

Súd: Okresný súd Košice II
Spisová značka: 45C/103/2009
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7209211095
Dátum vydania rozhodnutia: 08. 10. 2013
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr Andrea Galdunová
ECLI: ECLI:SK:OSKE2:2013:7209211095.10

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Košice II sudkyňou JUDr. Andreou Galdunovou v právnej veci Ž. X/K.. H. C., W.. X.X.XXXX, F. M. W. Č.. XX, V., X/Y. Y. C., C.. G., W.. XX.X.XXXX, F. M. W. Č.. XX, V. obaja zastúpení JUDr. Pavlom Sitárom, advokátom, so sídlom advokátskej kancelárie Zvonárska 8, Košice proti žalovanému F. M., L..C..I.., L. L. M.. L. Č.. XX/A, V., K. XX XXX XXX zastúpenému Mgr. Petrom Česlom, advokátom, so sídlom advokátskej kancelárie Rumanova 2, Košice v konaní o zaplatenie 16.945,- eur s prísl. takto

rozhodol:

Žalovaný je povinný zaplatiť žalobcovi 2.891,19 eur do 15 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

V prevyšujúcej časti istiny a v časti príslušenstva žalobu zamietá.

O trovách konania súd rozhodne osobitným uznesením po právoplatnosti rozhodnutia o veci samej.

odôvodnenie:

Žalobcovia sa žalobou doručenou súdu 2.6.2009 domáhal zaplatenia sumy 16.945,- eur spolu s úrokom 4,25 % od 7.7.2008 až do zaplatenia a zároveň požadovali náhradu trov konania. Žalobu odôvodnili tým, že so žalovaným uzatvorili dňa 3.7.2007 zmluvy o budúcej zmluve o prevode vlastníctva bytu a pozemku, ktorej predmetom bolo uzavretie zmlúv o prevode vlastníctva bytu a pozemku k 4-izbovému bytu č. A-2.5 na ulici I. U. V., parkovaciemu státiu, spoluvlastníckemu podielu na spoločných častiach domu a zastavanému pozemku a k 2-izbovému bytu č. A-2.1 so spoluvlastníckym podielom k spoločným častiam domu a zastavanému pozemku. Zmluva k bytu A-2.1 bola uzavretá tak, že budúci predávajúci sa zaviazal uzavrieť zmluvu o prevode predmetu budúcej zmluvy najneskôr 30.9.2007 (článok III.1) a pre prípad omeškania so splnením tohto záväzku bola dohodnutá sankcia vo výške 0,05% zo zaplatenej časti budúcej kúpnej ceny za každý deň omeškania (článok VIII.3).

Zmluva týkajúca sa bytu A2.5 bola uzavretá tak, že budúci predávajúci sa zaviazal uzavrieť zmluvu o prevode predmetu budúcej zmluvy najneskôr do 30.6.2007 (článok II.1) a pre prípad omeškania so splnením záväzku bola dohodnutá sankcia vo výške 0,07% za každý deň omeškania z uhradenej budúcej kúpnej ceny.

V oboch prípadoch k splneniu záväzku vyzvať na uzavretie zmluvy o prevode vlastníctva došlo dňa 24.6.2008. V tento deň žalobcovia prevzali na pošte liste žalovaného dátované 18.6.2008.

V prípade bytu A2.1 bol žalovaný v omeškaní 268 dní (termín 30.9.2007), zaplatená časť budúcej kúpnej zmluvy bola 649.972,- Sk, poplatok za každý deň omeškania je 0,05% t.j. 325,- Sk. Sankcia patriaca žalobcom je 87.100,- Sk do doby zaplatenia kúpnej ceny vo výške 2.255.967,- Sk dňa 1.7.2008. Žalovaný ani po úhrade celej kúpnej ceny v lehote do 10 dní od doručenia výzvy (24.6.2008) nesplnil svoju povinnosť a urobil to až 14.11.2008, čím sa dostal do ďalšieho omeškania v dĺžke 135 dní, za čo patrí sankcia v sume 152.278,- Sk žalobcom.

V prípade bytu A2.5 bol žalovaný v omeškaní 360 dní (termín 30.6.2007), zaplatená časť budúcej kúpnej zmluvy bola 1.078.212,- Sk, poplatok z omeškania je 0,07% t.j. 754,748 Sk a sankcia patriaca žalobcom je 271.709,- Sk.

Spolu má podľa názoru žalobcov žalovaný zaplatiť za omeškanie čiastku 511.087,- Sk, t.j. 16.945,- eur.

Podaním doručeným súdu 3.6.2010 žalobcovia návrh doplnili v tom zmysle, že v prípade bytu A2.1 začína doba počítania zmluvnej pokuty do zaplatenej zálohy 649.972,- Sk dňa 30.9.2007 a končí doručením výzvy na uzatvorenie zmluvy dňa 24.6.2008 a následne začína doba počítania zmluvnej pokuty z uhradenej kúpnej ceny 2.555.267,- Sk dňa 1.7.2008 a končí dňom podpísania kúpnej zmluvy dňa 14.11.2008. V prípade bytu A2.5 začína doba počítania zmluvnej pokuty zo zaplatenej zálohy 1.078.212,- Sk dňa 30.6.2007 a končí dňom doručenia výzvy dňa 24.6.2008.

Žalovaný sa vyjadril k žalobe písomným podaním doručeným súdu 17.8.2009, v ktorom poprel akýkoľvek nárok žalobcov a to tak do jeho výšky a pravosti.

V tomto vyjadrení žalovaný dôvodil tým, že vznik povinnosti uzavrieť budúcu zmluvu účastníci konania naviazali na doručenie písomnej výzvy odporcu žalobcom na uzatvorenie budúcej zmluvy, z čoho jednoznačne podľa názoru žalovaného vyplýva, že právo vyzvať na uzatvorenie mal len žalovaný a povinnosť uzatvoriť budúcu zmluvu mala vzniknúť až po doručení písomnej výzvy odporcu na uzatvorenie budúcej zmluvy žalobcom. Podľa názoru žalovaného právo písomne vyzvať na uzatvorenie zmluvy patrilo žalovanému a žalobcovia teda nemali právo domáhať sa, ani požadovať uzatvorenie zmluvy. Žalovaný uvedené právo nikdy nevyužil a teda po 30.6.2007 sa mohol svojho práva uzavrieť budúcu zmluvu domáhať už len súdnou cestou, pričom právo odporcu sa s poukazom na ust. § 50a ods. 2 prekludovalo dňa 30.6.2008, preto preklúziou práva zaniklo nielen jeho právo požadovať uzatvorenie budúcej zmluvy, ale aj všetky ostatné zmluvné povinnosti (vo vzťahu k zmluve č. A-2.5) a obdobne prekludovalo dňa 30.9.2008 (vo vzťahu k zmluve č. A-2.1).

