stavby, na ktorú bolo vydané stavebné povolenie č. 24621/2017/2020 (výrok I. napadnutého uznesenia) a žalobcom 1/ a 2/ (poznámka odvolacieho súdu: ďalej v texte len „navrhovateľom“) priznal nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu, o výške ktorej rozhodne súd prvej inštancie samostatným uznesením.

2. Z odôvodnenia napadnutého uznesenia vyplýva, že súd z listinných dôkazov predložených navrhovateľmi, a to z výpisu z listu vlastníctva č. XXXX vytvoreného dňa 05.01.2023 vedeného Okresným úradom Martin, katastrálny odbor pre k. ú. R., mesto Martin, okres Martin zistil, že odporca je výlučným vlastníkom nehnuteľností, a to budovy súpisné číslo XXXX postavenej na pozemku parcela č. 3045/18 a pozemku parcela č. 3045/18 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1.320 m², pričom na nehnuteľnostiach viaznu ťarchy, a to záložné právo v prospech Y. Y., a. s., ktorého vklad bol povolený dňa

26.06.2019 pod V-1353/2019. Z elektronickej komunikácie medzi právnymi zástupcami navrhovateľov a odporcu zo dňa 30.11.2020 zistil, že byty zatiaľ nie sú skolaudované a z elektronickej komunikácie medzi právnym zástupcom navrhovateľov a odporcom zistil snahu o mimosúdne vyriešenie sporu.

2.1. V odôvodnení napadnutého uznesenia poukázal na to, že dňa 15.12.2021 bola medzi odporcom ako budúcim predávajúcim a navrhovateľmi ako budúcimi kupujúcimi uzatvorená zmluva o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy, predmetom ktorej bol vzájomný záväzok zmluvných strán budúceho predávajúceho uzavrieť s budúcimi kupujúcimi kúpnu zmluvu, predmetom ktorej bude prevod nehnuteľností, a to 4-izbového bytu o celkovej výmere 111,62 m², z toho obytná plocha bytu je 96,68 m², loggie 9,023 m², balkónu 3,32 m² a pivničnej kobky 2,6 m², ktorý byt sa nachádza na X. poschodí a je orientovaný na severozápadnú stranu vrátane príslušného spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach domu a spoluvlastníckeho podielu na pozemkoch. Kúpnu zmluvu sa zmluvné strany zaviazali uzatvoriť v lehote najneskôr do 5 dní od kolaudácie bytového domu, pričom budúci predávajúci sa zaviazal predmet kúpy skolaudovať a zapísať na list vlastníctva na vlastné náklady. Súd prvej inštancie ďalej uviedol, že budúci predávajúci je t. č. výlučným vlastníkom nehnuteľností uvedených na LV č. XXXX, k. ú. R., na ktorých prebieha výstavba polyfunkčného objektu v zmysle stavebného povolenia č. 24621/2017/2020, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 14.01.2020. Poukázal na čl. III. bod 3.3 uvedenej zmluvy, v zmysle ktorého sa budúci predávajúci zaviazal uzatvoriť s budúcimi kupujúcimi kúpnu zmluvu a previesť na budúcich kupujúcich špecifikované nehnuteľnosti za kúpnu cenu a v prípade, ak tento svoj záväzok v uvedenej lehote nespĺní, je budúci predávajúci povinný vrátiť budúcim kupujúcim všetky poskytnuté zálohy. Kúpna zmluva bola dojednaná vo výške 175.000,- Eur, pričom prvú časť kúpnej ceny vo výške 25.000,- Eur mali budúci kupujúci uhradiť bezhotovostným bankovým vkladom do 5 dní od podpisu zmluvy ako úschovu, ktorá sa započítava na kúpnu cenu. Druhú časť kúpnej ceny mali budúci kupujúci uhradiť podľa dohody oboch strán. Bližší spôsob vyplatenia kúpnej ceny si zmluvné strany mali dohodnúť v riadnej kúpnej zmluve. Podľa článku V. budúci kupujúci vzali na vedomie, že na predmete kúpy viazu farchy, a to záložné právo v prospech Y. Y. (V 1353/2019) a záložné právo (Z 1766/2021) na základe Rozhodnutia o zriadení záložného práva č. 22/REP/2020. Súd prvej inštancie súčasne zistil, že výzvou zo dňa 07.09.2022 navrhovateľa vyzvali odporcu, aby sa zdržal konania, ktorým by zmaril splnenie povinnosti v zmysle Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve zo dňa 15.12.2021. Z potvrdenia o vykonaných platbách zistil, že dňa 21.12.2021 bola na účet, ktorý je totožný s účtom uvedeným v zmluve, poukázaná suma 25.000,- Eur a dňa 11.08.2022 bola vykonaná spätná transakcia vo výške 25.000,- Eur. Z výpisu z internetovej stránky www.kosutka.eu súd prvej inštancie zistil, že developer/odporca prostredníctvom realitnej kancelárie ALPIA ponúka na predaj byt 4D, orientácia S-Z, nadzemné podlažie X, počet izieb 4, o výmere bytu 96,68 m², plocha balkóna 9,023 m², plocha pivnice 2,6 m², celková výmera 108,30 m², pričom rezervačná záloha je vo výške 5.000,- Eur a byt je rezervovaný. Z inzerátu súčasne zistil, že rezervačná záloha tvorí prvú časť kúpnej ceny a druhá časť vo výške 20 % kúpnej ceny bude uhradená po podpise zmluvy o budúcej zmluve a tretia časť po kolaudačnom rozhodnutí. Súd prvej inštancie súčasne poukázal na uznesenie tamojšieho súdu č. k. 6C/85/2022-26 zo dňa 15.12.2022, ktorým súd návrh navrhovateľa na nariadenie neodkladného opatrenia (v rovnakom znení) zamietol, keďže navrhovateľa neosvedčili nimi tvrdené skutočnosti odôvodňujúce potrebu neodkladnej úpravy pomerov. Súd prvej inštancie mal z nazhromaždených dôkazov dostatočným spôsobom osvedčené splnenie podmienok na nariadenie neodkladného opatrenia, keď poukázal na to, že na rozhodnutie súdu o neodkladnom opatrení je rozhodujúci stav v čase vydania rozhodnutia. Súd prvej inštancie nemal osvedčené, že by došlo k zmene/zániku vzájomných záväzkov vyplývajúcich zo Zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy uzavretej dňa 15.12.2021 medzi navrhovateľmi a odporcom, poukazujúc na to, že v konaní o nariadenie neodkladného opatrenia nemá súd vytvorený priestor, aby skúmal ďalšie okolnosti zmeny/zániku vzájomných záväzkov. Mal však dostatočným spôsobom osvedčené, že odporca predmetný byt ponúka na predaj, keď ustálil, že byt ponúkaný realitnou kanceláriou formou internetovej ponuky je totožný s bytom, ktorý je predmetom zmluvy o budúcej zmluve, čím mal osvedčenú potrebu neodkladnej úpravy pomerov. Podľa názoru súdu prvej inštancie navrhovateľa osvedčili, že odporca vykonáva úkony, ktorých zákazu sa navrhovateľa neodkladným opatrením domáhajú a smerujú k prevodu vlastníckeho práva, prípadne môžu smerovať aj k jeho zaťaženiu. Potrebu neodkladnej úpravy súd prvej inštancie vzhladol aj v konaní samotného odporcu, ktorý zaplatenú zálohu poukázal späť navrhovateľom, a teda nemá v úmysle splniť si záväzok, ale byt ponúka ďalším záujemcom. Uviedol, že pre nariadenie neodkladného opatrenia nie je rozhodujúce, že byt doposiaľ nebol skolaudovaný a nie je evidovaný v katastri nehnuteľností, keď aj takáto stavba, resp. záväzok zo zmluvy o budúcej kúpnej zmluve požíva právnu ochranu. Súčasnne konštatoval, že nie je založená prekážka rozhodnutej veci (sp. zn. 6C/85/2022), keďže došlo k zmene

skutkových okolností spočívajúcich v osvedčení potreby neodkladnej úpravy pomerov. Vzhľadom na to, že navrhovatelia osvedčili potrebu bezodkladnej úpravy pomerov, súd prvej inštancie ich návrhu vyhovel a priznal im právo na náhradu trov konania v plnom rozsahu.

