

Súd: Okresný súd Prievidza
Spisová značka: 18Csp/29/2021
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6121239090
Dátum vydania rozhodnutia: 04. 11. 2022
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Zuzana Kotríková
ECLI: ECLI:SK:OSPD:2022:6121239090.7

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Prievidza, sudkyňou JUDr. Zuzanou Kotríkovou, v spore žalobcov: 1/ C. I., narodený XX.XX.XXXX, bytom XXX XX K. L. E. XXX, občan SR, 2/ E. I., narodená XX.XX.XXXX, bytom XXX XX B., B. XXX, občan SR, obaja právne zastúpení: JUDr. Ľuboš Noskovič, advokát, so sídlom 811 03 Bratislava, Konventná 5, IČO: 42 269 695 proti žalovanému: SHEA BEAT, a.s., IČO: 36 658 022, so sídlom 811 02 Bratislava - mestská časť Staré Mesto, Tallerova 4, o zaplatenie 14.100,- EUR s príslušenstvom takto

rozhodol:

I. Žalovaný je povinný zaplatiť žalobcom 1/ a 2/ spoločne a nerozdielne sumu 14.100,- EUR spolu s úrokom z omeškania vo výške 5,00 % ročne zo sumy 14.100,- EUR od 25.01.2021 do zaplatenia v lehote do 3 dní od právoplatnosti rozsudku.

II. Žalobcovia 1/ a 2/ majú spoločne a nerozdielne proti žalovanému nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%.

odôvodnenie:

1. Žalobcovia 1/ a 2/ sa prostredníctvom spoločného právneho zástupcu žalobou, podanou na Okresný súd Banská Bystrica dňa súd 04.02.2021 domáhajú voči žalovanému zaplatenia sumy 14.100,- EUR s úrokom z omeškania vo výške 5,00% ročne zo sumy 14.100,- EUR od 25.01.2021 do zaplatenia a náhrady trov konania.

Žalobu odôvodnili tým, že ako budúci kupujúci uzatvorili dňa 27.08.2018 so žalovaným (právnická osoba podnikajúca v danom čase pod obchodným menom Rocca Investments, a.s. so sídlom v tom čase na adrese Staviteľská 7, 832 46 Bratislava ako budúcim predávajúcim Zmluvu o budúcej kúpnej zmluve, ktorej predmetom bol budúci prevod bytu č. X v bytovom dome B1 v projekte bytového komplexu „ZELENÝ OSTROV“ s podrobnou špecifikáciou predmetného bytu a domu v článkoch I a III zmluvy o budúcej kúpnej zmluve a s evidenciou dotknutých nehnuteľností na liste vlastníctva č. XXXX. vedenom katastrálnym odborom Okresného úradu G. pre obec X. T., k.ú. X. Kostol'any. Z titulu zmluvy o budúcej kúpnej zmluve z 27.08.2018 (ďalej len „Zmluva“) žalobcovia uhradili žalovanému rezervačný poplatok vo výške 5.000,- EUR dňa 09.05.2018 (č. V. ods. 1 písm. a) Zmluvy) a doplatok zálohy z dohodnutej kúpnej ceny vo výške 9.100,- EUR dňa 29.08.2018. Žalobcovia tak žalovanému riadne a včas uhradili zálohu z dohodnutej kúpnej ceny vo výške 14.100,- EUR.

Žalovaný sa v článku XI bod 1. Zmluvy zaviazal dokončiť výstavbu bytového domu, v ktorom sa mal nachádzať predmet budúceho prevodu najneskôr do 31.10.2019. Pre prípad nedodržania termínu výstavby podľa uvedeného si zmluvné strany v článku VI. bod 1 písm. a) zmluvy dohodli právo budúcich kupujúcich na odstúpenie od predmetnej zmluvy, pokiaľ žalovaný ako budúci predávajúci nespĺní svoj záväzok k dokončeniu výstavby rodinného domu ani do 90 kalendárnych dní od konca uvedenej lehoty (31.10.2019).

Vzhľadom na skutočnosť, že žalovaný svoju povinnosť na dokončenie výstavby dotknutého bytového domu nespĺnil ani k 23.11.2020, teda ani 389 kalendárnych dní od konca dohodnutej lehoty, žalobcovia

oznámením zo dňa 23.11.2020, ktoré bolo žalovanému doručené dňa 25.11.2020 odstúpili od zmluvy s účinnosťou ku dňu doručenia tohto oznámenia a vyzvali ho k vráteniu uhradenej zálohy.

V zmysle článku VII. bod 2 zmluvy sa pre prípad odstúpenia od zmluvy zo strany budúcich kupujúcich z dôvodov podľa čl. VI. bod 1 zmluvy žalovaný zaviazal vrátiť všetky poskytnuté zálohy v lehote do 60 kalendárnych dní od doručenia oznámenia o odstúpení (čl. VI. bod 3 zmluvy).

Žalovaný svoj záväzok na vrátenie poskytnutej zálohy v celkovej výške 14.100,-EUR v dohodnutej lehote a ani ku dňu podania žaloby nesplnil. Z uvedených dôvodov sa žalobcovia domáhajú v tomto spore zaplata sumy 14.100,- EUR s príslušenstvom.

2.Okresný súd Banská Bystrica vo veci vydal dňa 15.02.2021 platobný rozkaz sp. zn. 23Up/143/2021, ktorý bol žalovanému doručený dňa 17.02.2021 a proti ktorému podal žalovaný dňa 02.03.2021 odpor. V ňom namietol, že uplatňované nároky zo strany žalobcu považuje za neopodstatnené a nedôvodné. Žalobcovia svoje nároky opierajú o listinu s označením Zmluva o budúcej kúpnej zmluve z 27.08.2018, žalobcovia ale dňa 19.03.2019 uzatvorili Zmluvu o budúcej kúpnej zmluve so spoločnosťou Zelený ostrov, s.r.o., IČO: 52 061 035, na budúci predmet kúpy, čím Zmluva o budúcej kúpnej zmluve zo dňa 27.08.2018 zanikla. Na základe uvedeného sa spoločnosť Zelený ostrov s.r.o., IČO: 52 061 035 stala zmluvnou stranou zmluvného vzťahu. Odstúpenie od zmluvy z 23.11.2020 bolo nesprávne adresované, pričom predmetné odstúpenie bolo postúpené spoločnosti Zelený ostrov s.r.o, IČO: 52 061 035 a predmetné bolo zároveň mailom oznámené právnenému zástupcovi žalobcov. Žalovaný tak namieta nedostatok pasívnej vecnej legitímácie žalovaného a navrhuje súdu, aby platobný rozkaz v celom rozsahu zrušil.

3.Okresný súd Banská Bystrica výzvou z 15.03.2021 vyzval žalobcov, aby sa vyjadrili k odporu žalovaného a v lehote 15 dní od doručenia tejto výzvy navrhli pokračovanie v konaní na súde príslušnom na prejednanie veci podľa Civilného sporového poriadku.