Ďalej poukázal na tú skutočnosť, že nárok na zmluvnú pokutu má akcesorickú povahu, pričom poukázal na judikatúru (rozsudok NS SR 3Obo 7/1998 v zmysle ktorého ak k vzniku hlavného záväzku nedôjde, nemôžu nastať účinky akcesorického záväzku, ktorý mal zabezpečovať plnenie zmluvnej povinnosti) a poukázal na to, že súd musí v tomto konaní ako predbežnú otázku vyriešiť otázku existencie alebo neexistencie hlavného záväzku, od ktorého trvania je závislá existencia a trvanie nároku na zaplatenie zmluvnej pokuty, pričom poukázal na to, že podľa jeho názoru platnosť zmlúv o budúcich zmluvách je tiež sporná.

Žalovaný dôvodil, že titulom toho, že žalovanému nevznikla povinnosť uzatvoriť budúce zmluvy (právo vyzvať žalovaného za uzatvorenie zmluvy mal iba odporca a žalobcom takéto právo nevzniklo), nedošlo k porušeniu záväzkov zabezpečených zmluvnou pokutou.

Ďalej žalovaný poukázal na tú skutočnosť, že zmluvná pokuta bola dojednaná v prípade omeškania s uzatvorením budúcej zmluvy z dôvodov na strane budúceho predávajúceho, pričom predmetom zmlúv mal byť prevod vlastníctva bytov, ktoré boli v čase uzatvárania zmlúv o budúcich zmluvách vo výstavbe. Výstavba bola dokončená koncom apríla 2008, pričom žalovaný nemohol skôr ako v máji 2008 uzatvoriť so žalobcami zmluvy aj s poukazom na ust. § 22 ods. 4 zákona č. 182/1993 Z.z.. Zmluvy nemohli byť uzatvorené skôr ako boli byty skolaudované a to aj s poukazom na nemožnosť špecifikovať podstatné obsahové náležitosti zmlúv v zmysle Zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.

Napokon žalovaný s poukazom na ust. § 545a Občianskeho zákonníka pre prípad, že by súd dospel k záveru, že žalobca bola dôvodná, žiadal, aby súd zohľadnil, že žalobcom nevznikla žiadna reálna škoda, žalovaný im predal byt pod nákladovú cenu bytu a teda predajom týchto bytov sa dostal do straty, čo je s odvolaním sa na § 50a ods. 3 Občianskeho zákonníka tiež dôvodom, pre ktorý zanikol záväzok budúce zmluvy uzatvoriť. Žalovaný žalobcom byty predal, v čase, keď žiadnu povinnosť byty predať už nemal a dokončenie výstavby bytov bolo predĺžené z dôvodu, že v čase najväčšieho nárastu cien stavebných materiálov a stavebných prác, bol na majetok pôvodného generálneho dodávateľa vyhlásený konkurz, čo spôsobilo, že dokončenie výstavby a dodávku materiálov, bolo nutné zabezpečiť prostredníctvom tretích osôb a v podstatne vyšších cenách ako boli pôvodne dohodnuté.

Podaním doručeným súdu 14.12.2010 žalovaný žiadal konanie prerušiť do doby, kým nebude rozhodnuté v odvolacom konaní proti rozsudkom tunajšieho súdu pod sp. zn. 22C/159/2008 a 41C/103/2009, v ktorých súd podobné návrhy zamietol z dôvodu nezrozumiteľnosti dohody o zmluvnej

pokute, pretože z nej nie je zrejmé dokedy má odporca zmluvnú pokutu uhrádzať a aj pre potreby tohto konania žalovaný namietal, že podľa ustálenej súdnej praxi platí, ak si zmluvné strany v zmluvnej pokute nevymedzia určito výšku zmluvnej pokuty, alebo spôsob jej určenia, alebo povinnosť ktorú zmluvná pokuta zabezpečuje, tak je takáto dohoda o zmluvnej pokute neplatná. Súd uznesením zo dňa 28.12.2010 návrhu na prerušenie konania nevyhovel.

Písomným podaním doručeným súdu 6.4.2011 žalobcovia okrem iného u žalovanej čiastky vo vzťahu k bytu A2.5 upravili právny dôvod plnenia ktorého sa domáhajú tak, že sa nejedná o zmluvnú pokutu, ale o poplatok z omeškania.

Uznesením zo dňa 8.9.2011 súd pripustil zmenu návrhu tak, že predmetom konania je určenie povinnosti žalovaného zaplatiť žalobcovi 7.925,10 eur s úrokom 4,25% od 7.7.2008 až do zaplataenia titulom zmluvnej pokuty a 9.019,09 eur s úrokom 4,25% od 7.7.2008 až do zaplataenia titulom poplatku z omeškania.

Podaním doručeným súdu dňa 27.10.2011 žalovaný vzniesol námietku premlčania s poukazom na ust. § 100 ods. 1 Občianskeho zákonníka a § 101 Občianskeho zákonníka s odôvodnením, že na základe písomného podania žalobcov doručeného súdu 6.4.2011 došlo k zmene žalobného návrhu, o ktorom súd rozhodol uznesením zo dňa 8.9.2011 a hmotnoprávne účinky zmeneného žalobného návrhu tak nastali dňom jeho doručenia súdu t.j. 6.4.2011. Žalovaný bol toho názoru, že prvým dňom, kedy mohlo byť podľa žalobného tvrdenia žalobcov uplatnené právo, ktorého sa domáhajú bol deň 1.7.2007, preto toto právo sa premlčalo dňa 1.7.2010. Poukázal na uznesenie Najvyššieho súdu ČR sp. zn. 21Cdo3173/2005, v zmysle ktorého povinnosť platiť úroky z omeškania v súvislosti so splnením úveru, alebo iného dlhu nevzniká samostatne za každý deň trvania omeškania, ale jednorázovo v deň, ktorým sa dlžník ocitol v omeškaní so splnením tohto záväzku. S poukazom na uvedené, žiadal žalobu v časti týkajúcej sa sumy 9.019,09 eur s úrokom zamietnuť.

Podaním doručeným súdu 20.2.2012 žalovaný žiadal prerušiť súdne konanie do právoplatného skončenia konania vedeného na Okresnom súde Košice I pod sp. zn. 13C/26/2012 o určenie neplatnosti zmluvy o budúcej zmluve k bytu A2.5, ako aj k bytu A2.1, na základe ktorých si žalobcovia v tomto konaní uplatňujú svoje nároky, pričom poukázal na to, že neplatnosť pôsobí ex tunc a pôsobí zo zákona, v dôsledku čoho účastníkom nevznikli žiadne práva ani povinnosti, žalovaný nemohol porušiť žiadnu povinnosť týchto zmlúv a bez porušenia povinnosti zo strany žalovaného, nemohol vzniknúť nárok na zaplataenie zmluvnej pokuty. Dohoda o zmluvnej pokute je neplatná, keďže zabezpečuje neexistujúci záväzok.