3. Súd prvej inštancie nariadil neodkladné opatrenie ešte pred začatím konania, pričom navrhovateľovi neuložil povinnosť podať žalobu vo veci samej, keďže vyslovil predpoklad, že neodkladným opatrením možno dosiahnuť trvalú úpravu pomerov medzi stranami bez potreby iniciovania ďalšieho súdneho sporu. Súčasne poučil odporcu, že môže podať voči navrhovateľom žalobu vo veci samej, ktorej následkom by bolo v prípade jej úspešnosti zrušenie neodkladného opatrenia podľa § 337 ods. 3 Civilného sporového poriadku (ďalej aj „CSP“). Súd prvej inštancie nepristúpil k uloženiu povinnosti navrhovateľom 1/ a 2/ podať žalobu vo veci samej o nahradenie prejavu vôle z toho dôvodu, že v čase rozhodnutia nebolo preukázané, že bolo vydané kolaudačné rozhodnutie, t. j. ani jednej zo zmluvných strán zatiaľ nevznikla povinnosť/právo uzatvoriť kúpnu zmluvu, čo však navrhovateľom do budúcnosti nebráni v podaní žaloby o nahradenie prejavu vôle.

4. Proti predmetnému uzneseniu, a to v celom rozsahu, podal odporca odvolanie z dôvodov prezumovaných § 365 ods. 1 písm. a), písm. f) a písm. h) CSP. Odporca v odvolaní primárne namietal, že po vydaní uznesenia Okresného súdu Martin vo veci 6C/85/2022 zo dňa 15.12.2022 nedošlo k žiadnej zmene skutkových okolností významných pre rozhodnutie (vydanie neodkladného opatrenia). Uviedol, že predaj všetkých bytov v novobudovanom polyfunkčnom dome „Košútka“ sprostredkovala realitná kancelária realityalpia, s. r. o., so sídlom A. Kmeťa 24, Martin, IČO: 36 415 324, a táto realitná kancelária je správcou a vlastníkom webovej stránky www.kosutka.eu, a teda sa nejedná o webovú stránku odporcu, ako to nesprávne uvádzajú navrhovatelia vo svojom návrhu na vydanie neodkladného opatrenia. Uviedol, že on nemá prístup samostatne na danej webovej stránke zverejniť akékoľvek informácie, pričom zo zverejnených informácií na predmetnej webovej stránke nie je možné zistiť, kedy a pre akého záujemcu bol ten-ktorý konkrétny byt rezervovaný. Informácia o uhradení rezervačnej zálohy 5.000,- Eur je rovnaká pri každom rezervovanom byte a správca stránky túto informáciu uvádza okamžite po rezervácii bytu a výška rezervačnej zálohy nie je totožná s výškou prvej časti kúpnej ceny uhradenej budúcim kupujúcim po podpise Zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy zo dňa 15.12.2021. Podľa názoru odporcu informácie zverejnené na danej webovej stránke nepredstavujú žiadnu relevantnú skutočnosť pre účely tvrdenia o podstatnej zmene pomerov po vydaní uznesenia o zamietnutí návrhu na vydanie neodkladného opatrenia. Poukázal na to, že navrhovatelia minimálne už od 13.11.2022 komunikovali s realitnou kanceláriou realityalpia, s. r. o. o potrebe „okamžitého vymazania vizualizácie“ bytu č. 4D z webovej stránky, z čoho vyvodil, že ešte pred vydaním uznesenia o zamietnutí návrhu na vydanie neodkladného opatrenia mali navrhovatelia vedomosť o všetkých skutočnostiach uvedených na danej webovej stránke a v tomto smere zjavne fabulovali a tvrdili nepravdivé skutočnosti. Má za to, že navrhovatelia zaviedli súd pri podávaní svojho opätovného návrhu na vydanie neodkladného opatrenia zo dňa 05.01.2023 (z dôvodu vyhnutia sa prekážky „res iudicatae“), v ktorom uviedli, že o uvedenej novej skutočnosti sa dozvedeli až dňa 05.01.2023. Odporca uviedol, že k podstatnej zmene skutkových okolností v zmysle ust. § 329 ods. 3 CSP musí dôjsť objektívne a nie sú rozhodujúce (údajné) subjektívne zistenia navrhovateľov ohľadne daných okolností. Skutkové okolnosti, ktoré navrhovatelia v opätovnom návrhu na vydanie neodkladného opatrenia prezentujú ako zmenené (z ich subjektívneho pohľadu), sa objektívne po vydaní uznesenia o zamietnutí návrhu na vydanie neodkladného opatrenia v žiadnom prípade nezmenili. Podľa názoru odporcu je ťažko uveriteľné, že navrhovatelia, ktorí v novembri 2022 s realitnou kanceláriou riešili „stiahnutie ich súkromnej vizualizácie bytu“ z webovej stránky, by si až v januári 2023 všimli, že pri byte je uvedená rezervačná záloha 5.000,- Eur, ktorá tam však bola uvedená už od momentu rezervovania bytu pre navrhovateľov a o tejto skutočnosti vedeli už pri podávaní v poradí prvého návrhu na vydanie neodkladného opatrenia dňa 12.12.2022. Na základe uvedeného odporca namietal, že vydaniu neodkladného opatrenia bráni prekážka rozhodnutej veci, a to právoplatné uznesenie o zamietnutí návrhu na vydanie neodkladného opatrenia Okresného súdu Martin vo veci sp. zn. 6C/85/2022.

4.1. Odporca súčasne namietal, že vzhľadom na prebiehajúce mimosúdne rokovania nie je v danej veci potrebné bezodkladne upraviť pomery strán formou neodkladného opatrenia, keďže doposiaľ nebolo ukončené mimosúdne konanie vo veci. Poukázal na to, že navrhovatelia súhlasili s vyriešením celej veci formou vyplatenia „odškodného“, a preto mu nie je zrejmé, prečo navrhovatelia trvajú na uzavretí zmluvy o prevode vlastníctva bytov a podali návrh na vydanie neodkladného opatrenia, pričom medzi sporovými stranami bolo dohodnuté, že výška tohto odškodného bude predstavovať rozdiel

medzi zmluvne dohodnutou cenou bytu podľa zmluvy (175.000,- Eur) a cenou zistenou znalcom v čase vypracovania posudku (vychádzajúc z pôvodného štandardu a vybavenia bytu podľa predmetnej zmluvy). Poukázal na to, že výber znalca na určenie „odškodného“ bol na navrhovateľoch, pričom osobu znalca odporca odsúhlasil, čo vyplýva aj z ním predloženou korešpondencie zo dňa 30.11.2022. Potvrdil, že právny zástupca navrhovateľov ho síce vyzval na predloženie podkladov (projekt, stavebné povolenie, kolaudačné rozhodnutie týkajúce sa pôvodného objektu), avšak mu bolo vysvetlené, že niektoré doklady z objektívnych dôvodov nie sú k dispozícii, keďže na stavebnom úrade sa vybavuje zmena stavby pred dokončením. Táto skutočnosť potom následne mala viesť navrhovateľov k mylnej predstave, že s nimi prestal komunikovať a následne podali návrh na nariadenie neodkladného opatrenia. Odporca však stále deklaruje záujem na vyplatení „odškodného“ pre navrhovateľov tak, ako sa dohodli, a ktorú výšku má určiť znalec.

4.2. Odporca súčasne v odvolaní proti predmetnému uzneseniu súdu prvej inštancie poukázal na to, že zmluva o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy je neplatným právnym úkonom, keď na neplatnosť tohto právneho úkonu súd musí prihliadať ex offo, a to aj pri vydávaní neodkladného opatrenia. Neplatnosť predmetnej zmluvy vzhladá v tom, že predmetná zmluva musí obsahovať podstatné náležitosti zmluvy o prevode vlastníctva bytu v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z., keď táto zmluva neobsahuje podstatné náležitosti uvedené v ust. § 5 ods. 1 písm. a), b), c), d) uvedeného zákona (t. j. popis bytu, číslo bytu, číslo vchodu, vymedzenie veľkosti spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach domu a k pozemku, určenie a popis spoločných častí a zariadení domu a úpravu práv k pozemku zastavanému domom), pričom sa jedná o právne vady zmluvy. Podľa názoru odporcu teda neodkladné opatrenie vychádza a priznáva právnu ochranu navrhovateľom z neplatnej zmluvy, pričom neplatnosť zmluvy a nedostatočná identifikácia bytu v zmysle zákona

č. 182/1993 Z. z. má za následok aj nevykonateľnosť daného neodkladného opatrenia. Uvedol, že pri neplatnom právnom úkone, najmä z pohľadu nedostatočnej identifikácie bytu nie je možné úspešne viesť súdne konanie o nahradení vyhlásenia vôle súdnym rozhodnutím v zmysle ust. § 50a ods. 2 Občianskeho zákonníka a súd v tomto konaní nemôže nahradiť jeho vyhlásenie vôle a uzavrieť riadnu zmluvu za neho, ak samotná zmluva neobsahuje všetky zákonom vyžadované podstatné náležitosti uzatvárajúcej (riadnej) zmluvy. Poukázal na to, že rozsudok súdu, ktorý nebude obsahovať všetky podstatné náležitosti uzatvárajúcej zmluvy, bude nevykonateľný a nebude môcť byť podkladom pre zápis do katastra nehnuteľností.