4.Podaním z 31.03.2021 označeným ako „Vyjadrenie žalobcov k odporu žalovaného a návrhu žalobcu na pokračovanie v konaní" sa žalobcovia vyjadrili k podanému odporu. Tvrdili, že podaný odpor z 01.03.2021 Okresnému súdu Banská Bystrica doručený dňa 03.03.2021 nie je zo strany žalovaného podpísaný žiadnou z osôb oprávnených konať v jeho mene a preto nemožno vyvodiť záver, že by bol odpor podaný oprávnenou osobou. Žalovaný v podanom odpore uvádza, že Zmluva o budúcej kúpnej zmluve z 27.08.2018 zanikla uzatvorením zmluvy o budúcej kúpnej zmluve z 19.03.2019 medzi žalobcami a ďalším subjektom spoločnosťou Zelený ostrov, s.r.o. so sídlom Tallerova 4, 811 02 Bratislava - mestská časť Staré Mesto, IČO: 52 061 035, v dôsledku čoho bolo odstúpenie od zmluvy z 27.08.2018 adresované nesprávnenému subjektu. Je dôležité uviesť, že žalovaný je jediným akcionárom spoločnosti Zelený ostrov, s.r.o., a ide teda o jeho dcérsku spoločnosť, ktorá však s nehnuteľnosťami a ani s budúcimi nehnuteľnosťami, ktorých sa týkajú uzatvorené zmluvy nemá k dnešnému dňu nič spoločné. Medzi touto spoločnosťou a žalobcami neboli k dnešnému dňu z titulu zmluvy z 19.03.2019 vykonané žiadne plnenia. Zmluva z 19.03.2019 medzi žalobcami a spoločnosťou Zelený ostrov, s.r.o. vo svojej preambule konštatuje, že spoločnosť Zelený ostrov, s.r.o. je právnym nástupcom žalovaného (v tom čase vystupujúceho ešte pod obchodným menom Rocca Investments a.s.). Právne nástupníctvo spoločnosti Zelený ostrov, s.r.o. však nebolo žalobcom zo strany žalovaného nijako oznámené ani preukázané. Zmluva z 19.03.2019 bola síce zo strany žalobcov ako spotrebiteľov podpísaná, ale vlastníkom nehnuteľností, v ktorých sa má nachádzať budúci predmet prevodu, je aj po viac ako dvoch rokoch od uzatvorenia tejto zmluvy zo dňa 19.03.2019 naďalej žalovaný podľa pôvodnej zmluvy z 27.08.2018. Ako vlastníak dotknutých nehnuteľností je na liste vlastníctva č. XXXX pre k.ú. X. T. evidovaný žalovaný ešte pod pôvodným obchodným menom.

Samotné konštatovanie spoločnosti Zelený ostrov, s.r.o. v zmluve z 19.03.2019 o právnom nástupníctve nie je bez ďalšieho spôsobilé spôsobiť zánik zmluvných povinností žalovaného zo zmluvy z 27.08.2018, navyše žalovaný ani nebol účastníkom tohto právneho úkonu, preto jeho argumentácia o zániku pôvodného zmluvného vzťahu je úplne irelevantná a bezpredmetná. Všetky plnenia zo strany žalobcov prijal žalovaný na základe zmluvy z 27.08.2018 a preto nie je žiadny dôvod na uplatnenie nárokov žalobcov voči akejkoľvek inej osobe.

Žalovaný v odpore ďalej uvádza, že e-mailovou správou z 27.11.2020 informoval právneho zástupcu žalobcov o prijatí listiny s tým, že prijaté zálohy budú vrátené v termíne do 31.03.2021, takáto e-mailová komunikácia sa v poštovom serveri právneho zástupcu nenachádzala a o takejto e-mailovej komunikácii právny zástupca žalobcov nemá žiadnu informáciu ani po vykonaní kontroly doručenej pošty. Okrem toho termín na vrátenie záloh žalobcom, ktorý žalovaný stanovil na 31.03.2021 nie je v súlade asi s jednou z

dotknutých zmlúv, kde sa budúci predávajúci zhodne zaviazal uskutočniť finančné vysporiadanie z týchto zmlúv do 60 kalendárnych dní od doručenia oznámenia o odstúpení. Termín na finančné vysporiadanie podľa uvedeného tak uplynul dňa 24.01.2021, žalovaný ani žiadna jeho podriadená osoba nevykonala žiadnu platbu podľa vyššie uvedeného.

Žalovaný ďalej v podanom odpore namieta, že žalobcami uplatnené nároky sú neopodstatnené a nedôvodné, no zároveň preukazuje akceptáciu odstúpenia od zmluvy svojou podriadenou osobou, nespochybňuje existenciu ani oprávnenosť tohto odstúpenia od zmluvy a zároveň ani oprávnenosť nároku na vrátenie poskytnutých záloh, len bez preukázania právneho nástupníctva konštatuje nedostatok vecnej legitímácie. Podpísanie takmer navlas identickej zmluvy z 19.03.2019 s novým subjektom na strane budúceho predávajúceho nemá automaticky za následok ukončenie pôvodnej zmluvy z 28.07.2018 o to viac, že na nový subjekt, spoločnosť Zelený ostrov, s.r.o. neprešli po podpise zmluvy z 19.03.2019 žiadne práva, týkajúce sa predmetu budúceho prevodu podľa týchto zmlúv. Uplatnenie nárokov voči žalovanému ako pôvodnému budúcemu predávajúcemu, ktorý navyše prijal aj plnenia zo strany žalobcov, je preto správne a dôvodné a na podanej žalobe žalobcovia v celom rozsahu trvajú. Zároveň preto podali návrh na pokračovanie v konaní súdu príslušnému na jej prejednanie podľa Civilného sporového poriadku.

5.Okresnému súdu Prievidza bol spor postúpený dňa 30.04.2021.

6.Elektronickým podaním bez zaručeného elektronického podpisu z 25.10.2021 na str. 69 súdneho spisu žalovaný podal návrh na odročenie súdneho pojednávania a námietky miestnej nepríslušnosti Okresného súdu Prievidza, na ktorú námietku súd neprihliadal, nakoľko ju považoval za nedôvodnú, vzhľadom na spotrebiteľský spor (§ 19 písm. d/ zák.č. 160/2015 Z.z. Civilného sporového poriadku ďalej len „CSP“) a jej neuplatnenie včas t.j. pri prvom procesnom úkone žalovaného. O uvedenom bol žalovaný upovedomený prípisom s označením Oznámenie z 28.10.2021.

7.Podaním z 13.04.2022 žalobcovia do sporu podali návrh na nariadenie zabezpečovacieho opatrenia s odôvodnením, že žalovaný pristúpil k prevodu jediného nehnuteľného majetku, o ktorom majú žalobcovia vedomosť, preto existuje viac než dôvodná obava, že v prípade nariadenia exekúcie na vymożenie judikovanej pohľadávky žalovaného bez zriadenia záložného práva na dotknutú nehnuteľnosť bude ohrozená skutočná vymożiteľnosť práva žalobcov. Žalovaný ani viac ako 2 roky po plánovanom ukončení realizácie dotknutého projektu nevykonal žiadne kroky smerujúce k dokončeniu stavby, dotknutý bytový dom nie je stále zapísaný na príslušnom liste vlastníctva ako riadne dokončená a skolaudovaná stavba v súlade s uzatvorenou zmluvou. Žalovaný žalobcov dlhodobo žiadnym spôsobom neinformoval o stave stavby a ani o žiadnych iných skutočnostiach spojených s touto výstavbou.

8.Uznesením z 14.04.2022, č.k. 18Csp/29/2021- 144 súd návrhu žalobcov vyhovel a nariadil zabezpečovacie opatrenie, ktorým zriadil záložné právo na nehnuteľnostiach vo vlastníctve žalovaného SHEA BEAT, a.s., IČO: 36 658 022, so sídlom Tallerova 4, 811 02 Bratislava, a to nehnuteľnostiach v katastrálnom území X. T. zapísaných na LV č. XXXX ako pozemok KN C parc. č. XXX/X, zastavaná plocha a nádvorie o výmere XXX mX a pozemok KN C parcelné číslo XXX/X, trvalý trávny porast o výmere XXX m2, v prospech spoločne a nerozdielne oprávnených žalobcov: X.) C. I., nar. XX.X.XXXX, bytom XXX XX K. L. E. XXX, X.) E. I., nar. XX.X.XXXX, bytom B. XXX, XXX XX Liešťany na zabezpečenie pohľadávky žalobcov na zaplatenie sumy 14 100,00 EUR s príslušenstvom, z titulu vrátenia zaplatenej zálohy po odstúpení od Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, uzavretej medzi žalobcami a žalovaným dňa 27.08.2018, pohľadávka uplatňovaná voči žalovanému v konaní vedenom na Okresnom súde Prievidza pod sp.zn. 18Csp/29/2021, a to až do úplného zaplatenia zabezpečenej pohľadávky.

9.O odvolaní žalovaného proti uzneseniu z 14.04.2022, č.k. 18Csp/29/2021- 144 rozhodol Krajský súd v Trenčíne uznesením z 09.08.2022 tak, že uznesenie súdu prvej inštancie potvrdil.