Súd uznesením zo dňa 1.3.2012 nevyhovel návrhu na prerušenie konania s odôvodnením, že žalovaný podal túto žalobu až dňa 20.2.2012 a v žiadnom zo svojich predchádzajúcich prednesoch a písomných vyjadreniach neuvádzal žiadne skutočnosti, pre ktoré by on sám zmluvu o budúcej zmluve považoval za neplatnú, preto takéto jeho konanie súd považoval za účelové a zároveň bol toho názoru, že otázku platnosti resp. neplatnosti zmluvy o budúcej zmluve je tunajší súd oprávnený riešiť ako otázku predbežnú, a preto nie je daný dôvod na prerušenie konania.

Krajský súd v Košiciach uznesením zo dňa 25.1.2013 potvrdil uznesenie súdu prvého stupňa, ktorý sa stotožnil s názorom prvostupňového súdu, že otázku neplatnosti zmluvy o budúcej zmluve je súd oprávnený vyriešiť aj v tomto konaní ako otázku predbežnú.

Súd vo veci vykonal dokazovanie výsluchom účastníkov konania, oboznámením sa s predloženými listinnými dôkazmi: zmluvou o budúcej zmluve o prevode vlastníctva bytu a pozemku č. A-2.1, zmluvou o budúcej zmluve o prevode vlastníctva bytu a pozemku č. A2.5, písomnou korešpondenciou medzi účastníkmi konania, výpismi z listov vlastníctva, zmluvami o prevode vlastníctva bytu a pozemkov, faktúrami a príkazmi k úhrade, obsahom návrhu v konaní vedenom na Okresnom súde Košice I pod sp.zn. 13C/26/2012, protokolom z odovzdania a prevzatia bytu, správami o meracom zariadení a zistil tento skutkový stav veci:

Medzi účastníkmi konania nebolo sporné, že uzatvorili zmluvy o budúcej zmluve o prevode vlastníctva bytu a pozemku a to dňa 24.11.2006 vo vzťahu k bytu č. A-2.1, kde žalovaný vystupoval ako budúci

predávajúci a žalobcovia v 1/ a 2/ rade ako budúci kupujúci, pričom v zmysle článku III. sa účastníci zmluvy dohodli, že:

1. Zmluvné strany sa dohodli, že v lehote najneskôr do 30.9.2007 na písomnú výzvu Budúceho predávajúceho uzatvoria zmluvu o prevode vlastníctva bytu a pozemku, a to s obsahom zodpovedajúcim tejto Zmluve. Zmluvné strany sa zaväzujú uzatvoriť budúcu zmluvu o prevode vlastníctva bytu a pozemku najneskôr do 10 dní od doručenia písomnej výzvy Budúceho predávajúceho Budúcemu kupujúcemu.
2. Lehota na uzatvorenie budúcej zmluvy o prevode vlastníctva bytu a pozemku dohodnutá Zmluvnými stranami v ods. 1 tohto článku, môže byť Budúcim predávajúcim jednostranne predĺžená v prípade výskytu Vyššej moci, a to o dobu trvania Vyššej moci.
3. Predĺženie lehoty na uzatvorenie budúcej zmluvy o prevode vlastníctva k bytu a pozemku podľa ods. 2 tohto článku je Budúci predávajúci povinný oznámiť Budúcemu kupujúcemu bez zbytočného odkladu po výskyte Vyššej moci.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že návrh na vklad vlastníckeho práva podľa budúcej zmluvy o prevode vlastníctva bytu a pozemku v prospech Budúceho kupujúceho predložia príslušnej správe katastra najneskôr do 7 pracovných dní po uhradení celej budúcej kúpnej ceny podľa článkov V., VI. a XI. tejto Zmluvy.

V zmysle článku V. bod 2. bola dojednaná budúca kúpna cena vo výške 1.820.650,- Sk bez DPH a v zmysle článku VI. došlo k dohode o spôsobe úhrady celkovej budúcej kúpnej ceny nasledovne:

a/ prvú splátku budúcej kúpnej ceny vo výške 30% z celkovej budúcej kúpnej ceny, t.j. 546.195,- Sk bez DPH (slovom päťstoštyridsaťšesttisícstodeväťdesiatpäť slovenských korún) najneskôr v lehote 10 pracovných dní od podpisu tejto zmluvy,

b/ druhú splátku budúcej kúpnej ceny vo výške 70% z celkovej budúcej kúpnej ceny, t.j. 1.274.455,- Sk bez DPH (slovom jedenmilióndvestosedemdesiatštyritisícštyristopäťdesiatpäť slovenských korún) najneskôr v lehote 7 dní odo dňa doručenia písomného oznámenia Budúceho predávajúceho Budúcemu kupujúcemu o právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia obsahujúceho fotokópiu právoplatného kolaudačného rozhodnutia povoľujúceho užívanie bytového domu.

V článku VIII. bod 3. účastníci zároveň dojednali nasledovnú sankciu:

zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania s uzatvorením budúcej zmluvy o prevode vlastníctva bytu a pozemku z dôvodov na strane Budúceho predávajúceho je Budúci predávajúci povinný uhradiť Budúcemu kupujúcemu zmluvnú pokutu vo výške 0,05% zo zaplatenej časti budúcej kúpnej ceny za každý deň omeškania.

Vo vzťahu k bytu č. A2.5 bola uzatvorená zmluva o budúcej zmluve o prevode vlastníctve bytu a pozemku medzi účastníkmi konania dňa 14.2.2006, kde rovnako ako u predchádzajúcej zmluvy žalovaný vystupuje ako budúci predávajúci, žalobcovia v 1/ a 2/ ako budúci kupujúci a v zmysle článku II. tejto zmluvy účastníci dojednali, že:

1. V lehote najneskôr do 30.6.2007 na písomnú výzvu budúceho predávajúceho uzatvoria Zmluvu o prevode vlastníctva bytu a pozemku v rozsahu, aký je uvedený v tejto zmluve. Zmluvné strany sa zaväzujú uzatvoriť Zmluvu o prevode vlastníctva bytu a pozemku najneskôr do 10 dní od doručenia písomnej výzvy budúceho predávajúceho budúcemu kupujúcemu.

2. Termín na uzatvorenie Zmluvy o prevode vlastníctva bytu a pozemku dohodnutý zmluvnými stranami v ods. 1 tohto bodu môže byť budúcim predávajúcim jednostranne predĺžený v prípade vplyvu okolností „vyššej moci“. Pre potreby tejto zmluvy sa za „vyššiu moc“ pokladajú predovšetkým nepredvídateľné a neodvratiteľné udalosti mimoriadnej povahy, majúce bezprostredný vplyv na realizáciu tejto zmluvy a ktoré vznikli po uzatvorení tejto zmluvy, akými sú: vojna, občianska vojna, vzbury, revolúcie, celoštátne odborové štrajky, požiare, výbuchy, zemetrasenia, povodne, údery bleskov, víchrice, lavíny, snehová kalamita a mrazy nižšie ako -10 stupňov celzia, ktoré neumožňujú dodržiavať technologické procesy na stavbe, ku ktorej po právoplatnom kolaudačnom rozhodnutí budúci predávajúci nadobudne vlastnícke právo ako k predmetu budúcej Zmluvy o prevode vlastníctva bytu a pozemku.