4.3. Odporca súčasne poukázal na to, že záväzok uzavrieť s navrhovateľmi zmluvu zanikol z dôvodu podstatnej zmeny okolností, nakoľko základný problém zo strany navrhovateľov po uzavretí zmluvy bolo zabezpečenie financovania nimi predložených zmien projektu bytu, pričom navrhovatelia mali na neho požiadavku na zmenu projektu bytu a on túto požiadavku akceptoval, pričom zmena projektu a realizácia týchto zmien si vyžiadala nemalé finančné náklady z jeho strany, ktoré presiahli prvú časť kúpnej ceny dohodnutú podľa zmluvy. Uvedol, že navrhovatelia mu síce sľubovali, že si zabezpečia financovanie predmetných zmien (formou predaja bytu, ktorý prenajímajú), avšak k uvedenému dňu si navrhovatelia nezabezpečili financovanie týchto zmien, a problém spôsobuje aj nejasné a neurčité ustanovenie zmluvy ohľadne úhrady druhej časti kúpnej ceny (bod 4.1 Zmluvy), a to „podľa dohody oboch strán“. Odporca má teda za to, že zo strany navrhovateľov došlo k požiadavke na zmenu projektu bytu ohľadne pôvodne dohodnutého projektu bytu podľa zmluvy, a táto zmena bola z jeho strany akceptovaná a zrealizovaná, pričom následne sa zmluvné strany nedohodli na úhrade druhej časti kúpnej ceny podľa bodu 4.1 zmluvy, a preto došlo k podstatnej zmene okolností, z ktorých účastníci pri vzniku záväzku vychádzali. Poukázal na to, že z jeho strany nemohlo dôjsť k odstúpeniu od zmluvy, keďže odstúpiť je možné len od platného právneho úkonu, a následne bolo dohodnuté, že navrhovatelia už nebudú trvať na uzavretí riadnej zmluvy a bude im vyplatené „odškodné“ v zmysle znaleckého posudku. Na základe uvedeného odporca navrhol, aby odvolací súd napadnuté uznesenie zmenil a návrh na vydanie neodkladného opatrenia v celom rozsahu zamietol, resp. eventuálne, aby napadnuté uznesenie zrušil a konanie zastavil z dôvodu prekážky rozsúdenej veci a priznal mu voči navrhovateľom 1/ a 2/ náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

5. Navrhovatelia 1/ a 2/ vo vyjadrení k odvolaniu popreli skutkové tvrdenie odporcu o tom, že údaj o zarezervovaní bytu v prospech inej osoby odlišnej od navrhovateľov bol pri byte na webovej stránke www.kosutka.eu už v čase vydania prvého rozhodnutia vo veci sp. zn. 6C/85/2022. Uvedli, že predmetný údaj o zarezervovaní bytu sa objavil na stránke až po dátume 15.12.2022 a v čase podania prvého návrhu uvedený údaj na uvedenej stránke nebol. Navrhovatelia nepovažujú za dostatočný dôkaz o nezmenených informáciách o dostupnosti bytu vyjadrenie realitnej kancelárie realitalpia, s. r. o. zo dňa

02.03.2023, keď realitná kancelária v predmetnom vyjadrení uviedla, že od začiatku až po dnes sa na stránke nič nemenilo, avšak z komunikácie predloženej do spisu odporcom medzi ním a navrhovateľmi z aplikácie „Viber“ je zrejmé, že ohľadom bytu sa na stránke v auguste 2022 objavil údaj, že je voľný a navrhovateľka Y. A. uviedla v komunikácii s konateľom žalovaného zo dňa 10.08.2022 „Náš budúci byt si nahodil bez nášho vedomia ako voľný...“, „Chcem sa opýtať, na základe koho súhlasu zverejňuješ na webovej stránke našu internú vizualizáciu, za ktorú sme my zaplatili“. Navrhovatelia opätovne poukázali na to, že z výňatku z webovej stránky www.kosutka.eu, týkajúcej sa dotknutého bytu, je evidentné, že ku dňu 05.01.2023 bol predmetný byt, ktorý sa im odporca zaviazal predať, zarezervovaný a bola k nemu zložená rezervačná záloha v sume 5.000,- Eur. Uviedli, že realitná kancelária realitalpia, s. r. o. netvrdila minimálne o skutočnosti, že sa od spustenia webovej stránky nič na stránke nemenilo, pravdu. Poukázali na to, že ohľadom bytu sa menil údaj o jeho dispozičnom riešení na základe ich vizualizácie a súčasne sa menil údaj o dostupnosti bytu, kedy bol najskôr zarezervovaný v ich prospech a následne minimálne od augusta 2022 bol podľa stránky voľný a v januári 2023 sa zase objavil údaj, že je zarezervovaný. V tejto súvislosti poukázali na to, že oni so žalovaným ani so spoločnosťou realitalpia, s. r. o. nikdy žiadnu rezervačnú zmluvu neuzatvorili a nikdy neuhradili rezervačnú zálohu vo výške 5.000,- Eur. Pokiaľ odporca tvrdí, že údaj o zarezervovaní bytu a o výške rezervačnej zálohy v sume 5.000,- Eur je pre všetkých záujemcov rovnaký, tak aj toto tvrdenie vyznieva neverohodne, nakoľko nevidia dôvod, prečo by mala realitná kancelária uverejňovať na webovej stránke informácie, ktoré sú v rozpore s realitou. Ak odporca tvrdí, že sa na webovej stránke od jej spustenia do 05.01.2023 nič nemenilo, tak je podľa navrhovateľov na mieste otázka, či skutočne odporca s bytom nenakladal a nenakladá tak, že by ho prisľúbil inej osobe, keď v odvolaní nepoprel tvrdenie a nevyvrátil ich obavu o tom, že byt chce predať a zarezervoval ho už v prospech inej osoby. Podľa navrhovateľov aj táto skutočnosť nasvedčuje dôvodnosti obavy o zmarenie splnenia záväzku zo zmluvy o budúcej kúpnej zmluve a pravdivosti ich tvrdenia, že k rezervácii došlo až po 15.12.2022. Pokiaľ odporca tvrdil, že oni mali vedomosť o obsahu webovej stránky www.kosutka.eu <. a uvedené má vyplývať z toho, že oni v novembri 2022 komunikovali s realitnou kanceláriou realitalpia, s. r. o. o odstránení ich vizualizácie týkajúcej sa bytu, tak podľa nich z uvedeného nevyplýva, že údaj o zarezervovaní bytu a zložení zálohy v sume 5.000,- Eur bol na webovej stránke už pred dátumom 15.12.2022 a opätovne poukázali na to, že oni predmetný údaj zistili až 05.01.2023. V tejto súvislosti uviedli, že z komunikácie na aplikácii Viber vyplýva, že oni sledovali obsah tejto stránky a v auguste 2022 upozornili odporcu na to, že pri byte sa objavil údaj voľný, a taktiež v novembri 2022 upozornili realitnú kanceláriu na to, že na stránke je ich vizualizácia, na čo nedali súhlas, a teda, ak by v danom čase bol na stránke údaj, že byt je zarezervovaný a bola k nemu zložená záloha, okamžite by kontaktovali realitnú kanceláriu, resp. odporcu, a túto skutočnosť by namietali, nakoľko z ich predchádzajúceho konania a postupu, kedy sa s odporcom bavili už iba písomne alebo elektronicky, je tento záver vysoko pravdepodobný. Navrhovatelia majú za to, že odporca deklaruje záujem vyplatiť im odškodné namiesto splnenia povinnosti previesť na nich vlastníctvo k bytu. Súčasne napáda zmluvu o budúcej kúpnej zmluve a tvrdí o nej, že je neplatná a kladie si otázku, prečo navrhovatelia trvajú na tom, aby im byt previedol, i keď sa dohodli na odškodnom, a súčasne uvádza, že navrhovatelia majú minimálne od októbra 2022 vedomosť o tom, že byt im nebude predaný, čo podľa nich nasvedčuje úmyslu odporcu nesplniť záväzok zo zmluvy o budúcej kúpnej zmluve.