10.Súd vec prejednal a rozhodol na súdnom pojednávaní dňa 04.11.2022 v prítomnosti oboch sporových strán. Vykonal dokazovanie prednesmi zástupcov sporových strán, oboznámením listinnými dôkazmi a to: návrhom na vydanie platobného rozkazu v upomínacom konaní, Zmluvou o budúcej kúpnej zmluve z 27.08.2018, potvrdením o platbe z 09.05.2018, potvrdením o platbe z 29.08.2018, oznámením o odstúpení od zmluvy z 23.11.2020 s podacím lístkom a doručenkou, platobným rozkazom Okresného súdu Banská Bystrica z 15.02.2021, odporom z 01.03.2021, Zmluvou o budúcej kúpnej zmluve z 19.03.2021, mailovou komunikáciou 27.11.2020, písomným vyjadrením žalobcov z 31.03.2021 k

odporu, list vlastníctva č. XXXX., výpisom z Obchodného registra žalovaného, námietkami žalovaného z 25.10.2021, oznámením z 28.10.2021, návrhom na nariadenie zabezpečovacieho opatrenia z 12.04.2022, rozhodnutím Okresného úradu Trenčín z 4.10.2018, popisom a vizualizáciou projektu Zelený ostrov, katastrálnou mapou - parc.č. CKN XXX/X k.ú. X. T., ponukou z www.nehnuteľnosti.sk, uznesením Okresného súdu Prievidza č.k. 18Csp/29/2021 -144 z 14.04.2022, námietkou žalovaného proti nariadenému zabezpečovaciemu opatreniu z 02.05.2022, vyjadrením žalobcu k odvolaniu žalovaného z 17.05.2022, vyjadrením žalovaného k vyjadreniu žalobcu z 13.06.2022, vyjadrenie žalobcu z 07.07.2022, uznesením Krajského súdu v Trenčíne č.k. 5CoCsp/33/2022-175 z 09.08.2022 a ostatným obsahom súdneho spisu.

11.Súd zamietol návrhy žalovaného na ďalšie dokazovanie, keď žalovaný v rámci záverečného zhrnutia veci uviedol, že chce do sporu predložiť ďalšie listiny ako dôkazy („päť papierov“). S poukazom na sudcovskú koncentráciu konania, na ktorú bol žalovaný v spore viackrát upozornený (naposledy na súdnom pojednávaní dňa 04.11.2022, kedy súd citoval znenie ustanovení § 150 až 154 CSP) súd ďalšie návrhy žalovaného na dokazovanie zamietol podľa § 153 ods.1 až 3 CSP a článku 8 CSP. Žalovaný tieto dôkazy neoznačil riadne a včas vo svojich písomných podaniach (podal do sporu odpor, námietky str. 71 súdneho spisu, námietky str. 152 proti uzneseniu o nariadení zabezpečovacieho opatrenia, odpoveď na vyjadrenie k odvolaniu str. 165 spisu, nereagoval označením či predložením ďalších listinných dôkazov ani po doručení uznesenia Krajského súdu v Trenčíne z 09.08.2022, čo bolo dňa 17.08.2022 resp. po doručení predvolania na súdne pojednávanie dňa 04.11.2022, doručenom žalovanému dňa 30.09.2022. S poukazom na spotrebiteľský charakter sporu a ust. § 296 CSP len spotrebiteľ môže predložiť alebo označiť všetky skutočnosti a dôkazy na preukázanie svojich tvrdení najneskôr do vyhlásenia rozhodnutia vo veci samej. Ustanovenia o sudcovskej koncentrácii konania a zákonnej koncentrácii konania sa nepoužijú. Podľa aktuálne platnej právnej úpravy súd môže zásadne vykonať iba tie dôkazy, ktoré navrhli strany sporu. Proces dokazovania je vybudovaný na prejednacom princípe, princípe kontradiktórnosti konania a koncentračnej zásade. Prostriedky procesného útoku a prostriedky procesnej obrany sú uplatnené včas o.i. aj vtedy, ak ich strana predložila ako reakciu na skutočnosti, o ktorých nevedela, ani ich nemohla predvídať a ktoré vyšli najavo až po tom, ako mala strana povinnosť označiť a predložiť skutočnosti a dôkazy. Pričom len spotrebiteľ môže predložiť alebo označiť všetky skutočnosti a dôkazy na preukázanie svojich tvrdení najneskôr do vyhlásenia rozhodnutia vo veci samej, s výnimkou kedy je spotrebiteľ zastúpený advokátom, kedy sa ustanovenie § 296 CSP nepoužije. Vzhľadom na uvedené má súd za to, že žalovaný prostriedky procesnej obrany neuplatnil riadne ani včas, napriek tomu, že bol súdom druhej inštancie aj čo do veci samej vyslovený právny názor v uznesení z 09.08.2022, ktoré bolo doručené žalovanému dňa 17.08.2022. Po oboznámení sa s obsahom predmetného uznesenia krajského súdu tak žalovaný mohol predložiť resp. do sporu aspoň označiť ďalšie dôkazy. Mohol tak urobiť taktiež v dostatočnom časovom predstihu pred prejednaním veci, keď mu predvolanie bolo doručené dňa 30.09.2022. Žalovaný však neoznačil resp. nepredložil dôkazy na preukázanie svojich tvrdení ani počas svojho prednesu na súdnom pojednávaní v štádiu, kedy dostal priestor, aby reagoval na prednes žaloby. Prostriedky procesného útoku a prostriedky procesnej obrany nie sú uplatnené včas, ak ich strana mohla predložiť už skôr, ak by konala starostlivo, so zreteľom na rýchlosť a hospodárnosť konania. Na koncentračnú zásadu v spore, ktorá musí byť dodržaná (keď žalovaný nie je spotrebiteľ) počas pojednávania poukázal vo svojom prednese aj zástupca žalobca, ktorý apeloval na súd, aby na prípadné ďalšie dôkazy, ktoré by predklada žalovaný už neprihliadal. Súd s poukazom na vyššie uvedené návrhy žalovaného na ďalšie dokazovanie (o ktorých sa začal žalovaný zmieňovať na pojednávaní dňa 04.11.2022 až v štádiu, kedy dostal priestor na svoje záverečné vyjadrenie v spore) zamietol.

12.Na základe vykonaného dokazovania súd zistil tento skutkový stav:

13.Zo Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve z 27.08.2018 (str. 7 súdneho spisu) vyplýva, že zmluvnými stranami bola spoločnosť Rocca Investments, a.s. so sídlom Staviteľská 7, 832 46 Bratislava, IČO: 36 658 022 ako budúci predávajúci a žalobca 1/ ako budúci kupujúci 1/ a žalobkyňa 2/ ako budúci kupujúci 2/. Bol dojednaný predmet budúceho prevodu (čl. III zmluvy) a to byt č. 5, nachádzajúci sa podľa projektovej dokumentácie vo vchode bytového domu J posch. 2, pozostávajúci zo X izieb a príslušenstva v celkovej predpokladanej podlahovej ploche vo veľkosti XX,XX m². V čl. IV bola kúpna cena stanovená dohodou Zmluvných strán v celkovej výške 70.500,- EUR vrátane príslušnej dane z pridanej hodnoty platnej v čase podpisu tejto zmluvy.

Splatnosť kúpnej ceny bola dojednaná v čl. V. zmluvy tak, že zmluvné strany sa dohodli, že budúci kupujúci zaplatí budúcemu predávajúcemu kúpnu cenu uvedenú v čl. VI. bod. X zmluvy t.j. sumu 70.500,- EUR podľa vzájomne odsúhlaseného splátkového kalendára a to zálohu 20% z kúpnej ceny vo výške 14.100,- EUR do 10 kalendárnych dní od platnosti a účinnosti tejto zmluvy. Na doplatok zálohy sa po dohode zmluvných strán započítava rezervačný poplatok ktorý budúci kupujúci uhradil budúcemu predávajúcemu vo výške 5.000,- EUR pred podpisom tejto zmluvy. Doplatok vo výške 56.400,- EUR sa budúci kupujúci zaväzuje uhradiť z hypotekárneho úveru poskytnutého príslušnou hypotekárnou bankou tak, že hypotekárna banka túto čiastku uvoľní a prevedie na bankový účet budúceho predávajúceho do 10 kalendárnych dní odo dňa, kedy budú splnené podmienky pre čerpanie hypotekárneho úveru.