3. Predĺženie termínu na uzatvorenie Zmluvy o prevode vlastníctva k bytu a pozemku podľa ods. 2 tohto bodu je povinný budúci predávajúci oznámiť budúcemu kupujúcemu doporučeným listom najneskôr do 30.11.2006.

V zmysle článku IV. došlo k dojednaniu budúcej kúpnej ceny nasledovne:

1. Budúci predávajúci sa zaväzuje predat' nehnuteľnosti uvedené v bode III. tejto zmluvy so všetkými súčasťami a príslušenstvom a budúci kupujúci sa zaväzuje kúpiť tieto nehnuteľnosti do bezpodielového spoluvlastníctva.

2. Zmluvné strany sa dohodli na budúcej kúpnej cene vo výške 3.020.200,- Sk bez DPH (slovom trimilióndvadsaťtisícdivesto slovenských korún), z toho:

a/ cena bytu v základnom vybavení podľa prílohy č. 2 predstavuje 24.000,- Sk bez DPH/m², t.j. 2.485.680,- Sk bez DPH (slovom dvamiliónyštýristoosemdesiatpäťtisícšesťstoosemdesiat slovenských korún), ktorá je stanovená vrátane ceny spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve domu

b/ cena balkóna predstavuje 14.000,- Sk/m², t.j. 305.480,- Sk bez DPH (slovom trisťtisícštyristoosemdesiat slovenských korún).

V zmysle článku V. bol dojednaný spôsob platenia budúcej kúpnej ceny nasledovne:

1. Zmluvné strany sa dohodli na nasledovnom spôsobe úhrady celkovej budúcej kúpnej ceny:

a/ 1. splátku budúcej kúpnej ceny vo výške 30% z celkovej budúcej kúpnej ceny, t.j. 906.060,- Sk bez DPH (slovom deväťstošesťtisícšesťdesiat slovenských korún) sa zaväzuje budúci kupujúci uhradiť do 10 pracovných dní od podpisu tejto zmluvy na bankový účet budúceho predávajúceho uvedený v záhlaví tejto zmluvy,

b/ 2. splátku budúcej kúpnej ceny vo výške 70% z celkovej budúcej kúpnej ceny t.j. 2.114.140,- Sk bez DPH (slovom dvamiliónyštoštrnásťtisícštyridsať slovenských korún) sa zaväzuje budúci kupujúci uhradiť do 7 dní odo dňa podpisu zmluvy o prevode vlastníctva bytu a pozemku na bankový účet budúceho predávajúceho uvedený v záhlaví tejto zmluvy. Splátka budúcej kúpnej ceny sa považuje za uhradenú pripísaním finančnej čiastky na účet budúceho predávajúceho.

V článku VII. bod 5 došlo medzi účastníkmi k dojednaniu sankcie nasledovne:

Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania s uzatvorením Zmluvy o prevode vlastníctva bytu a pozemku z dôvodov na strane budúceho predávajúceho je budúci predávajúci povinný uhradiť budúcemu kupujúcemu úroky z omeškania vo výške 0,07% za každý deň omeškania z uhradenej kúpnej ceny budúcim kupujúcim.

Medzi účastníkmi konania rovnako nebolo sporné, že k uzatvoreniu zmlúv o prevode vlastníctva bytu a pozemkov v oboch prípadoch došlo dňa 14.11.2008 a taktiež nespornou bola tá skutočnosť, že vo vzťahu k zmluve č. A2.1 došlo k úhrade zálohy na kúpnu cenu vo výške 649.972,- Sk na základe príkazu k úhrade zo dňa 4.12.2006, ktorá suma bola pripísaná na účet žalovaného dňa 5.12.2006 a druhá čiastka 1.605.995,- Sk bola pripísaná na účet žalovaného 1.7.2008 na základe príkazu k úhrade zo dňa 30.6.2008. Vo vzťahu k zmluve týkajúcej sa bytu A2.5 k úhrade čiastky 1.078.211,40 Sk došlo dňa 23.2.2006 a následne došlo k úhrade sumy 2.613.646,- Sk (tak, ako to vyplýva aj z predložených listinných dôkazov).

Nespornou bola aj tá skutočnosť, že výzva oznamujúca, že došlo k rozhodnutiu o kolaudácii predmetnej nehnuteľnosti, obsahujúca výzvu na úhradu doplatku kúpnej ceny a výzvu na uzatvorenie zmluvy zo dňa 18.6.2008, bola doručená žalobcom dňa 24.6.2008.

Napokon účastníci zhodne prednášali, že ani zo strany žalobcov ani zo strany žalovaného nebola súdu doručovaná žaloba na nahradenie prejavu vôle po uplynutí lehoty určenej na uzatvorenie zmluvy o prevode vlastníctva bytu a pozemku v zmysle zmlúv o budúcej zmluve.

Žalobca v 1. rade vo svojej účastníckej výpovedi uviedol, že po doručení oznámenia o kolaudácii stavby a výzvy na úhradu doplatku kúpnej ceny dňa 24.6.2008 došlo k doplateniu kúpnych cien tak, ako to vyplýva z pripojených faktúr v 4 čiastkách (oddelené úhrady DPH), keď 3.7.2008 bola uhradená čiastka 1.100.000,- Sk a zároveň čiastka 416.526,- Sk, 4.7.2008 bola uhradená čiastka 1.092.240,- Sk, 8.7.2008 čiastka 4.880,- Sk. Uviedol, že zmluvy uzatvorené až v novembri 2008 z toho dôvodu, že nastali problémy s väčším 4-izbovým bytom vo vzťahu ku ktorému žalovaný vyžadoval od žalobcov ešte extra poplatky za úpravu vnútorných priestorov, ktoré však neboli ničím podložené a na ktoré žalovaný podľa názoru žalobcov nemal nárok. Taktiež žalovaný neurobil všetky práce, neukončil rozvody vody tak, ako mali byť urobené a v rámci osobných jednaní žalobcovi bolo zo strany žalovaného povedané, že nebude realizovaný prevod žiadneho z bytov skôr, kým nebude doplatená požadovaná čiastka, pričom ho zároveň informovali, že je predpoklad, že v blízkej dobe dôjde k vstupu žalovaného do konkurzu, čo by znamenalo, že žalobca môže prísť o všetko, preto sa rozhodol, že aj keď žalovanému nevznikol nárok na úhradu požadovanej čiastky, túto uhradí, aby došlo k uzatvoreniu zmlúv. Táto čiastka bola uhradená v hotovosti, po porade s právnym zástupcom.