5.1. Pokiaľ odporca poukazuje na absenciu potreby bezodkladnej úpravy pomerov medzi stranami z dôvodu, že chce navrhovateľom dobrovoľne bez akejkoľvek povinnosti vyplatiť „odškodné“, tak navrhovatelia poukázali na to, že od novembra 2022 medzi stranami žiadne mimosúdne rokovania neprebiehajú. Tieto boli ukončené z dôvodu pasivity odporcu, ktorý podľa komunikácie medzi ich právnyimi zástupcami mal v novembri dodať podklady k znaleckému posudku na určenie výšky „odškodného“, avšak do podania návrhu

na neodkladné opatrenie a ani ku dňu spísania uvedeného vyjadrenia im ich nedodal. V tejto súvislosti uviedli, že v prípade stavebného povolenia a pôvodného projektu sa nejedná o doklady, ktoré by nemal odporca k dispozícii, pričom z odpovedí jeho právneho zástupcu zo dňa 30.11.2022 a 05.12.2022 vyplýva, že odporcu urgoval na dodanie týchto dokladov, avšak odporca doklady napriek tomu, že minimálne časť z nich mal, nedodal. V nadväznosti na uvedené poukázali na to, že odporca v odvolaní tvrdí, že oni reagovali unáhylene, keď napriek mimosúdnym rokovaniam podali návrh na neodkladné opatrenie, avšak potom, ako odporca bezdôvodne vrátil zálohu a prehlásil, že im byt nepredá, bolo nedodanie podkladov ani na opakovanú žiadosť ich právneho zástupcu jasným signálom, že odporca nesplní ani tento záväzok. Taktiež poukázali na to, že medzi stranami sporu nebola podpísaná žiadna dohoda, ktorá by rušila, resp. menila záväzok zo zmluvy o budúcej kúpnej zmluve previesť byt na záväzok vyplatiť „odškodné“.

5.2. Pokiaľ odporca namietal neplatnosť zmluvy o budúcej kúpnej zmluve z dôvodu absencie podstatných náležitostí zmluvy o prevode vlastníctva bytu, majú navrhovatelia za to, že zmluva obsahuje dostatočne určitý a jednoznačný popis predmetu prevodu, keď z podlahovej plochy, bytového príslušenstva, z orientácie bytu, jeho polohy v rámci bytového domu je zrejmé, ktorý byt má byť predmetom prevodu. Navrhovatelia súčasne považujú takéto konanie odporcu za odporujúce dobrým mravom a zásade pacta sunt servanda, keď v prvom rade poukázali na to, že návrh zmluvy o budúcej kúpnej zmluve pripravil odporca a on ako stavebník mal prístup k údajom, ktoré teraz namieta, že v zmluve absentujú a návrh zmluvy zasielal odporca navrhovateľom s tým, že podľa informácií navrhovateľov išlo o štandardnú zmluvu, aké v tom čase odporca uzatváral, na základe čoho zobral odporca zálohu v sume 25.000,- Eur, ktorú mal viac ako pol roka, a aj vďaka tejto zálohe bol schopný financovať prestavbu budovy na bytový dom. Uviedli, že odporca na jednej strane tvrdí, že je im ochotný vyplatiť odškodné z titulu nesplnenia záväzku zo zmluvy o budúcej zmluve, ako aj to, že od tejto zmluvy odstúpil, pričom v odvolaní taktiež tvrdí, že záväzok zo zmluvy o budúcej kúpnej zmluve zanikol pre podstatnú zmenu okolností, avšak podľa názoru navrhovateľov zmluvný záväzok previesť vlastníctvo bytu by mohol zaniknúť len vtedy, ak platne vznikol, t. j. ak zmluva o budúcej kúpnej zmluve je platným právny úkonom.

5.3. Pokiaľ odporca v bode III. odvolania uvádza ďalšie skutkové tvrdenia týkajúce sa financovania zmien bytu, tak podľa názoru navrhovateľov tieto tvrdenia nijako nesúvisia s predmetom tohto konania a nemôžu byť ani dôvodom na spochybnenie podstatného záveru prvostupňového súdu o hrozbe predaja bytu tretej osobe a tým pádom zmarenia splnenia záväzku odporcu previesť im byt. Pokiaľ odporca tvrdí, že oni nesplnili ústnu dohodu o priebežnom financovaní stavebných úprav bytu podľa ich požiadaviek, tak k tejto skutočnosti priložili e-mail zo dňa 24.11.2021 podaný navrhovateľkou Y. A. odporcovi ohľadom ich finančných možností, keď v e-maile sa uvádza, že navrhovatelia získali ďalšie finančné prostriedky aj z predaja ich iného bytu, pričom záložné právo viazané na tomto byte musia preniesť práve na byt, pričom podľa ich informácií to bude možné až po kolaudácii. Uvedené potvrdzuje aj komunikácia na „Viberi“ z 28.05.2022 - konkrétne správa navrhovateľov z uvedeného dňa. Uviedli, že v zmysle uvedenej skutočnosti bola aj vypracovaná zmluva o budúcej kúpnej zmluve a do nej zakomponované platobné podmienky tak, že žiadna pevná ďalšia záloha pred kolaudáciou dohodnutá nebola. Majú za to, že tieto skutočnosti vedel odporca od začiatku a v tejto podobe aj zmluvu o budúcej kúpnej zmluve podpísal, a preto nemožno hovoriť o nijakej podstatnej zmene okolností, ako to tvrdí v odvolaní. Súčasne uviedli, že oni nikdy neodmietli vyplatiť odporcovi cenu stavebných úprav, ktoré v byte žiadali. Tie mali byť podľa informácií, ktoré im odporca poskytol predtým, ako vrátil zálohu, v sume 1.800,- Eur, teda výrazne nižšie, ako tvrdí v odvolaní. Odporca od istej doby ich odmietal pustiť do bytu, aby si mohli vykonať zmeny pozrieť a už v lete 2022 im vrátil zálohu, keď pravdepodobne došiel k rozhodnutiu, že im byt nepreviedie. V tomto vidia navrhovatelia pravdepodobne dôvod vrátenia zálohy a dôvod, prečo im nevystavil na stavebné úpravy riadnu faktúru s identifikáciou stavebných prác tak, ako ho o to žiadali. Navrhovatelia súčasne popreli, že by argument o zániku záväzku zo zmluvy o budúcej kúpnej zmluve zaznel už na rokovaní 03.10.2022, keď na tomto rokovaní odporca iba naznačil možnú neplatnosť zmluvy o budúcej kúpnej zmluve viac-menej ako vyjednávací argument, a ak by si bol neplatnosťou istý, nezaviazal by sa následne na vyplatenie „odškodného“ za nesplnenie neplatného záväzku.

5.4. Navrhovatelia opakovane uviedli, že odporca nikde v odvolaní netvrdí, že svoj záväzok zo zmluvy o budúcej kúpnej zmluve previesť vlastníctvo k bytu na nich chce splniť a z jeho obsahu vyplýva, že tak urobiť nechce, keď súčasne z opätovného zaradenia bytu do ponuky a jeho zarezervovania v prospech osoby odlišnej od nich je jasné, že odporca má záujem byt predať tretiemu subjektu, čím dôjde z jeho strany k porušeniu záväzku zo zmluvy o budúcej kúpnej zmluve. Majú za to, že ak odporcovi platne vznikol záväzok previesť vlastníctvo bytu na nich, nie je žiadny dôvod na to, aby odporca s bytom ďalej voľne nakladal, a preto svojím konaním vytvoril dôvodnú obavu, že svoje záväzky nesplní, čo zakladá dôvod na to, aby súd predbežne nakladanie s bytom odporcovi zakázal. Keďže predmetné byty mali byť skolaudované už v decembri 2022, navrhovatelia očakávajú, že ku kolaudácii dôjde v najbližšej dobe a následne, ak odporca medzičasom nezmení názor a nerozhodne sa splniť svoj záväzok dobrovoľne, navrhovatelia budú podávať vo veci žalobu o nahradenie prejavu vôle budúcu kúpnu zmluvu uzavrieť.