V čl. VI zmluvy si zmluvné strany dohodli podmienky odstúpenia od zmluvy tak, že budúci kupujúci je oprávnený od zmluvy odstúpiť výlučne iba v týchto prípadoch: a) pokiaľ budúci predávajúci nesplní svoj záväzok k dokončeniu výstavby domu ani do 90 kalendárnych dní od konca lehoty uvedenej v čl. XI. bod 1 tejto zmluvy alebo b) pokiaľ si budúci predávajúci nesplní riadne a včas svoju povinnosť zaslať výzvu v súlade s čl. II bod 2 písm. d) tejto zmluvy. V takom prípade je povinnosťou budúceho predávajúceho uskutočniť finančné vysporiadanie z tejto zmluvy s budúcim kupujúcim najneskôr do 60 kalendárnych dní odo dňa doručenia oznámenia o odstúpení od zmluvy tak, že zo strany budúceho predávajúceho bude budúcemu kupujúcemu vrátená zaplatená časť kúpnej ceny znížená o nároky budúceho predávajúceho vyplývajúce mu z tejto zmluvy alebo zmluvy o prevode vlastníckeho práva k bytu.

V čl. VII Sankcie v bode 2 bolo dohodnuté, že v prípade, že budúci kupujúci od tejto zmluvy z dôvodov uvedených v čl. VI. bod 1 zaväzuje sa mu budúci predávajúci vrátiť všetky ním (budúcim kupujúcim) poskytnuté zálohy na kúpnu cenu a t v lehote podľa čl. VI. bod 3 tejto zmluvy (najneskôr do 60 kalendárnych dní od doručenia oznámenia o odstúpení od zmluvy).

V čl. XI bol dojednaný termín výstavky, v bode 1 sa budúci predávajúci zaväzuje dokončiť výstavbu domu najneskôr do 31.10.2019 tak, že v tejto lehote budú ukončené všetky stavebné práce.

V čl. XIII ostatné dojednania sa zmluvné strany dohodli, v bode 2, že berú na vedomie, že všetky záväzné prejavy vôle je potrebné uskutočniť písomnou formou a preukázateľne doručiť druhej zmluvnej strane v dohodnutej lehote.

V čl. XV záverečné ustanovenia v bode 2 bolo dojednané, že táto zmluva môže byť zmenená len formou písomných dodatkov po ich odsúhlasení obidvoma zmluvnými stranami. V čl. 4 je uvedené, že táto zmluva a všetky jej prílohy predstavujú celkový dohovor a dohodu medzi zmluvnými stranami o predmete tejto zmluvy a nahradzujú všetky predchádzajúce i súčasné ústne/alebo písomné dojednania, dokumenty a dohovory zmluvných strán.

Zmluva je vlastnoručne podpísaná budúcim predávajúcim, zastúpený sprostredkovateľom Castle, s.r.o. Tallerova 4, Bratislava, IČO: 48 141 348 (podľa záhlavia predmetnej zmluvy) a žalobcami 1/ a 2/ ako budúcim kupujúcim dňa 27.08.2018.

14. Z potvrdenia o platbe z 09.05.2018 je zrejmé, že na účet budúceho predávajúceho (žalovaného) podľa záhlavia Zmluvy z 27.08.2018 bola prevedená suma 5.000,- EUR. Z potvrdenia o platbe z 29.08.2018 je zrejmé, že na účet budúceho predávajúceho (žalovaného) podľa záhlavia Zmluvy z 27.08.2018 bola prevedená suma 9.100,- EUR.

15.Z oznámenia o odstúpení od zmluvy o budúcej kúpnej zmluve č. 18012 z 27.08.2018 z 23.11.2020 adresovanej od spoločného právneho zástupcu žalobcov 1/ a 2/ žalovanému vyplýva, že žalobcovia vzhľadom na porušenie zmluvných podmienok zo strany budúceho predávajúceho a to konkrétne čl. XI. bod 1 zmluvy o budúcej kúpnej zmluve oznamujú žalovanému, že si týmto spoločne uplatňujú svoje právo v súlade s čl. VI. bod 1 písm.a) zmluvy a odstupujú od zmluvy o budúcej kúpnej zmluve z 27.08.2018 s účinnosťou ku dňu doručenia tohto odstúpenia. V súlade s čl. VII bod. 2 zmluvy o budúcej kúpnej zmluve vyzvali žalovaného na vrátenie všetkých záloh poskytnutých žalobcami na kúpnu cenu bytu v celkovej výške 14.100,- EUR na uvedený ich bankový účet. Oznámenie o odstúpení bolo žalovanému doručené dňa 25.11.2020 (doručienka str. 16 spisu).

16.Z listiny na čl. 25 opak vyplýva, že žalovaný dňa 26.11.2020 preposlal Oznámenie o odstúpení od zmluvy spoločnosti Zelený ostrov na email: zelenyostrov@sheabeat.com <mailto:zelenyostrov@sheabeat.com>. s označením: Postúpenie listiny. Dňa 27.11.2020 spoločnosť Zelený ostrov posla do: a@b.c <mailto:a@b.c> email v ktorom uvádza, že potvrdzuje prijatie listiny, pričom oznamuje, že klienti majú uzatvorenú Zmluvu so spoločnosťou Zelený ostrov zo dňa 15.02.2019. Vrátenie prijatej úhrady bude spoločnosť Zelený ostrov realizovať najneskôr do 31.03.2021.

17.Zo Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve z 19.03.2019 predloženej do sporu žalovaným vyplýva, že spoločnosť Zelený Ostrov s.r.o., so sídlom Tallerova 4, 811 02 Bratislava, IČO: 52 061 035 ako budúci predávajúci a žalobca 1/ ako budúci kupujúci 1/ a žalobkyňa 2/ ako budúci kupujúci 2/ uzavreli zmluvu, v ktorej preambule je uvedené, že budúci predávajúci je právnym nástupcom pôvodného budúceho predávajúceho Rocca Investments, a.s. IČO: 36 658 022, ktorý mal uzatvorenú s budúcim kupujúcim Zmluvu o budúcej kúpnej zmluve zo dňa 01.06.2018, pričom táto Zmluva o budúcej kúpnej zmluve nahrádza Zmluvu o budúcej kúpnej zmluve zo dňa 27.08.2018, zmluva obsahuje v závere podpisy zmluvných strán a to budúceho predávajúceho (Zelený ostrov s.r.o.) a budúceho kupujúceho 1/, kupujúceho 2/.

18.Z výpisu LV č. XXXX, k.ú. X. T., obec X. T., okres G. z 30.03.2021 (str. 46 spisu) je preukázané, že vlastníkom predmetu budúceho prevodu podľa zmluvy z 27.08.2018 je spoločnosť Rocca Investments, a.s. Staviteľská 7, Bratislava, IČO: 36 658 022 v podiele 1/1. Z výpisu LV č. XXXX, k.ú. X. T., obec X. T., okres G. z 12.04.2022 (str. 128 spisu) je preukázané, že na LV je plomba vyznačená na základe V-XXXX/XXXX (kúpna zmluva).

19.Z výpisu Obchodného registra žalovaného na str. 62 spisu vyplýva, že do 09.10.2018 bolo obchodné meno žalovaného Rocca Investments, a.s so sídlom Staviteľská 7, Bratislava a od 10.10.2018 je obchodné meno žalobcu SHEA BEAT, a.s., IČO: 36 658 022, so sídlom Tallerova 4, Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 02, štatutárnym orgánom je predstavenstvo, ktorého členmi sú: 1/ Y. O., bytom S. 5, G. a 2/ Y. E., bytom S. 5, G., konanie menom spoločnosti: samostatne. Ďalšie právne skutočnosti: rozhodnutie valného zhromaždenia z 31.05.2007 o zmene právnej formy spoločnosti Rocca Investments s.r.o. zo spoločnosti s ručením obmedzeným na akciovú spoločnosť.