Žalobca uviedol, že oba byty mu boli odovzdané naraz, nevedel uviesť presný dátum, bolo to však až po uzatvorení zmluvy o prevode bytov a potom, ako mu boli doručené doklady osvedčujúce, že bol uskutočnený vklad vlastníckeho práva.

Žalobca potvrdil, že dňa 14.7.2008 podpísal protokol z odovzdania a prevzatia bytu A-2.1, avšak v daný deň bola vykonaná prehliadka bytu a podpísaný tento protokol bez odovzdania kľúčov. K faktickému odovzdaniu bytu došlo až 14.11.2008 po podpísaní zmlúv o prevode vlastníctva.

Z listu zo dňa 18.6.2008 doručovaného žalobcovi v 1. rade zo strany žalovaného vyplýva, že mu týmto žalovaný ako klientovi v zmysle zmluvy o budúcej zmluve o prevode vlastníctva bytu a pozemku poskytol informáciu o tom, že dňa 25.4.2008 nadobudlo právoplatnosť rozhodnutie Y. V., ktorým bolo povolené užívanie bytového domu A+B+C a zároveň ho vyzval na zaplatenie neuhradenej časti kúpnej ceny uvedenej po faktúre tvoriacej prílohu listu v lehote 7 dní odo dňa, kedy bude tento list doručený. Taktiež bola doručená výzva na uzatvorenie zmluvy o prevode vlastníctva bytu a pozemkov, kde za účelom dojednania termínu uzatvorenia zmluvy o prevode vlastníctva bytu a pozemkov bola označená kontaktná osoba zo strany žalovaného.

Z listu zo dňa 30.6.2008 označeného ako stanovisko k proforma faktúre za byt A2.1 doručovaný zo strany žalobcu v 1. rade žalovanému vyplýva, že žalovaný oznamoval úhradu sumy 1.605.995,- Sk vyzýval na úhradu čiastky 87.100,- Sk, ako sankcie za oneskorené uzatvorenie zmluvy a zároveň žiadal o vyčíslenie ceny obdržanej proforma faktúry, pretože uvedená suma nezodpovedá prepočtu na základe zmenenej plochy bytu. Tento list prevzala Y.. V. Y. za žalovaného, čo potvrdila svojim vlastnoručným podpisom.

Z listu zo dňa 7.7.2008 doručovaného zo strany žalobcu v 1. rade žalovanému označenému ako stanovisko ku zmluve o prevode vlastníctva bytu a pozemkov pre byt č. 9 (A-2.5) vyplýva oznámenie o úhrade faktúry vo výške 2.687.766,- Sk, výzvy na úhradu sumy 271.709,- Sk titulom funkcie a zároveň žalobca žiadal upraviť kalkuláciu budúcej kúpnej ceny podľa špecifikovaných dispozičných zmien v súlade s článkom IV. bod 2 a vzniesol nasledovné pripomienky:

Čl. II, bod 8 stanovuje spoluvlastnícky podiel na nebytovom priestore o veľkosti 1/22 celku, pričom tento je stanovený na 297 m². Zmluvne dojednaný a zaplatený podiel v skutočnosti zodpovedá podielu 1/18,154/16,36 m²/

Čl.VI. bod 2 kupujúci nepozná zmluvu o výkone správy bytového domu. Podľa uzavretej zmluvy mala byť neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy, tento list prevzala za žalovaného Y.. V. Y., čo potvrdila svojim vlastnoručným podpisom.

Z listu zo dňa 3.11.2008 doručovaného zo strany žalobcu v 1. rade žalovanému (za žalovaného listinu prevzala Y. V. L., čo potvrdila svojim vlastnoručným podpisom) označenému ako návrh na uzatvorenie dohody vyplýva, že žalobca v 1. rade v tomto liste vzhľadom na odlišné stanoviská pri jednaní s p. L. v mesiaci 10/2008 vo veci stanovenia proforma faktúr oznamoval žalobcovi skutočnosti na základe ktorých navrhoval považovať vystavené faktúry č. B/21/08 a B/174/08 za irelevantné a navrhoval dohodnúť sa na anulovaní vzájomných pohľadávok k uvedenému dátumu (písomnej forme), nakoľko podľa jeho názoru F. M. mala zvýšené náklady spolu v sume 52.402,- Sk a znížené náklady spolu v sume 84.400,- Sk, čím získala čiastku 31.998,- Sk. Žalobca zároveň poukazoval na to, že v protokole o odovzdaní a prevzatí bytu A2.5 je uvedený zápis o chýbajúcom domovom telefóne, ktorý nebol nainštalovaný ani dodaný a tento stav trvá k danému dňu.

Z listiny zo dňa 8.11.2008 označený ako výzva na uzatvorenie zmluvy o prevode vlastníctva bytu a pozemkov doručovaný zo strany žalovaného žalobcovi v 1. rade vyplýva, že týmto listom žalovaný vyzýval žalobcu na uzatvorenie zmluvy o prevode vlastníctva bytu a pozemkov, predmetom ktorej je prevod vlastníctva bytu spolu s informáciou, že kúpna cena za predmet prevodu vo výške 1.895.771,- Sk pozostáva z kúpnej ceny za byt vo výške 1.844.976,20 Sk bez DPH a pozemky vo výške 57.794,80 Sk bez DPH.

Z protokolu o odovzdaní a prevzatí bytu A2.1, kde preberajúcim bol K.. H. C. vyplýva, že tento bol spísaný 14.7.2008 a popisuje technický stav nehnuteľnosti.

Zo správ o meracom zariadení montovaných pre predmetné byty vyplýva, že tieto boli zo strany VSE zriadené dňa 14.7.2008.

Z pripojeného spisu Okresného súdu Košice I sp. zn. 13C/26/2012 vyplýva, že žalobou doručenou súdu 20.2.2012 sa BD M. s.r.o. voči žalovaným K.. H. C. a Y.. Y. C. domáhali určenia neplatnosti

zmluvy o budúcej zmluve o prevode vlastníctva bytu a pozemku č. A2.5 a č. A2.1 s odôvodnením, že jednou zo základných náležitostí, ktorá je kladená na právny úkon a ktorá determinuje platnosť prejavu vôle je jej určitosť, pričom sankciou nedodržania tejto podmienky je v zmysle ust. § 37 ods. 1 OZ neplatnosť právneho úkonu. Zároveň poukázal na tú skutočnosť, že zmluva o budúcej zmluve musí už v čase jej uzavretia obsahovať všetky tie formálne a obsahové náležitosti, ktoré sú nevyhnutné pre právny úkon - zmluvu o prevode vlastníctva nehnuteľnosti, ku ktorej v konečnom dôsledku smeruje a zrozumiteľnú dohodu o podstatných obsahových náležitostiach budúcej zmluvy o prevode vlastníctva nehnuteľností, nakoľko ich dopĺňanie cestou výkladových pravidiel upravených v Občianskom zákonníku je vylúčené. Dôvodil, že predmetné zmluvy neobsahujú identifikáciu podstatných obsahových náležitostí v zmysle ust. § 5 zákona č. 182/1993 Zbierky zákonov o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, ani identifikáciu podstatných obsahových náležitostí ust. § 42 ods. 2 písm. c/ zákona č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľnosti a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam a na viacerých miestach sa odvolávajú na dokumenty a stavebné povolenie a projekt, ktoré však nie sú prílohami zmlúv o budúcich zmluvách a žalovaní (v tomto prípade žalobcovia) s nimi nikdy neboli oboznámení. Uznesením zo dňa 12.11.2012 č.k. 13C/178/2012-83 súd konanie zastavil z dôvodu nezaplatenia súdneho poplatku.