6. Odporca v odvolacej replike zotrval na svojich tvrdeniach uvedených v odvolaní, majú za to, že nedošlo k žiadnej zmene skutkových okolností významných pre rozhodnutie (vydanie neodkladného opatrenia) od vydania uznesenia Okresného súdu Martin zo dňa 05.12.2022 vo veci sp. zn. 6C/85/2022,

v ktorom bol zamietnutý návrh na vydanie neodkladného opatrenia. Pokiaľ navrhovatelia tvrdia, že po vydaní uznesenia o zamietnutí návrhu na vydanie neodkladného opatrenia došlo k dodatočnej zmene skutkových okolností, tak uvedené by sa muselo prejavíť a osvedčiť objektívne a nestačí len ich subjektívne konštatovanie. Má za to, že na subjektívne tvrdenia navrhovateľov bez relevantného preukázania zmeny skutkových okolností nemôže súd prihliadať, pričom navrhovatelia nepreukázali ani neosvedčili nimi tvrdenú skutočnosť, že byt bol od augusta 2022

na webstránke ponúkaný ako voľný. Má za to, že navrhovatelia si zmenu skutkových okolností, významných pre rozhodnutie, vymysleli a jedná sa v danom prípade o ich čistú fabuláciu len pre účely splnenia procesnej podmienky uvedenej v ust. § 329 ods. 3 CSP a vytvorenia si možnosti pre podanie opätovného návrhu na vydanie neodkladného opatrenia. Uviedol, že súd prvej inštancie zamietol pôvodný návrh navrhovateľov na vydanie neodkladného opatrenia (rozhodnutie sp. zn. 6C/85/2022) z dôvodu, že neosvedčili hrozbu predaja bytu (navrhovatelia osvedčovali údajnú hrozbu tou skutočnosťou, že im bola zo strany odporcu vrátená záloha na kúpnu cenu bytu, a teda táto skutočnosť už nemohla predstavovať dôvod na podanie opätovného návrhu na vydanie neodkladného opatrenia). Uviedol, že dôvodom na podanie nového návrhu na vydanie neodkladného opatrenia mala byť taká „zmenená“ skutočnosť, že „na webovej stránke odporcu propagujúcej predaj bytov sa objavila informácia o zarezervovaní bytu v prospech iného záujemcu odlišného od navrhovateľov“, avšak z dôkazu predloženého navrhovateľmi k novému návrhu na vydanie neodkladného opatrenia, t. j. náhľadu na webstránku zo dňa 05.01.2023, nevyplýva žiadna skutočnosť, ktorá by sa týkala konkrétnej osoby, pre ktorú je byt zarezervovaný a už vôbec nie skutočnosť, že byt je rezervovaný pre iného záujemcu odlišného od navrhovateľov. Má za to, že sa jedná len o štandardné informácie (vizualizácia bytu, jeho výmery, informácia o stave rezervovaní bytu a výške rezervačnej zálohy), ktoré sa na danej webstránke nachádzajú dlhodobo nezmenené a z predloženého „nového dôkazu“ nevyplýva žiadna zmena okolností, ktoré mali nastať po vydaní uznesenia o zamietnutí návrhu na vydanie neodkladného opatrenia, a tiež z neho nevyplýva potreba bezodkladnej úpravy pomerov medzi sporovými stranami.

6.1. Odporca uviedol, že navrhovatelia s ním vo Viber komunikácii jednoznačne deklarovali, že peniaze na financovanie nimi predložených zmien projektu bytu budú mať ešte pred kolaudáciou bytu, a to z predaja ich 2-izbového bytu, v ktorom nebyvali, pričom táto skutočnosť jednoznačne vyplýva z ich vyjadrenia zo dňa 17.06.2022. Nie je teda pravdou ich tvrdenie, že stavebné úpravy a celú prvú časť kúpnej ceny bytu mali uhradiť až po kolaudácii bytu, pričom on sa s nimi nikdy nedohodol, že im bude stavebné úpravy bytu fakturovať (čo je logický a právny nezmysel), keďže sa jedná o rozostavaný byt v jeho vlastníctve a jeho stavebné úpravy nie je možné fakturovať budúcim kupujúcim. Financovanie stavebných úprav na základe vyžadanej zmeny projektu zo strany navrhovateľov malo byť riešené úpravou zmluvy a navýšením kúpnej ceny, avšak navrhovatelia so zmenou zmluvy nesúhlasili a všetko chceli riešiť až po kolaudácii bytu. On však nebol ochotný financovať stavebné úpravy vyžadované navrhovateľmi zo svojho, a keďže sa nedospelo k dohode o zmene zmluvy, rozhodol sa vrátiť navrhovateľom zálohu na kúpnu cenu podľa zmluvy, pričom stavebné úpravy bytu na základe navrhovateľmi vyžadanej zmeny projektu boli vo výške 1.800,- Eur, avšak k dohode o financovaní týchto dodatočných úprav bytu nedošlo, čo on považoval za takú zmenu okolností, ktorá zakladá zánik záväzku uzavrieť zmluvu podľa ust. § 53a ods. 3 Občianskeho zákonníka.

6.2. Odporca súčasne opätovne poukázal na dôvody neplatnosti zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy, pričom poukázal na rozhodnutia Najvyššieho súdu SR týkajúce sa uvedenej problematiky v konaniach vedených pod sp. zn. 2Cdo 274/2004, 1Cdo 109/2004 a 3Cdo 27/2019. V nadväznosti na uvedené opätovne poukázal na to, že predmetná Zmluva o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy zo dňa 15.12.2021 neobsahuje podstatné náležitosti vyžadované Občianskym zákonníkom a zákonom č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a po formálnej stránke nevyhovuje ani Katastrálnemu zákonu (pre absenciu zásadných a základných podstatných náležitostí, akými sú číslo bytu, číslo vchodu, výška spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku, pričom tieto chýbajúce podstatné náležitosti nie je možné napraviť ani súdom formou výkladu prejavu vôle účastníkov zmluvy). Poukázal na to, že skutočnosť, že predmetná zmluva má uvedené nedostatky, ktoré spôsobujú jej neplatnosť, bola spôsobená najmä tým, že nebol v procese prípravy a uzatvárania samotnej zmluvy riadne právne zastúpený a pokiaľ navrhovatelia vo svojom vyjadrení k odvolaniu poukazujú na zásadu pacta sunt servanda, on poukazuje na zásadu clara pacta, boni amici. Podľa jeho názoru zásadný problém medzi sporovými stranami spôsobilo najmä nejednoznačné a neurčité ustanovenie o platbe druhej časti kúpnej ceny uvedené v čl. 4.1 (druhý odsek) zmluvy, ktoré si vyrokovali a vyžiadali navrhovatelia, keďže nevedeli uviesť, kedy budú mať potrebné

financie na úhradu celej kúpnej ceny. Podľa jeho názoru nie je možné a právne akceptovateľné, aby sa pri dohode o splatnosti druhej časti kúpnej ceny v zmluve opätovne poukázalo na uzavretie ďalšej dohody, pričom toto nejasné a neurčité ustanovenie týkajúce sa podstatnej náležitosti zmluvy podľa jeho názoru tiež spôsobuje neplatnosť zmluvy, nakoľko ak by sa dohoda o druhej časti kúpnej ceny medzi sporovými stranami neuzavrela, nie je jasné, kedy by boli navrhovatelia povinní túto druhú časť uhradiť.