20.Uznesením č.k. 18Csp/29/2021-144 z 14.04.2022 súd nariadil toto zabezpečovacie opatrenie: Zriaďuje záložné právo na nehnuteľnostiach vo vlastníctve žalovaného SHEA BEAT, a.s., IČO: 36 658 022, so sídlom Tallerova 4, 811 02 Bratislava, a to nehnuteľnostiach v katastrálnom území X. T. zapísaných na LV č. XXXX ako pozemok KN C parc. č. XXX/X, zastavaná plocha a nádvorie o výmere XXX mX a pozemok KN C parcelné číslo XXX/X, trvalý trávny porast o výmere XXX m2, v prospech spoločne a nerozdielne oprávnených žalobcov: X.) C. I., nar. XX.X.XXXX, bytom XXX XX K. L. E. XXX, X.) E. I., nar. XX.X.XXXX, bytom B. XXX, XXX XX B. na zabezpečenie pohľadávky žalobcov na zaplatenie sumy 14 100,00 EUR s príslušenstvom, z titulu vrátenia zaplatenej zálohy po odstúpení od Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, uzavretej medzi žalobcami a žalovaným dňa 27.08.2018, pohľadávka uplatňovaná voči žalovanému v konaní vedenom na Okresnom súde Prievidza pod sp.zn. 18Csp/29/2021, a to až do úplného zaplatenia zabezpečenej pohľadávky. Uznesenie nadobudlo právoplatnosť dňa 17.08.2022 v spojení s uznesením Krajského súdu v Trenčíne č.k. 5CoCsp/33/2022-175 z 09.08.2022.

21.V uznesení Krajského súdu v Trenčíne č.k. 5CoCsp/33/2022-175 z 09.08.2022, ktoré potvrdilo rozhodnutie Okresného súdu Prievidza č.k. 18Csp/29/2021-144 z 14.04.2022 je uvedené (citácia textu): „ 11.Jedinou odvolacou námietkou žalovaného proti rozhodnutiu súdu prvej inštancie o nariadení zabezpečovacieho opatrenia je, že žalovaný nie je v spore pasívne vecne legitimovaný, keď zmluva o budúcej kúpnej zmluve zo dňa 27.08.2018, z ktorej odvodzujú svoje uplatnené nároky nie je platná a účinná, pretože bola nahradená novou zmluvou o budúcej zmluve zo dňa 19.03.2019, ktorú žalobcovia uzatvorili s tretím subjektom.

12. K tejto námietke odvolací súd po preskúmaní veci uvádza, že nie je vôbec dôvodná. Žalobcovia v spore uplatnenú pohľadávku na vrátenie preddavku na kúpnu cenu 14.100,- EUR odvodzujú od Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve zo dňa 27.08.2018, ktorú uzatvorili so žalovaným a od ktorej dňa 23.11.2020 odstúpili pre nedodržanie zmluvných povinností zo strany žalovaného. Túto zmluvu o budúcej kúpnej zmluve žalobcovia súdu prvej inštancie predložili. Žalovaný pri svojom odpore proti platobnému rozkazu predložil súdu prvej inštancie inú zmluvu o budúcej kúpnej zmluve, ktorá bola uzatvorená dňa 19.03.2019 medzi žalobcami ako budúcimi kupujúcimi a spoločnosťou Zelený Ostrov, s.r.o., so sídlom Bratislava, Tallerova 4, IČO 52 061 035 ako budúcim predávajúcim. Žalovaný pravdivo tvrdí, že v tejto zmluve sa v preambule uvádza, že táto nahrádza zmluvu o budúcej kúpnej zmluve zo dňa 27.08.2018 a tiež čl. XV Záverečné ustanovenia bod 4. uvádza, že táto zmluva a všetky jej prílohy predstavujú celkový dohovor a dohodu medzi zmluvnými stranami o predmete tejto zmluvy a nahrádzajú všetky predchádzajúce i súčasné ústne a/alebo písomné dojednania, dokumenty a dohovory zmluvných strán. Napriek týmto ustanoveniam je odvolací súd, rovnako ako žalobcovia, toho názoru, že zmluva o budúcej kúpnej

zmluve zo dňa 19.03.2019 nijako nenahrádza, nemení, neruší zmluvu o budúcej kúpnej zmluve zo dňa 27.08.2018. Zmluvné strany oboch uvedených zmlúv o budúcej kúpnej zmluve sú odlišné, pri zmluve zo dňa 27.08.2018 sú to žalobcovia ako budúci kupujúci a žalovaný ako budúci predávajúci a pri zmluve zo dňa 19.03.2019 sú to žalobcovia ako budúci kupujúci a spoločnosť Zelený Ostrov, s.r.o. ako budúci predávajúci. Už len z tohto dôvodu preto nemôže zmluva o budúcej kúpnej zmluve zo dňa 19.03.2019 predstavovať nejakú zmenu v obsahu záväzkov vyplývajúcich pre strany sporu zo zmluvy o budúcej kúpnej zmluve zo dňa 27.08.2018 /§ 516 Občianskeho zákonníka - kumulatívna novácia/. Nemôže ísť ani o zánik doterajšieho záväzkového vzťahu a jeho nahradenie novým /§ 570 Občianskeho zákonníka-privatívna novácia / ani o iný spôsob zmeny, či zániku záväzkového vzťahu strán sporu zo zmluvy o budúcej kúpnej zmluve zo dňa 27.08.2018 / napríklad prevzatie dlhu podľa § 531 a nasl. Občianskeho zákonníka, urovanie podľa § 585 a nasl. Občianskeho zákonníka a podobne/.

13. Z hľadiska platného práva sa tak minimálne nateraz javí, že zmluva o budúcej kúpnej zmluve zo dňa 19.03.2019 je bez akejkoľvek právnej relevancie na platnosť a účinnosť zmluvy o budúcej kúpnej zmluve zo dňa 27.08.2018 a na záväzky strán sporu z tejto zmluvy ako aj z právnych úkonov, ktoré s ňou súvisia /tu odstúpenie žalobcov od zmluvy o budúcej kúpnej zmluve zo dňa 27.08.2018 a ich právo na vydanie plnenia, ktoré podľa nej poskytli žalovanému, resp. povinnosť žalovaného toto plnenie žalobcom vrátiť - § 457 Občianskeho zákonníka/. Žalovaným tvrdená a preukázaná existencia zmluvy o budúcej kúpnej zmluve zo dňa 19.03.2019 teda nijako nespochybňuje doposiaľ v spore žalobcami osvedčenú pasívnu vecnú legitimitáciu žalovaného.

14. S poukazom na vyššie uvedenú argumentáciu odvolací súd napadnuté uznesenie súdu prvej inštancie, ktorým bolo nariadené zabezpečovacie opatrenie ako vecne správne podľa § 387 ods. 1 CSP potvrdil.