Podľa ust. § 50a ods. 1, 2, 3 Občianskeho zákonníka, účastníci sa môžu písomne zaviazat', že do dohodnutej doby uzavrujú zmluvu; musia sa však pritom dohodnúť o jej podstatných náležitostiach. 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. 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 ust. § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka, ak ide o omeškanie s plnením peňažného dlhu, má veriteľ právo požadovať od dlžníka popri plnení úroky z omeškania, ak nie je podľa tohto zákona povinný platiť poplatok z omeškania; výšku úrokov z omeškania a poplatku z omeškania ustanovuje vykonávací predpis.

Podľa ust. § 544 ods. 1,2 Občianskeho zákonníka, ak z dojednaní o zmluvnej pokute nevyplýva niečo iné, je dlžník zaviazaný plniť povinnosť, ktorej splnenie bolo zabezpečené zmluvnou pokutou, aj po jej zaplatení. Veriteľ nie je oprávnený požadovať náhradu škody spôsobenej porušením povinnosti, na ktorú sa vzťahuje zmluvná pokuta, ak z dojednaní účastníkov o zmluvnej pokute nevyplýva niečo iné. Veriteľ je oprávnený domáhať sa náhrady škody presahujúcej zmluvnú pokutu, len keď je to medzi účastníkmi dohodnuté.

Podľa ust. § 35 ods. 2 Občianskeho zákonníka, právne úkony vyjadrené slovami treba vykladať nielen podľa ich jazykového vyjadrenia, ale najmä tiež podľa vôle toho, kto právny úkon urobil, ak táto vôľa nie je v rozpore s jazykovým prejavom.

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

Podľa ust. § 39 Občianskeho zákonníka, neplatný je právny úkon, ktorý svojím obsahom alebo účelom odporuje zákonu alebo ho obchádza alebo sa priecí dobrým mravom.

Podľa ust. § 100 ods. 1, 2, Občianskeho zákonníka, právo sa premlčí, ak sa nevykonalo v dobe v tomto zákone ustanovenej (§ 101 až 110). Na premlčanie súd prihladne len na námietku dlžníka. Ak sa dlžník premlčania dovoľá, nemožno premlčané právo veriteľovi priznať.

Premlčujú sa všetky majetkové práva s výnimkou vlastníckeho práva. Tým nie je dotknuté ustanovenie § 105. Záložné práva sa nepremlčujú skôr, než zabezpečená pohľadávka.

Podľa ust. § 101 Občianskeho zákonníka, pokiaľ nie je v ďalších ustanoveniach uvedené inak, premlčacia doba je trojročná a plynie odo dňa, keď sa právo mohlo vykonať po prvý raz.

V tomto konaní sa žalobcovia domáhali od žalovaného zaplata istiny 16.945 € spolu s príslušenstvom, keď istina mala byť uplatňovaná titulom sankcie za oneskorené plnenie na základe dvoch osobitných zmlúv o budúcej zmluve. Vzhľadom na námietku premlčania vznesenú zo strany žalovaného vo vzťahu k časti istiny týkajúcej sa zmluvy o budúcej zmluve uzatvorenej k bytu A2.5, kde sankcia má činiť 9.019,09 € sa súd ako prvé zaoberal touto vznesenou námietkou premlčania. Súd tu uvádza, že sa nestotožnil s názorom žalovaného, že k tejto časti je nárok žalobcov premlčaný, nakoľko došlo zo strany súdu k pripusteniu zmeny žalobného návrhu na základe návrhu žalobcov doručeného súdu 6.4.2011, keďže súd poukazuje na to, že v zmysle pripustenej zmeny nedošlo k zmene predmetu konania t.j. výšky požadovanej istiny ale žalobcovia návrhom doručeným súdu 6.4.2011 iba zmenili právny titul, ktorým sa tejto čiastky domáhali, keď pôvodne uvádzali, že sa jedná o zmluvnú pokutu a uvedeným podaním súdu oznámili, že si túto čiastku uplatňujú titulom poplatku z omeškania. Súd tu uvádza, že v prípade všetkých žalôb, kde predmetom je finančné plnenie, je súd povinný skúmať a vyhodnotiť právny titul, na základe ktorého žalobe vyhovie alebo nevyhovie a to bez povinnosti žalujúcej strany uviesť takýto právny titul (je na súde, aby právne posúdil všetky skutkové okolnosti a rozhodol o návrhu žalujúcej strany). Preto aj v prípade tohto konkrétneho podania žalobcov (doručeného 6.4.2011) nie je možné takéto ich vyjadrenie vo vzťahu k právnemu titulu považovať za zmenu žaloby, ktorá by znamenala ich nové uplatnenie svojho nároku cestou súdu. Súd je preto toho názoru, že aj v tejto časti si žalobcovia svoj nárok uplatnili už dňom doručenia žaloby na súd 2.6.2009 a preto nie je možné takéto ich nárok považovať za premlčaný.

V nadväznosti na vyššie uvedené súdu opäť osobitne posudzoval každú z uzatvorených zmlúv o budúcej zmluve a poukazuje na to, že zmluva o budúcej zmluve o prevode vlastníctva bytu a pozemku č. A25/P-1.39 zo dňa 14.2.2006, v článku VII, bod 5 obsahovala dojednanie o sankcii (o ktoré opierajú žalobcovia svoj nárok) upravenej tým spôsobom, že zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania s uzatvorením zmluvy o prevode vlastníctva bytu a pozemku z dôvodov na strane budúceho predávajúceho, je budúci predávajúci uhradiť budúcemu kupujúcemu úroky z omeškania vo výške 0,07 % každý deň omeškania z uhradenej budúcej kúpnej ceny budúcim kupujúcim. V súvislosti s uvedeným je súd toho názoru, že v tejto časti je zmluva o budúcej zmluve absolútne neplatná pre svoj rozpor so zákonom, keď v zmysle platnej právnej úpravy úrok z omeškania upravuje § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka a to iba v prípade omeškania s plnením peňažnej pohľadávky a podľa názoru súdu nebolo možné, aby si účastníci tejto konkrétnej zmluvy si dojednali úrok z omeškania pre prípad iného neplnenia zmluvných dojednaní, resp. omeškania s plnením tak, ako k tomu v tomto prípade došlo, keď takouto sankciou malo byť postihnuté meškanie pri uzatváraní zmluvy (a nie meškanie s plnením peňažného dlhu).