7. Navrhovatelia v odvolacej duplike zotrvali na skutočnostiach uvedených vo vyjadrení k odvolaniu v celom rozsahu, opätovne poukazujúc na to, že byt na predmetnej webovej stránke www.kosutka.eu bol v auguste 2022 označený ako voľný a následne niekedy medzi 15.12.2022 a 05.01.2023 bol pri tomto byte uvedený údaj, že je zarezervovaný. Pokiaľ odporca ohľadom financovania bytu v odvolacej replike poukázal na obsah komunikácie z aplikácie Viber, tak v tejto komunikácii navrhovatelia deklarovali pripravenosť na predaj svojho 2-izbového bytu tak, ako uvádza odporca, ale text tejto správy pokračuje tak, že až po skolaudovaní bytu 4D. Dôvodom je to, že 2-izbový byt navrhovateľov bol v tom čase zaťažený záložným právom, ktoré by pri jeho predaji bez vyplatenia hypotéky (utŕžená kúpna cena sa mala použiť na dofinancovanie kúpy bytu 4D) bolo potrebné preniesť na inú nehnuteľnosť, a to na skolaudovaný byt. Vo vzťahu k financovaniu kúpy bytu 4D konštatovali, že zrejme na strane odporcu nebola spokojnosť s dohodou o splatnosti kúpnej ceny v zmysle zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, a to bol práve dôvod, pre ktorý bezdôvodne vrátil zálohu a deklaroval, že v budúcnosti svoj záväzok previesť na navrhovateľov byt 4D nespĺní, čo logicky vyvolalo u nich obavu z ohrozenia kúpy bytu a vyvolalo u nich neistotu. Pokiaľ odporca tvrdí, že oni neboli ochotní dofinancovať stavebné úpravy bytu a zmenu projektu v sume 1.800,- Eur, tak oni nikdy neodmietli tieto zmeny zaplatiť, avšak chceli vidieť, ako sa zmeny realizujú v praxi, avšak odporca ich na ohliadku bytu nechcel pustiť a prestal s nimi komunikovať. Pokiaľ ide o výšku zálohy v sume 25.000,- Eur, tak túto si zmluvné strany vzájomne odsúhlasili v zmluve o budúcej kúpnej zmluve, pričom navrhovateľom príde táto suma viac ako dostatočná vzhľadom na to, že nemali a stále nemajú žiadnu reálnu záruku, že byt nadobudnú do svojho vlastníctva a odporca nemôže namietat obsah toho, čo sám navrhol, ani keby preukázal zjavnú nevýhodnosť tohto dojednania. Majú za to, že tieto skutočnosti odporcu neopravňujú odmietnuť splniť svoj záväzok z budúcej kúpnej zmluvy, pretože platí to, čo bolo dohodnuté v pôvodnej zmluve. Majú za to, že nárast nákladov na byt v sume 1.800,- Eur v žiadnom prípade nemožno považovať za podstatnú zmenu okolností podľa § 50a ods. 3 Občianskeho zákonníka. Pokiaľ odporca považuje údajný nárast nákladov na výstavbu bytu č. 4D za príčinu zániku jeho záväzku previesť na nich byt 4D a zároveň namieta neplatnosť zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, tak z jeho počínania je zřejmé, že sa chce stoj čo stoj zbaviť svojho záväzku previesť na navrhovateľov byt za dohodnutú kúpnu cenu a svoju argumentáciu mení podľa toho, ako mu to aktuálne vyhovuje, a preto by súd podľa názoru navrhovateľov nemal takémuto konaniu poskytnúť súdnu ochranu. Vo vzťahu k námietke odporcu o neplatnosti budúcej kúpnej zmluvy majú navrhovatelia za to, že uvedená budúca kúpna zmluva je platný právny úkon, keď je dostatočne určitá čo do vymedzenia predmetu budúcej kúpy. Zdôraznili, že údaj o veľkosti spoluvlastníckych podielov k spoločným častiam a spoločným zariadeniam bytového domu a k zastavanému pozemku budú pevne dané v čase, keď budú zapísané byty na liste vlastníctva a tieto ideálne spoluvlastnícke podiely sú nerozlučne spojené s vlastníctvom bytu a v prípade, ak súd zaviazá odporcu na uzatvorenie budúcej kúpnej zmluvy k bytu a týmto podielom aj bez presného vymedzenia veľkosti podielov, zápisu vlastníckeho práva v prospech nich nebude nič brániť. Uviedli, že veľkosť spoluvlastníckych podielov nie je síce v zmluve vyjadrená konkrétnym číslom, avšak zákon o vlastníctve bytov určuje presný postup ich výpočtu a v zmluve je uvedená veľkosť podlahovej plochy bytu a jeho príslušenstva. Navrhovatelia majú preto za to, že veľkosť podielov nebola dohodnutá v zmluve neurčito, ale spôsobom, ktorý do budúcnosti v okamihu, keď sa bude plniť záväzok zo zmluvy o budúcej zmluve, umožňuje veľkosť týchto podielov určiť. V tejto súvislosti poukázali na to, že aj medzi náležitosťami v zmysle § 5 ods. 1 zákona o vlastníctve je potrebné rozlišovať tie, ktoré sa nedajú nahradiť alebo odvodiť, napr. výpočtom, od tých, ktoré je možné určiť alebo odvodiť aj dodatočne. Navrhovatelia súčasne nepovažujú za dôvod neplatnosti ani dojednanie o splatnosti časti kúpnej ceny podľa dohody zmluvných strán, nakoľko súd by aj v prípade, že by konštatoval neurčitosť tohto dojednania, nemohol len na tomto základe vyhlásiť zmluvu za neplatnú, nakoľko splatnosť kúpnej ceny nie je podstatnou náležitosťou zmluvy a čas plnenia v prípade jeho neurčenia, resp. určenia neplatným spôsobom, sa dá určiť výzvou veriteľa na splnenie záväzku. Uviedli, že v praxi sú bežné obdobné problémy preklenuté týmto spôsobom. Majú za to, že z obsahu tohto dojednania je zřejmé, že odporca ohľadom druhej časti kúpnej ceny v sume 150.000,- Eur netrval na pevnom (vopred známom) dátume splatnosti, a naproti tomu aktuálne tvrdí, že pre neho bolo podstatnou zmenou navýšenie nákladov o sumu 1.800,- Eur, ktoré sa oni nebránili zaplatiť, len chceli vidieť, čo konkrétne platia a vidieť tieto zmeny „naživo“. Navrhovatelia súčasne uviedli, že zmluvné strany nevyužili pri uzatváraní zmluvy

o budúcej kúpnej zmluve právne služby a oni nevedia či odporca rovnako postupoval aj vo vzťahu k ostatným záujemcom o byty, nakoľko medzi nimi a odporcom bol na začiatku vzťah vzájomnej dôvery, že záväzky budú splnené. Majú za to, že účelom právnej úpravy by malo byť to, aby zákon viedol účastníkov k splneniu toho, na čom sa dohodli, aj keď s určitými nedostatkami dohody, keď nedostatky v danom prípade nie sú neprekonateľné a odporca by mal dobrovoľne, tak ako v prípade iných svojich zákazníkov, hľadať cestu k ich splneniu, a nie naopak. Majú za to, že súd by mal ktorúkoľvek zmluvnú stranu nabádať k tomu, aby si záväzky splnila, a nie aby sa ich zbavovala odvolávaním sa na neplatnosť toho, čo sama navrhla a dojednala. Poukázali na bod 6.2 Zmluvy o budúcej zmluve, podľa ktorého je odporca ako budúci predávajúci povinný konať tak, aby budúci prevod nebol ohrozený a pod tieto povinnosti možno zahrnúť aj povinnosť upresniť predmet zmluvy, ak to bude na splnenie záväzku zo zmluvy nevyhnutné. Majú za to, že ak by súd považoval za potrebné obsah zmluvy o budúcej zmluve upresniť čo do jej predmetu, odporcu by bolo možné zaviazat' na doplnenie textu zmluvy o budúcej zmluve s odkazom na dojednanie bodu 6.2, ktoré v sebe túto povinnosť podľa ich názoru zahŕňa. Na základe uvedeného navrhli, aby odvolací súd uznesenie súdu prvej inštancie ako vecne správne potvrdil a odporcu zaviazal na náhradu trov odvolacieho konania v plnom rozsahu.

8. Krajský súd v Žiline, ako súd odvolací (§ 34 CSP) po zistení, že odvolanie podala subjektívne legitimovaná strana (§ 359 CSP) v zákonom stanovenej lehote (§ 362 ods. 1 CSP) voči rozhodnutiu, voči ktorému je odvolanie prípustné (§ 357 písm. d/ CSP), preskúmal vec v rozsahu a z dôvodov vymedzených v odvolaní (§ 379 CSP) a bez nariadenia pojednávania (§ 385 CSP a contrario) uznesenie v celom rozsahu podľa § 387 ods. 1, 2 CSP, ako aj v súvisiacom výroku o práve na náhradu trov konania v plnom rozsahu ako vecne správne potvrdil.

9. Odporca v odvolaní primárne namietal, že prejednaniu (a rozhodnutiu) o návrhu navrhovateľov na nariadenie neodkladného opatrenia bráni prekážka rozhodnutej veci, a to uznesenie Okresného súdu Martin vo veci sp. zn. 6C/85/2022 zo dňa 15.12.2022, ktorým bol zamietnutý ich (predchádzajúci) návrh na vydanie neodkladného opatrenia z dôvodu neosvedčenia hrozby predaja bytu inej osobe, ako navrhovateľom, pričom poukázal na ust. § 329 ods. 3 CSP. Vo vzťahu k posúdeniu otázky existencie prekážky res iudicatae sa odvolací súd primárne zaoberal otázkou, či po vydaní uznesenia Okresného súdu Martin č. k. 6C/85/2022-26 zo dňa 15.12.2022 (právoplatnosť nadobudlo dňa 3.1.2023), ktorým bol na návrh navrhovateľov (v znení zhodnom s návrhom v prejednávanej veci) zamietnutý, došlo k zmene skutkových okolností významných pre rozhodnutie, pričom dospel k návrhu, že prejednaniu návrhu na vydanie neodkladného opatrenia nebráni prekážka rozhodnutej veci.