15. Toto rozhodnutie bolo prijaté senátom odvolacieho súdu jednohlasne. "

22. Spoločný právny zástupca žalobcov 1/, a 2/ súdu na pojednávaní v spore uviedol (citácia prednesu): „ Žalobcovia uzatvorili so žalovaným zmluvu o budúcej kúpnej zmluve, ktorej predmetom malo byť dodanie konkrétneho bytu. Nakoľko nedošlo k naplneniu tejto konkrétnej zmluvy zo dňa 27.8.2018, boli nútení žalobcovia odstúpiť od predmetnej zmluvy o budúcej kúpnej zmluve a v zmysle intencií a ustanovení tejto zmluvy o budúcej kúpnej zmluve si riadne uplatnili nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia z titulu, že žalovaný dobrovoľne nevrátil poskytnuté plnenia ako zálohu za predmetný byt. Na margo argumentácie žalovaného si dovoľíme uviesť, že táto zmluva o budúcej kúpnej zmluve nemohla byť zo žiadnych ustanovení Občianskeho zákonníka zrušená, zmenená alebo inak konvalidovaná ďalším uzatvorením zmluvy o budúcej kúpnej zmluve z roku 2019, na ktorú poukazuje žalovaný. Rovnako sa v podstate v týchto intenciách vyjadril aj Krajský súd v Trenčíne v rámci odôvodnenia v jeho bodoch v potvrdení neodkladného opatrenia v tomto konaní. A ak si to takto zaúčtovali a takto evidujú ako pohľadávku a takto ju prezentujú aj vo svojich daňových výkazoch tak to je na zamyslenie či budú mať nejakú finančnú kontrolu ktorá im to preverí. Takéto zaúčtovanie nepovažuje za správne a rovnako to nepovažuje za správne ani krajský súd. Celé to konanie žalovaného iba evokuje to, že sa snaží nielen žalobcom ale aj iným účastníkom ktorí si teda snažili kúpiť byt alebo riešiť si nejakým spôsobom bývanie vrátiť tieto rezervčné poplatky asi aj z toho titulu, že v tom období roku 2018 prišli o územné rozhodnutie, stavebné povolenie a nemajú ani šancu tento projekt dostavať. Na margo toho že by vyplatili všetkým ostatným účastníkom dovoľujem si súd informovať, že ma kontaktoval aj iný takýto podobný klient žalovaného, ktorý žaloval tú nesprávnu spoločnosť a doposiaľ nemá samozrejme vyplatené žiadne finančné prostriedky. To len na vyargumentovanie tvrdenia žalovaného, že by moji klienti boli jediní, ktorí nie sú vyporiadaní finančne. Vzhľadom na uvedené si dovoľujeme požiadať súd aby bolo vyhovené podanej žalobe v celom rozsahu a bol zaviazaný žalovaný k úhrade žalovanej istiny spolu s príslušenstvom a trovy konania. Pokiaľ viem, tak mi klienti povedali, že na tom spoločnom stretnutí bolo odprezentované, tým pádom boli evidentne uvedení do omylu, že dochádza iba k zmene obchodného mena. Zmena obchodného mena je zásadný rozdiel oproti tomu, ak by bola vôbec uzatvorená Zmluva o predaji podniku, časti podniku, ktorá do dnešného dňa ani len nebola odprezentovaná, a aj keby aj bola, tak by sme apelovali, aby na ňu súd už neprihliadal. Je rozdiel uzatvoriť a previesť svoje podlžnosti bez súhlasu iného veriteľa ako takouto zmluvou. Súd to konštatoval, myslím si, že to rozhodnutie krajského súdu je namieste. Neexistuje žiaden inštitút v rámci nášho právneho poriadku, ktorý by vám umožňoval takýmto spôsobom preniesť zodpovednosť za plnenie, ktoré prijal žalovaný na nejakú inú spoločnosť. Čo sa týka tým pádom tých ostatných skutočností, ktoré tu boli odprezentované, my sme sa snažili voči subjektu komunikovať jednak e-mailovou formou, snažili sme sa, však bol podaný návrh, tým pádom mohol samozrejme aj Zelený ostrov kľudne komunikovať a uhradiť tú pohľadávku, takže tieto tvrdenia považujeme za absolútne účelové, že by všetci ostatní boli

vyplatení a keby moji klienti veľmi pekne dobrovoľne komunikovali, tak by ich pohľadávka bola uhradená. Považujeme to za vyslovenú špekuláciu."

Zástupca žalobcov v rámci záverečného zhrnutia veci uviedol (citácia prednesu): „Aj v zmysle záverov rozhodnutia krajského súdu máme za to, že naša žaloba je podaná dôvodne. Žalovaný je povinný vrátiť plnenie, ktoré od žalobcov prijal, akákoľvek iná imitácia týkajúca sa nejakých prevodov časti podniku správne povedané predaja časti podniku, čiže čo sa týka nejakého prevodu práv a povinností, je to absolútne irelevantné v danom prípade a žiadame súd, aby vyhovel podanej žalobe. A priznal nárok na náhradu trov konania."

23. Žalovaný na pojednávaní súdu prostredníctvom svojho štatutára uviedol (citácia prednesu): „Čo sa týka prednesu pána právneho zástupcu k tomu uvádzame nasledovné, bola síce uzatvorená Zmluva o budúcej kúpnej zmluve medzi spoločnosťou SHEA BEAT a žalobcami, avšak nakoľko došlo k odpredaju časti podniku, čo p. právny zástupca opomína účelovo a takisto to opomenul aj krajský súd. Krajský súd sa vyjadroval k opatreniu tým spôsobom, nakoľko ako sa hovorí, ak je podaný návrh, tak tým sa súd zaoberá. Keby Krajský súd vôbec vedel, čo nevedel, resp. to opomenul, že došlo na strane SHEA BEAT-u k zmene na Zelený ostrov práve v odpredanej časti podniku kde došlo k zmene právnej subjektivity vo vzťahu k žalobcom, tak by sa musel touto vecou trochu inak zaoberať. Nie je ničím výnimočným, že súdy trochu na Slovensku akosi opomínajú niektoré skutočnosti, ktoré sú a iba v intenciách určitých návrhov rozhodujú. Akosi p. právny zástupca opomenul povedať svojim klientom podstatnú vec aj predmetnému súdu, že účelovo žaluje práve spoločnosť SHEA BEAT, lebo mu to vyhovuje, ale jedna vec je taká. Tvrdí v podstate to, že by to nemohlo byť, jeden právny úkon nahradiť druhým. Avšak v piatom semestri právnej školy ste sa určite museli s tým stretnúť, že áno, je to možné a do dnešného dňa táto zmluva zo strany vašich klientov ani nebola nijakým spôsobom vypovedaná. Celý priebeh uzatvorenia novej zmluvy, nového, do dnešného dňa platného právneho dokumentu medzi spoločnosťou Zelený ostrov a žalobcami fungoval spôsobom tým, že každý jeden klient, ktorý mal pôvodne uzatvorenú zmluvu so spoločnosťou Rocca Investments ako pôvodcom spoločnosti SHEA BEAT bol predvolaný na stretnutie, kde mu boli vysvetlené veci, že došlo k prevodu, k právnenému nástupníctvu. Každý jeden mal možnosť si buď nechať uzavrieť zo spoločnosťou SHEA BEAT, alebo mohol si uzavrieť novú zmluvu so spoločnosťou Zelený ostrov. Vždy sa to robilo samozrejme za účasti svedkov, mali možnosť takisto ako všetci ostatní si zmluvu dať prejsť svojim právnym zástupcom alebo právnym kanceláriám a každý ako sa rozhodol, tak si uzatváral zmluvy. Toto nejako p. doktor akoby opomína. Žalobcovia sa rozhodli, že si uzatvoria novú zmluvu so Zeleným ostrovom, ako právnym nástupcom, na základe toho bola Uzatvorená zmluva o budúcej kúpnej zmluve medzi Zeleným ostrovom a žalobcami, ktorá je dodnes platná. Nijakým spôsobom oni práveže vôbec nekomunikovali so spoločnosťou Zelený ostrov, napriek tomu, že ostatní už áno. Čo sa týka vyjadrenia p. doktora, že ho kontaktoval nejaký ďalší klient, tak vieme, o koho sa jedná, ale všetci ostatní vyplatení boli. Problém je ale v tom, že iba tí, čo nekomunikovali, tak výplaty nemajú, bohužiaľ. Priebežne sa vyplácali všetci. Takže toto je zo strany p. doktora trochu zavádzajúce. V podstate preto je platná zmluva medzi Zeleným ostrovom a žalobcami a nie tá, ktorú si svojvoľne vyberá, že táto je platná, táto nie. Jednoducho táto existuje, je za účelom právneho nástupníctva uzatvorená platne. Sami sa rozhodli, nemuseli, mohlo to ostať, rozhodli sa tak, ako sa rozhodli, je platná táto. Nijakým spôsobom ju nerozporovali. Na základe toho je vlastne aj úplne v poriadku, že toto je titul aj na zaúčtovanie, takže z nejakou kontrolou, ktorá už je dávno za nami, už je dávno v poriadku. Toto je proste titul na platenie. Nič nebráni tomu, a vy to veľmi dobre viete, a svojim klientom ste to ani nepovedali, že keby komunikovali so Zeleným ostrovom, došlo by k uzatvoreniu zmluvy o ukončení zmluvného vzťahu Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve medzi Zeleným ostrovom a vašimi klientami a mohlo by dôjsť k nejakému plneniu. Napriek tomu ste túto informáciu ani neposunuli svojim klientom len preto, aby ste si účelovo od nich mohli pýtať peniaze. Bohužiaľ tak to je. Je tu právny úkon a na základe toho právneho úkonu platného podávame tú námietku pasívnej legitímácie. Pán doktor opomína jednu takú zásadnú vec, to neni prevod záväzkov bez súhlasu veriteľa, ale prevod časti podniku. A čo sa týka prevodu časti podniku, to by ste mohol vedieť, to už je šiesty semester právnej školy, tam sa jedná o prevod aj záväzkov aj pohľadávok aj majetku, alebo iba, iba, alebo v akom rozsahu. Každý podnik, tak pôvodný, tak aj nadobúdateľ si určujú rozsah prevodu časti podniku. Na toto sa vôbec nevzťahuje vaša formulácia, že by bol prevod záväzkov, bez súhlasu veriteľa. To s tým vôbec nemá nič, to sú dva rozdielne právne úkony s rozdielnymi vecami. Druhá vec, vôbec nie je pravdou, čo tvrdíte, a čo tvrdia vaši klienti, že by došlo len k zmene názvu. Bohužiaľ k zmene názvu nedošlo, pretože v tej zmluve, novej resp. platnej, ktorá nahrádza tú pôvodnú, zmena názvu sa ani nespomína. Pretože v tom čase, kedy to uzatvárali sa spomínal stále pôvodný Rocca Investments, nie SHEA BEAT, takže vaši klienti vám buď nesprávne poskytli informáciu, alebo ju nesprávne prezentujete vy tu. Ďalšia vec, nie je pravdou, že boli uvedení do omylu, pretože v tej zmluve to je jasne uvedené.