S poukazom na citované zákonné ustanovenia a uvedené úvahy súd dospel k záveru, že zo zmluvy týkajúcej sa bytu A2.5, žalobcom nevznikol nárok na úhradu sankcie, ktorú si v tomto konaní uplatňovali, keďže ustanovenie zmluvy, o ktoré svoj nárok opierali súd považoval za absolútne neplatné a žiadne iné ustanovenie tejto konkrétnej zmluvy obdobnú sankciu (t.j. sankciu za omeškanie pri uzatvorení zmluvy o prevode vlastníctva) už neobsahovalo.

Potom ako súd zaujal vyššie uvedené stanovisko vo vzťahu k jednej zo zmlúv, zaoberal sa vo vzťahu k druhej zmluve (t.j. zmluve týkajúcej sa bytu A2.1), jednotlivými námietkami vznesenými zo strany žalovaného.

Súd v prvom rade poukazuje na to, že sa nestotožnil s názorom žalovaného, ktorý uvádzal, že v zmysle uvedenej zmluvy o budúcej zmluve nevzniklo žalobcom právo vyzvať druhú stranu na uzatvorenie zmluvy o prevode vlastníctva bytu, keďže súdu je toho názoru, že pri tejto konkrétnej zmluve bola dohodnutá kombinovaná lehota, kde subjektívne právo žalovaného vyzvať na uzatvorenie zmluvy, muselo byť splnené len v rámci plynutia objektívnej lehoty (t.j. do 30.9.2007, resp. najneskôr 10 dní pred uplynutím tejto lehoty), avšak jednoznačne bola stanovená objektívna lehota s dojednaným dátumom dňa 30.9.2007 dokedy musela byť zmluva uzatvorená. Súd sa preto nestotožnil s názorom žalovaného, že žalovanému nevznikla povinnosť uzavrieť zmluvu o prevode vlastníctva bytu, pretože

takáto povinnosť mu vznikla a to v lehote do 30.9.2007. Na jeho slobodnej vôli bola iba možnosť vyzvať žalobcov na uzatvorenie tejto zmluvy už skôr a ak by takúto možnosť využil a doručil výzvu druhej strane, následne by žalobcom vznikla povinnosť uzatvoriť túto zmluvu do 10 dní od doručenia výzvy.

Vo vzťahu k tvrdeniu žalovaného, že došlo k márnemu uplynutiu prekluzívnej 1-ročnej lehoty vo vzťahu k tejto konkrétnej zmluve (byt A21) do 30.9.2008, súd uvádza, že sa s takýmto názorom žalovaného stotožňuje, avšak podľa názoru súdu sa jedná iba o lehotu vo vzťahu k právu na uzatvorenie budúcej zmluvy, teda márnym uplynutím tejto lehoty zanikol iba nárok na uzavretie zmluvy o prevode vlastníctva bytu, (resp. možnosť podať žalobu o nahradenie prejavu vôle). Podľa názoru súdu, uplynutím tejto lehoty však nedošlo k zániku nároku na úhradu dojednanej sankcie (zmluvnej pokuty), na ktorý nárok sa vzťahuje riadna premlčacia (3-ročná) lehota. Súd však zároveň dopĺňa, že súhlasí s názorom žalovaného v tej časti, že zmluvná pokuta má akcesorickú povahu a teda je závislá od existencie hlavného záväzku, preto po uplynutí tejto prekluzívnej lehoty (dňom 30.9.2008) už nemohol byť žalovaný v omeškaný s povinnosťou uzavrieť zmluvu, preto už po tomto dátume nie je možné uplatňovať si sankciu z neplnenia, resp. oneskoreného plnenia tohto záväzku (v čom sa prejaví akcesorická povaha zmluvnej pokuty).

K námietke žalovaného, že nedošlo k porušeniu záväzku zabezpečeného zmluvnou pokutou a preto nevzniklo právo na zmluvnú pokutu a preto nevzniklo právo na zmluvnú pokutu v tomto konkrétnom prípade, súd opakovane poukazuje na vyššie uvedené úvahy, že žalovanému vznikla povinnosť uzatvoriť zmluvu do 30.9.2007 a po tomto termíne bol žalovaný v omeškaní s plnením takejto svojej povinnosti.

K ďalšej námietke, že nedošlo k omeškaniu s uzatvorením zmluvy z dôvodov na strane žalovaného, pretože výstavba bola ukončená až koncom apríla 2008 (kolaudácia) t.j. nemohlo dôjsť skôr ako v máji 2008 k uzatvoreniu samotnej zmluvy, súd uvádza, že s takýmto stanoviskom žalovaného nesúhlasí, pretože bolo na žalovanom ako jednej zo zmluvných strán, ktorá bola povinná zabezpečiť výstavbu, a ktorá sa k takejto svojej povinnosti zaviazala, túto výstavbu realizovať tak, aby bola včas ukončená a predlžovanie výstavby (odďaľovanie kolaudácie) nemôže byť pričítané v neprospech žalobcov ako budúcich kupujúcich, ktorí by vôbec nemali záujem uzatvárať zmluvu o budúcej zmluve, pokiaľ by mohlo byť jednostranným konaním budúceho predávajúceho odďaľované uzatvorenie kúpnej zmluvy predlžovaním výstavby.

Vo vzťahu k námietke žalovaného týkajúcej sa obsahu zmluvy ohľadne zmluvnej pokuty, resp. jej výpočtu, ktorý žalovaný považoval za nedostatočný a nezrozumiteľný a v dôsledku toho neplatný súd uvádza, že sa s takýmto názorom žalovaného nestotožnil na rozdiel od rozhodnutí vo veciach vedených na tunajšom súde pod sp. zn. 22C/159/2008 a 41C/103/2009, keď dospel k tomu záveru, že ustanovenie článku VIII, bod 3 predmetnej zmluvy, v ktorom sa zmluvné strany dohodli, že v prípade omeškania s uzatvorením budúcej zmluvy o prevode vlastníctva bytu a pozemku z dôvodov na strane budúceho predávajúceho, je budúci predávajúci uhradiť budúcemu kupujúcemu zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % zo zaplatenej časti budúcej kúpnej ceny za každý deň omeškania, je dostatočne určité. Na rozdiel od druhej zmluvy (týkajúcej sa bytu A2.5) v tomto prípade (zmluva k bytu A2.1) medzi účastníkmi konania bola uzatvorená zmluvná pokuta, ktorá je v zmysle citovaného ustanovenia § 544 ods. 1 Občianskeho zákonníka zabezpečovacím prostriedkom na zabezpečenie plnenia si zmluvnej povinnosti a na základe dohody účastníkov je to určená peňažná suma, ktorú je dlžník povinný zaplatiť veriteľovi, ak poruší svoju zmluvnú povinnosť.