9.1. Vo veci vedenej na Okresnom súde Martin pod sp. zn. 6C/85/2022 bol návrh navrhovateľov na vydanie neodkladného opatrenia zamietnutý z dôvodu, že súdu nebola osvedčená potreba neodkladnej úpravy pomerov, keď z odôvodnenia rozhodnutia v uvedenej veci vyplýva, že navrhovatelia neosvedčili, že by odporca vykonával, alebo mienil vykonávať úkony, ktorých zákazu sa navrhovatelia neodkladným opatrením domáhali, majú za to, že ak navrhovatelia poukazovali na záložné právo zapísané v liste vlastníctva, toto im bolo známe už v čase uzatvorenia zmluvy o budúcej zmluve a samotné vrátenie zaplatenej zálohy neosvedčuje, že by odporca v danej dobe vykonával úkony smerujúce k prevodu vlastníckeho práva alebo zaťaženiu nehnuteľností. V nadväznosti na uvedené Okresný súd Martin poukázal na to, že ani navrhovateľmi tvrdené odmietnutie uzatvoriť kúpnu zmluvu nie je samo o sebe dôvodom na nariadenie neodkladného opatrenia, keď záväzku uzatvoriť kúpnu zmluvu sa môžu navrhovatelia domáhať žalobou vo veci samej.

9.2. Oproti uvedenému stavu v prejednávanej veci ku dňu rozhodnutia súdu prvej inštancie, ktorým bolo vydané neodkladné opatrenie, súd prvej inštancie vychádzal z novej (popri pôvodných skutočnostiach zakladajúcich dôvodnosť nariadenia neodkladného opatrenia) pridruženej skutočnosti, že odporca predmetný byt ponúka na predaj, pričom uvedenú skutočnosť spolu so skutočnosťami známymi už v konaní vedenom Okresným súdom Martin pod sp. zn. 6C/85/2022 vyhodnotil ako dôvod zakladajúci nariadenie neodkladného opatrenia v navrhovanom znení.

9.3. Odporca v odvolaní poukazoval na to, že navrhovatelia uvedenú skutočnosť vyvodzujú z toho, že sa dňa 05.01.2023 dozvedeli o tom, že pri byte je uvedená rezervačná záloha 5.000,- Eur, a že uvedený byt je rezervovaný. Upriamil pozornosť na to, že uvedené údaje ohľadom rezervácie dotknutého bytu, a ani zmeny výšky rezervačnej zálohy, neboli na uvedenej stránke menené od 20.07.2021, pričom predložil stanovisko vlastníka predmetnej webovej stránky www.kosutka.eu <F. - realitnej kancelárie Reality Alpia,

s.r.o.. Uviedol, že o tomto museli vedieť navrhovatelia už z komunikácie s realitnou kanceláriou, ktorá prebiehala od 13.11.2022, z dôvodu ich požiadavky „okamžitého vymazania vizualizácie“ bytu č. 4D z predmetnej webovej stránky.

9.4. Primárne odvolací súd (k otázke vedomosti navrhovateľov o vyššie uvedenej skutočnosti) poukazuje na to, že v konaní nebolo preukázané, že by o týchto skutočnostiach mali navrhovatelia (príp. Okresný súd Martin) vedomosť už v čase rozhodnutia o ich (v poradí prvom) návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, nakoľko navrhovatelia sa o tejto skutočnosti nezmienili ani v pôvodnom návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia a táto skutočnosť nebola teda v pôvodnom konaní o nariadení neodkladného opatrenia zo strany súdu ani posudzovaná. Vo svojej podstate pri izolovanom nahliadaní na uvedené sa možno stotožniť s odporcom, že informácie na danej webovej stránke nepredstavujú žiadnu relevantnú skutočnosť pre posúdenie tvrdenia o podstatnej zmene pomerov po vydaní uznesenia o zamietnutí návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, môžu byť však určitou „nápovedou“ k posúdeniu dôvodnosti návrhu ako takého. Rozhodnou skutočnosťou, tak ako to uviedol aj súd prvej inštancie, bolo aj podľa názoru odvolacieho súdu to, či odporca vykonáva činnosť smerujúcu k predaju bytu tretej osobe, keď súd prvej inštancie pri (prvom) zamietajúcom uznesení nemal osvedčené, že by odporca v danej dobe vykonával úkony smerujúce k prevodu vlastníckeho práva alebo zaťaženiu nehnuteľností. Odvolací súd primárne upriamuje pozornosť na to, že odporca v prejednávanej veci výslovne neuviedol, že by vykonával úkony smerujúce k predaju uvedeného bytu tretej osobe už v čase predchádzajúceho (zamietavého) rozhodnutia, taktiež nepoprel, že uvedené úkony vykonáva/val po rozhodnutí vo veci sp. zn. 6C/85/2022 a nakoniec nepoprel ani skutočnosť, že predmetný byt je rezervovaný v prospech tretej osoby. Odporca sa v odvolaní, prípadne v následných podaniach, vyhol vyjadreniu k tejto otázke s tým, že zo zverejnených informácií na predmetnej webovej stránke nie je možné zistiť, kedy a pre akého záujemcu bol ten-ktorý byt rezervovaný. Nič mu však nebránilo k uvedenej otázke zaujať jasné a jednoznačné stanovisko (prípadne o tom predložiť dôkazy vyvracajúce túto skutočnosť, ktoré objektívne nemôžu byť v dispozícii navrhovateľov, ale iba v dispozícii jeho alebo s ním spolupracujúcej realitnej kancelárie), keď námietku nedostatku podmienky konania z dôvodu prekážky rozhodnutej veci vzniesol práve on a navyše zo samotného odvolania možno (prinajmenšom) nepriamo vyvodiť záver, že nemá v úmysle plniť svoje povinnosti zo zmluvy uzavretej s navrhovateľmi. Ako už bolo vyššie uvedené, tvrdenie odporcu, že navrhovatelia museli o tejto skutočnosti (t.j. o údají o rezervácii bytu a zložení rezervačnej zálohy 5.000,- Eur) vedieť už v čase vydania v poradí prvého rozhodnutia Okresného súdu Martin, ktorým bol návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zamietnutý, nebol ním v konaní preukázaný, keď (ako už bolo uvedené) je pravdepodobné, že navrhovatelia by uvedenú skutočnosť uviedli už v konaní o ich prvom návrhu na nariadenia neodkladného opatrenia, ak by o nej mali v danom čase vedomosť. Predmetné skutkové tvrdenie navrhovateľov potom odvolací súd posudzoval v kontexte skutkových tvrdení uvedených odporcom v odvolaní, resp. v odvolacej replike, v ktorých odporca nijakým spôsobom nepoprel skutkové tvrdenie navrhovateľov, že predmetný byt bol zarezervovaný v prospech inej osoby ako sú samotní navrhovatelia práve v období po vydaní (skoršieho) zamietajúceho uznesenia, keď iba poprel tvrdenie navrhovateľov, že na predmetnej webovej stránke došlo po skoršom rozhodnutí o prvom návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia k nimi tvrdenej zmene. Pri posúdení dôvodnosti návrhu, vychádzajúc z vyššie uvedených úvah, odvolací súd dospel k záveru, že odporca nepoprel tvrdenia navrhovateľov o jeho (aktuálnom) konaní smerujúcom k porušeniu povinností vyplývajúcich zo zmluvy o uzavretí budúcej zmluvy.

10. Odporca ako ďalšiu odvolaciu námietku uviedol, že v prejednávanej veci nebolo potrebné bezodkladne upraviť pomery navrhovateľov a odporcu z dôvodu, že medzi nimi prebiehajú mimosúdne rokovania, ktoré v súčasnom štádiu smerujú k tomu, že navrhovatelia sa nebudú domáhať kúpy dotknutého bytu, za čo im bude zo strany odporcu vyplatené odškodné vo výške stanovenej znalcom, ktorého si vybrali navrhovatelia.

10.1. Odvolací súd vo vzťahu k uvedenej námietke poukazuje na to, že vzhľadom na vyjadrenia obidvoch strán konania a dlhý časový odstup od predmetných rokovaní, keď doposiaľ žiadna zo strán nedeclarovala mimosúdne vyriešenie tohto sporu, nemožno vysloviť záver o neexistencii potreby upraviť vzťahy medzi stranami. Uvedenú potrebu možno a contrario vyvodiť aj zo správania samotných navrhovateľov, ktorí podali návrh na nariadenie neodkladného opatrenia, ako aj z rozdielnych názorov strán k otázke samotnej existencie záväzkov vyplývajúcich zo zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy, keď prípadný prevod vlastníctva dotknutého bytu na tretiu osobu by bezpochyby zasiahol do práv navrhovateľov, a to zánikom práva (§ 575 Občianskeho zákonníka). Z uvedených dôvodov sa potom

odvolací súd nestotožnil s argumentáciou odporcu, že nie je daná potreba bezodkladnej úpravy vzťahov medzi ním a navrhovateľmi.