Už v preambule. Pokiaľ nie sú zbavení svojprávnosti, alebo čokoľvek, je to tak logicky, veľmi stručne a jednoducho napísané o čo tam išlo, za akým účelom sa uzatvára táto zmluva. Už jednoduchšie sa to napísať nedá. A každý človek má právo ísť za svojim právnikom alebo za kýmkoľvek sa poradiť, pokiaľ si netrúfa na znenie. Každý jeden klient mal možnosť tú zmluvu si zobrať na preštudovanie. Takže vedeli vaši klienti, čo robia. A áno, v tej zmluve je jasne uvedené, že postupníctvom dochádza k zmene jednej zmluvnej strany. A áno, je potom úplne v poriadku, ak ten právny nástupca s nimi uzavrie zmluvu, ak s ňou súhlasia, s čím súhlasili a do dnešného dňa hu nerozporovali. Takže je naďalej platná. Čo sa týka komunikácie, tak vy ste komunikoval p. doktor, tie vaše emaily spoločnosti SHEA BEAT ako nesprávnej strane. Keby ste to formuloval spoločnosti Zelený ostrov, ktorý s vami chcel komunikovať a vy ste to odignoroval. Druhá vec, vaši klienti boli jediní, ktorí v podstate nekomunikovali so spoločnosťou Zelený ostrov. Nič im v tom nebráni a netvrďte tu niečo, čo není pravda, že by nemohlo dôjsť k plneniu zo strany Zeleného ostrova len tak. Nie, len tak nemôže, pretože musíme si podpísať dohodu o ukončení právneho vzťahu tohto, na základe čoho by im išlo to plnenie. Tak, ako to majú všetci ostatní. Takže áno, právny úkon, ktorý je tento platný medzi Zeleným ostrovom a týmto by sa mal ukončiť poriadne, zmluvne, na základe čoho by im išlo to plnenie."

Žalovaný v rámci záverečného zhrnutia veci uviedol (citácia prednesu): „ Nesúhlasíme absolútne s tvrdením krajského súdu, hlavne s jeho formuláciou, týkajúcou sa, že by nemohlo dôjsť k nahradeniu novou zmluvou, tú pôvodnú. Nakoľko, ako sa vyjadril krajský súd, zmluvné strany sú odlišné. No to by platilo, ale iba v prípade, ak by nedošlo k predaju časti podniku. Pretože, keď dôjde k právnomu nástupníctvu, tak právny nástupca vstupuje do akéhokoľvek právneho vzťahu, ktorý je predmetom postúpenia.

To znamená, že tu sa nejedná o dve odlišné zmluvné strany, ale o právne nástupníctvo, čo krajský súd nesprávne interpretoval a vyhodnotil, resp. ak nevie čítať, tak to opomenul. Vzhľadom na to, že došlo k postúpeniu práv a že došlo k právnomu nástupníctvu, tak podľa iných právnych predpisov právne nástupníctvo umožňuje novému právnomu nástupcovi vstúpiť do právnych úkonov a teda môže uzatvárať ako nový právny nástupca nové zmluvy a teda áno, nejedná sa o dve odlišné strany, ale o to, že na pôvodnej zmluve právnom nástupníctvom sa mení strana z Rocca Investments na Zelený ostrov a Zelený ostrov si potom samostatne uzatvoril novú zmluvu so žalobcami. A teda áno, jedná sa o platný právny úkon, ktorý nahrádza pôvodnú zmluvu. Takže interpretácia krajského súdu je nesprávna a to v tom, pretože krajský súd tvrdí iba to, že sa jedná o odlišné strany. Ale nerešpektuje a ani sa nevysporiadal s tou variantou a s tou vecou, že došlo k právnomu nástupníctvu, ktorý mení právny status zmluvnej strany. A to je rozdiel, takže áno bohužiaľ, právnom nástupníctvom sa mení zmluvná strana a nakoľko tá zmluvná strana je zmenená, tak áno aj nová zmluva je platná. Ďakujem. Takže s vašimi tvrdeniami vôbec nesúhlasím a ani s tvrdeniami krajského súdu. Pretože ak by bola pravda, že to nie je možné, tak potom by nemohli banky meniť vlastníkov, nemohli by sa odpredávať podniky ani záväzky ani majetky ani pohľadávky atď.. Tento potom právny úkon by nebol platný v republike vôbec. Takže toto tu je trošku nesprávne interpretované. Krajský súd pravdepodobne nemal dostatočné informácie, alebo nerešpektoval tie, ktoré tam boli. A nebolo by to prvýkrát, čo Krajský súd v Trenčíne sa podieľal na poškodzovaní firiem. P. doktor, ja mám vo vzťahu k Slovenskej republike, aj vo vzťahu ku krajskému súdu aj Okresnému súdu Prievidza náhradu škody vo výške 900 tis. eur. Krajský súd není všemohúci a už vôbec nie niektorí tí ľudia, ktorí tam sedia a vydávajú rozhodnutia. Bohužiaľ, naše právo a to si môžem dovoliť povedať ako človek, ktorý vyštudoval niekoľko právnych škôl a nielen v Európskej únii, ale aj mimo. Bohužiaľ, slovenská justícia všeobecne funguje na takom princípe, že dneska už máme svojvôľu rozhodovaciú a že to niekedy vôbec absolútne nemá nič spoločné s právom, ktoré tu naozaj je. Tu si každý vyhodnocuje toto áno, toto nie, bez ohľadu na to, aby niekto rešpektoval ďalšie právne kroky, ktoré k tomu predchádzali. Tu sa to proste strihne, tu je jedna zmluva, druhá a potom sa niekto tvári, že to sú dva rozdielne subjekty, vôbec nikto nerieši, že to dva subjekty nie sú, pretože medzi tým sú ďalšie právne úkony, ktoré to zväzujú. A potom ten celý kontext toho celého je úplne iný. Keď sa tým budete zaoberať poriadne a nielen vytrhávať veci z kontextu a robiť si svoje vlastné konštruktívne úvahy tak budete vedieť robiť právo."

24.Podľa Čl. 8 zák.č. 160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok (ďalej len CSP) strany sporu sú povinné označiť skutkové tvrdenia dôležité pre rozhodnutie vo veci a podpísať svoje tvrdenia dôkazmi, a to v súlade s princípom hospodárnosti a podľa pokynov súdu.

25.Podľa Čl. 15 ods. 1 CSP dôkazy a tvrdenia strán sporu hodnotí súd podľa svojej úvahy v súlade s princípmi, na ktorých spočíva tento zákon.

26.Podľa § 191 CSP dôkazy súd hodnotí podľa svojej úvahy, a to každý dôkaz jednotlivo a všetky dôkazy v ich vzájomnej súvislosti; pritom starostlivo prihliada na všetko, čo vyšlo počas konania najavo.

27.Podľa § 186 ods. 2 CSP súd vychádza zo zhodných tvrdení strán, ak neexistuje dôvodná pochybnosť o ich pravdivosti. Na zmeny v tvrdeniach o skutočnostiach, na ktorých sa strany dohodli, súd neprihliada.

28.Podľa § 215 ods. 1 a 2 CSP súd rozhodne na základe zisteného skutkového stavu. Skutkový stav sa zisťuje procesným postupom podľa tohto zákona.