Výška zmluvnej pokuty nebola v tomto prípade určená pevnou sumou, ale bol určený jasný spôsob jej výpočtu a to percentom zo zaplatenej časti kúpnej ceny za konkrétne časové obdobie, t.j. od 1.10.2007 (deň nasledujúci po termíne v ktorom mala byť zmluva o prevode vlastníctva uzatvorená - do 30.9.2007), zároveň bolo jasné z akej sumy má byť takto percentuálne stanovená sankcia uhrádzaná, keď obom stranám je jasné a nesporné aká časť kúpnej ceny v danom období bola uhradená. Celková výška pokuty je teda závislá od počtu dní, počas ktorých bol žalovaný v omeškaní počítaná ako 0,05 % zo zaplatenej kúpnej ceny denne.

Pre úplnosť súd dodáva, že aj vo vzťahu k rozhodnutiu tunajšieho súdu č. k. 22C/159/2008-70, na ktoré žalovaný poukazoval Krajský súd v Košiciach v uznesení č. k. 1C od 135/2010-108 zo dňa 26.5.2011 vyjadril obdobný názor a rozsudok súdu prvého stupňa zrušil a vec vrátil na ďalšie konanie.

Napokon k tvrdeniu žalovaného, že celá zmluva o budúcej zmluve je absolútne neplatná pre neurčitosť v súlade s ust. § 37 ods. 1 (kde žalobca sa domáhal určenia tejto neplatnosti aj v osobitnom konaní, ktoré však bolo zastavené pre nezaplatenie súdneho poplatku) súd uvádza, že aj v tomto konaní si

ako predbežnú otázku riešil platnosť zmluvy o budúcej zmluve, kde dospel k názoru, že táto konkrétna zmluva o budúcej zmluve nie je postihnutá absolútnou neplatnosťou pre svoju neurčitosť, nakoľko pre platnosť zmluvy o budúcej zmluve je potrebné, aby táto mala podstatné náležitosti zmluvy o budúcej zmluve v zmysle ust. § 50 a), ods. 1 Občianskeho zákonníka a aby jej obsahom bola dohoda o podstatných náležitostiach budúcej zmluvy do takej miery, že zmluvné strany dohodli aspoň spôsob určenia podstatných náležitostí budúcej zmluvy, pričom však v tomto konkrétnom prípade je súd toho názoru, že zmluva o budúcej zmluve uzatvorená medzi účastníkmi konania obsahuje všetky podstatné náležitosti vrátane identifikácie predmetu zmluvy. V neposlednom rade súd uvádza, že odlišné vyhodnotenie tejto skutočnosti by bolo aj v rozpore s dobrými mravmi, keďže v žalobe o neplatnosť zmluvy o budúcej zmluve žalovaný poukazoval na také nedostatky, ktoré jednoznačne spôsobil on sám (napr. nepripojenie stavebného povolenia a projektu k zmluve o budúcej zmluve, s ktorými vraj žalobcovia neboli oboznámení a pod.).

Na základe vyššie uvedených úvah súd dospel k záveru, že dôvodná je žaloba žalobcov vo vzťahu k zmluve týkajúcej sa bytu A21 za obdobie od 1.10.2007 (deň ktorý nasleduje po dni dojednanom ako posledný deň lehoty, kedy mala byť uzatvorená zmluva o prevode nehnuteľnosti - 30.9.2007) do 24.6.2008 (t.j. do dňa doručenia výzvy na uzatvorenie zmluvy o prevode vlastníctva, resp. započatia rokovani o uzatvorení tejto zmluvy doručenej zo strany žalovaného žalobcom), počítaná vo výške 0,05 % zo sumy 649.972 Sk (uhradenej časti kúpnej ceny, ktorá nebola medzi účastníkmi konania sporná) čo činí 87.100 Sk (2.891,19 €).

Vo vzťahu k ďalšiemu uplatnenému obdobiu od 1.7.2008 do uzatvorenia zmluvy 14.11.2008 súd uvádza, že na základe vykonaného dokazovania dospel k záveru, že po doručení výzvy zo strany žalovaného a úhrade zostatku kúpnej ceny medzi účastníkmi konania už prebiehali početné rokovania o obsahu samotnej zmluvy, pričom žalobcovia neunesli dôkazné bremeno a nepreukázali, že po tomto dátume nedošlo k uzatvoreniu zmluvy len z dôvodov na strane žalovaného, keď zo samotnej korešpondencie medzi účastníkmi jednoznačne vyplýva, že žalobcovia mali viaceré pripomienky, o ktorých prebiehalo rokovanie. Zároveň však súd v súlade s vyššie uvedenými úvahami dopĺňa, že po dátume 30.9.2008, kedy došlo k márnemu uplynutiu prekluzívnej lehoty už nebolo možné ani považovať žalovaného za stranu, ktorá je v omeškaním s plnením svojej povinnosti, tak ako je to vyššie popísané a preto po tomto dátume už nárok žalobcov nebolo možné vôbec priznať.

Súd preto rozhodol tak, ako je to uvedené vo výroku tohto rozsudku a zaviazal žalovaného k povinnosti zaplatiť žalobcom 2.891,19 € do 15 dní od právoplatnosti tohto rozsudku a v prevyšujúcej časti istiny žalobu zamietol.

Vo vzťahu k uplatnenému nároku na úrok z omeškania z uplatnenej istiny súd poukazuje tú skutočnosť, že už samotná zmluvná pokuta je sankciou za neplnenie povinnosti a preto uplatnenie úroku z omeškania zo zmluvnej pokuty by bolo duplicitným postihom omeškania s plnením povinnosti a preto súd v časti úrokov z omeškania nárok žalobcov nepovažoval za dôvodný a aj v časti príslušenstva žalobu zamietol.

O trovách konania súd rozhodne osobitným uznesením v súlade s ust. § 151 ods. 3 O.s.p.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresný súd Košice II v troch písomných vyhotoveniach (§ 204 ods.1 O.s.p.).

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (§ 42 ods. 3) 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.

Odvolanie proti rozsudku alebo uzneseniu ktorým bolo rozhodnuté vo veci samej možno odôvodniť len tým, že po:

- a) v konaní došlo k vadám uvedených 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 (§ 205 ods.1,2 O.s.p.).

Ak povinný dobrovoľne nesplní čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona; ak ide o rozhodnutie o výchove mal. detí, návrh na súdny výkon rozhodnutia (§ 251 ods.1 O.s.p.).