11. Odporca v odvolaní súčasne poukazoval na skutočnosť, že samotná zmluva o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy je neplatným právnym úkonom z dôvodu absencie podstatných náležitostí prezumovaných zákonom č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Odvolací súd vzhľadom na rozsah námietok prezentovaných stranami tohto konania dospel k záveru, že ich posúdenie by si vyžadovalo vykonanie rozsiahlejšieho a časovo náročného dokazovania, čo by samo o sebe popieralo ciele, ktoré sa neodkladným opatrením majú dosiahnuť. Odvolací súd potom vychádzal z predbežného osvedčenia existencie nároku navrhovateľov, ktorému sa má poskytnúť ochrana, t.j. zmluvy o budúcej zmluve uzavretej dňa 15.12.2021. Vo všeobecnosti sa vo vzťahu k zmluve o budúcej zmluve tak, ako ju prezentuje § 50a, vyžaduje, aby samotná zmluva o budúcej zmluve obsahovala podstatné náležitosti budúcej zmluvy, pričom podstatnými náležitosťami sú také náležitosti, ktoré určitý zmluvný typ charakterizujú a odlišujú ho od ostatných zmluvných typov. K vzniku kúpnej zmluvy je potrebné, aby sa jej účastníci dohodli na predmete kúpy a na kúpnej cene. Pri týchto tzv. podstatných náležitostiach (essentialia negotii) môže kúpna zmluva obsahovať aj ďalšie dojednania, tzv. vedľajšie náležitosti (accidentalia negotii). Primárnym predmetom zmluvy o budúcej zmluve je kontraktačná povinnosť a jej korelujúce kontraktačné oprávnenie osôb, pričom sekundárnym predmetom môže byť akýkoľvek možný predmet právnych vzťahov (t.j. v prejednávanej veci dotknutý byt). Sekundárny predmet zmluvy o budúcej zmluve (osobitne to platí pri nehnuteľných veciach) musí byť náležite individualizovaný, aby zmluva o budúcej zmluve bola platným právnym úkonom. Vo vzťahu k prejednávanej veci je potrebné poukázať na to, že účelom zmluvy o budúcej zmluve nie je vklad vlastníckeho práva na základe tejto zmluvy do katastra nehnuteľností, ale „iba“ uzavretie budúcej - hlavnej - kúpnej zmluvy, ktorej v prejednávanej veci je byt, ktorý z hľadiska právom predpokladaného postupu nie je zapísaný na liste vlastníctva. Predmet kúpy musí byť spoľahlivo identifikovaný tak, aby bol individualizovaný a nebol zameniteľný s iným predmetom. V prípade nehnuteľností však nemusí nevyhnutne vo všetkých prípadoch ísť o identifikátory vyžadované verejným právom, napr. zákonom č. 182/1993 Z. z., prípadne zákonom o katastri nehnuteľností. Aby bolo možné spoľahlivo identifikovať sekundárny predmet zmluvy o budúcej zmluve, nemusí podľa názoru odvolacieho súdu táto identifikácia nevyhnutne spĺňať parametre požadované verejno-právnymi predpismi. Pri predbežnom posúdení zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy možno potom dospieť k záveru, že uvedený byt je v zmluve dostatočne identifikovaný. Pokiaľ odporca súčasne namietal, že po uzavretí predmetnej zmluvy o budúcej kúpnej zmluve došlo k podstatnej zmene okolností, z ktorých účastníci pri vzniku záväzku vychádzali, a to z dôvodu zmeny projektu a realizácie zmien v projekte bytu, ktoré si vyžiadali nemalé finančné prostriedky zo strany odporcu, odvolací súd opätovne poukazuje na to, že vyriešenie uvedenej otázky vzhľadom na rozsah námietok navrhovateľov a odporcu presahuje rámec konania o návrhu na vydanie neodkladného opatrenia, ktoré je navyše nariadené dočasne (odporcovi nič nebráni v tom, aby sa žalobou domáhal vyslovenia neplatnosti predmetnej zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy, prípadne aby v prípade podania žaloby zo strany navrhovateľov o nahradenie prejavu vôle odporcu uzavrieť predmetnú kúpnu zmluvu, ktorú navrhovatelia z dôvodu ochrany svojich práv budú musieť iniciovať, vzniesol tieto námietky v uvedenom konaní). V zhode so záverom súdu prvej inštancie odvolací súd potom dospel k záveru, že navrhovatelia dostatočne osvedčili existenciu nároku, ktorému sa má návrhom na nariadenie neodkladného opatrenia poskytnúť neodkladná ochrana.

12. Na základe vyššie uvedených skutočností a dôvodov, nakoľko odvolanie odporcu v danom prípade nemalo opodstatnenie a neboli zistené ani nedostatky v postupe súdu prvej inštancie, na ktoré prihliada odvolací súd z úradnej povinnosti, odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie vo výrokoch I. a III. v zmysle ust. § 387 ods. 1, 2 CSP ako vecne správny potvrdil.

13. Ako vecne správny odvolací súd potvrdil aj od rozhodnutia vo veci samej závislý výrok o trovách prvoinštančného konania (výrok II.), vo výroku ku ktorému odvolateľ neprodukoval žiadnu relevantnú odvolaciu argumentáciu, a ktorý zároveň plne zodpovedá úspechu sporových strán, posúdenému v zmysle zákonných ustanovení v ňom citovaných.

14. O trovách odvolacieho konania rozhodol odvolací súd v zmysle § 262 ods. 1 CSP v spojení s § 255 ods. 1 CSP a § 396 ods. 1 CSP tak, že priznal navrhovateľom ako úspešnej procesnej strane nárok na ich náhradu v rozsahu 100 % proti odporcovi, ktorý v tomto štádiu konania úspech nemal. O výške náhrady

trov tohto štádia konania rozhodne po právoplatnosti tohto rozhodnutia samostatným rozhodnutím súdny úradník (§ 262 ods. 2 CSP).

15. Toto rozhodnutie senátu odvolacieho senátu bolo prijaté hlasovaním pomerom hlasov 3:0.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa. (§ 419 CSP)

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

- a) sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov,
- b) ten, kto v konaní vystupoval ako strana, nemal procesnú subjektivitu,
- c) strana nemala spôsobilosť samostatne konať pred súdom v plnom rozsahu a nekonal za ňu zákonný zástupca alebo procesný opatrovník,
- d) v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie,
- e) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd, alebo
- f) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces (§ 420 CSP).

Dovolanie je prípustné proti rozhodnutiu odvolacieho súdu, ktorým sa potvrdilo alebo zmenilo rozhodnutie súdu prvej inštancie, ak rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia právnej otázky,

- a) pri ktorej riešení sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe odvolacieho súdu,
- b) ktorá v rozhodovacej praxi odvolacieho súdu ešte nebola vyriešená alebo
- c) je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne.

Dovolanie v prípadoch uvedených v odseku 1 nie je prípustné, ak odvolací súd rozhodol o odvolaní proti uzneseniu podľa § 357 písm. a) až n). (§ 421 ods. 1 a 2 CSP)

Dovolanie podľa § 421 ods. 1 nie je prípustné, ak

- a) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení neprevyšuje desaťnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,
- b) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení v sporoch s ochranou slabšej strany neprevyšuje dvojnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,
- c) je predmetom dovolacieho konania len príslušenstvo pohľadávky a výška príslušenstva v čase začatia dovolacieho konania neprevyšuje sumu podľa písmen a) a b).

Na určenie výšky minimálnej mzdy v prípadoch uvedených v odseku 1 je rozhodujúci deň podania žaloby na súde prvej inštancie. (§ 422 ods. 1 a 2 CSP)

Dovolanie len proti dôvodom rozhodnutia nie je prípustné. (§ 423 CSP)

Dovolanie sa podáva 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.

Dovolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom alebo dovolacom súde. (§ 427 ods. 1 a 2 CSP)

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania ustanovených v § 127 ods. 1 CSP (ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje a podpísania) 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)

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom.

Povinnosť podľa odseku 1 neplatí, ak je

- a) dovolateľom fyzická osoba, ktorá má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,

b) dovolateľom právnická osoba a jej zamestnanec alebo člen, ktorý za ňu koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,

c) dovolateľ v sporoch s ochranou slabšej strany podľa druhej hlavy tretej časti tohto zákona zastúpený osobou založenou alebo zriadenou na ochranu spotrebiteľa, osobou oprávnenou na zastupovanie podľa predpisov o rovnakom zaobchádzaní a o ochrane pred diskrimináciou alebo odborovou organizáciou a ak ich zamestnanec alebo člen, ktorý za ne koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa. (§ 429 CSP)

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže dovolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie dovolania. (§ 430 CSP)