29.Podľa § 153 CSP strany sú povinné uplatniť prostriedky procesného útoku a prostriedky procesnej obrany včas. Prostriedky procesného útoku a prostriedky procesnej obrany nie sú uplatnené včas, ak ich strana mohla predložiť už skôr, ak by konala starostlivo so zreteľom na rýchlosť a hospodárnosť konania.

30.Podľa § 154 CSP prostriedky procesného útoku a prostriedky procesnej obrany možno uplatniť najneskôr do vyhlásenia uznesenia, ktorým sa dokazovanie končí.

31.Podľa § 489 Občianskeho zákonníka v znení ku dňu uzatvorenia zmluvy záväzky vznikajú z právnych úkonov, najmä zo zmlúv, ako aj zo spôsobenej škody, z bezdôvodného obohatenia alebo z iných skutočností uvedených v zákone.

32.Podľa § 497 veta prvá Občianskeho zákonníka v znení ku dňu uzatvorenia zmluvy každý z účastníkov si môže vymieniť odstúpenie od zmluvy a dojednať pre ten prípad odstúpené.

33.Podľa § 516 ods. 1 a 2 Občianskeho zákonníka (1) Účastníci môžu dohodou zmeniť vzájomné práva a povinnosti. (2) Ak z dohody nevyplýva nepochybne, že dojednaním nového záväzku má doterajší záväzok zaniknúť, vzniká nový záväzok popri doterajšom záväzku, ak sú pre jeho vznik splnené zákonom požadované náležitosti.

34.Podľa § 451 ods. 1 a 2 Občianskeho zákonníka (1) Kto sa na úkor iného bezdôvodne obohatí, musí obohatenie vydať. (2) Bezdôvodným obohatením je majetkový prospech získaný plnením bez právneho dôvodu, plnením z neplatného právneho úkonu alebo plnením z právneho dôvodu, ktorý odpadol, ako aj majetkový prospech získaný z nepoctivých zdrojov.

35.Podľa § 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.

36.Podľa § 3 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení účinnom v rozhodnom období, výška úrokov z omeškania je o 5 percentuálnych bodov vyššia ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky 2) platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu.

37.Súd, s poukazom na § 191 CSP vyhodnotil predložené dôkazy podľa svojej úvahy a to každý dôkaz jednotlivo a všetky dôkazy v ich vzájomnej súvislosti, prihliadol na všetko, čo vyšlo za konania najavo, obsah spisu a jednotlivé tvrdenia strán sporu a vychádzajúc zo znenia vyššie citovaných zákonných ustanovení dospel k záveru, že nárok uplatnený žalobou je v celom rozsahu dôvodný.

38.V sporovom občianskom súdnom konaní sa uplatňuje prejednacía zásada. Strana sporu má jednak povinnosť tvrdenia, jednak dôkaznú povinnosť. Následky spojené s ich nesplnením v podobe vecne nepriaznivého rozhodnutia nesie tá strana sporu, ktorá tieto povinnosti nespĺnila. Medzi povinnosťou tvrdenia a povinnosťou označiť dôkazy na preukázanie tvrdení je vzájomná väzba. Pokiaľ strana sporu nespĺní povinnosť tvrdenia, nemôže splniť ani povinnosť označiť na svoje tvrdenia dôkazy. Dôkazné bremeno ako procesný inštitút v sporovom občianskom konaní spočíva v zodpovednosti účastníka konania za to, že v konaní budú preukázané tie rozhodné skutočnosti, ku ktorým sa dôkazné bremeno viaže. Ak neboli preukázané tvrdenia strany sporu, dôkazné bremeno tak neuniesla, čoho následkom je rozhodnutie súdu vo veci samej v jej neprospech.

39. V spotrebiteľskom spore Súd môže vykonať aj tie dôkazy, ktoré spotrebiteľ nenavrhol, ak je to nevyhnutné pre rozhodnutie vo veci. Súd aj bez návrhu obstará alebo zabezpečí taký dôkaz (§295CSP). Spotrebiteľ môže predložiť alebo označiť všetky skutočnosti a dôkazy na preukázanie svojich tvrdení najneskôr do vyhlásenia rozhodnutia vo veci samej. (§ 296 veta prvá).

40. Okruh rozhodujúcich skutočností, ktoré sa týkajú povinnosti tvrdenia a povinnosti označenia dôkazov na preukázanie tvrdení, je daný hypotézou právnej normy, ktorá upravuje sporný právny pomer účastníkov konania. Táto norma zásadne určuje tak rozsah dôkazného bremena (okruh skutočností, ktoré musia byť preukázané), ako aj nositeľa dôkazného bremena.

41. K námietke žalovaného o nedostatku jeho pasívnej vecnej legitímácie v spore súd udáva, že dospel k záveru, že žalovaný je v tomto spore pasívne vecne legitímovaný. Po vykonanom dokazovaní súd súhlasne s argumentáciou žalobcu ako aj právnym názorom Krajského súdu v Trenčíne, ktorý vyslovil v uznesení z 09.08.2022 dospel k tomu záveru, že Zmluva o budúcej kúpnej zmluve z 19.03.2019 žiadnym spôsobom neruší ani nemodifikuje pôvodnú zmluvu o budúcej kúpnej zmluve z 27.08.2018, z ktorej zmluvy žaloba vychádza. Žalobcovia v spore k procesnej obrane žalovaného tvrdili, že právne nástupníctvo spoločnosti Zelený ostrov, s.r.o. nebolo žalobcom zo strany žalovaného nijako oznámené ani preukázané, ďalej tvrdili, že samotné konštatovanie spoločnosti Zelený ostrov, s.r.o. v zmluve z 19.03.2019 o právnom nástupníctve nie je bez ďalšieho spôsobilé spôsobiť zánik zmluvných povinností žalovaného zo zmluvy z 27.08.2018, navyiac žalovaný ani nebol účastníkom tohto právneho úkonu. Podpísanie takmer navlas identickej zmluvy z 19.03.2019 s novým subjektom na strane budúceho predávajúceho nemá automaticky za následok ukončenie pôvodnej zmluvy z 28.07.2018 o to viac, že na nový subjekt, spoločnosť Zelený ostrov, s.r.o. neprešli po podpise zmluvy z 19.03.2019 žiadne práva, týkajúce sa predmetu budúceho prevodu podľa týchto zmlúv. Súd sa s touto argumentáciou žalobcov stotožnil. Je zrejmé, že zmluva z 19.03.2019 bola uzavretá medzi odlišnými subjektmi. V spore pričom nebolo nijakým relevantným dôkazom preukázané, že spoločnosť Zelený ostrov, s.r.o. či už vo všeobecnosti alebo vo vzťahu k právam a povinnostiam z predmetnej zmluvy bola právnym nástupcom žalovaného. Nevyplýva to ani z výpisu z Obchodného registra, či iných v konaní vykonaných dôkazov. Nemôže sa v danom prípade jednať ani o univerzálnu sukcesiu (pôvodný subjekt totiž nezanikol) a singulárna sukcesia by predstavovala modifikáciu zmluvy v rozpore s dojednaním v čl. XV. bod 2 zmluvy z 27.08.2018 (táto zmluva môže byť zmenená len formou písomných dodatkov po ich odsúhlasení obidvoma zmluvnými stranami, ktorými boli žalobcovia 1/ a 2/ a žalovaný ako budúci predávajúci). Podľa názoru odvolacieho súdu v uznesení z 09.08.2022 (str. 175 súdneho spisu) zmluva o budúcej kúpnej zmluve zo dňa 19.03.2019 nijako nenahrádza, nemení, neruší zmluvu o budúcej kúpnej zmluve zo dňa 27.08.2018. Zmluvné strany oboch uvedených zmlúv o budúcej kúpnej zmluve sú odlišné, pri zmluve zo dňa 27.08.2018 sú to žalobcovia ako budúci kupujúci a žalovaný ako budúci predávajúci a pri zmluve zo dňa 19.03.2019 sú to žalobcovia ako budúci kupujúci a spoločnosť Zelený Ostrov, s.r.o. ako budúci predávajúci. Už len z tohto dôvodu preto nemôže zmluva o budúcej kúpnej zmluve zo dňa 19.03.2019 predstavovať nejakú zmenu v obsahu záväzkov vyplývajúcich pre strany sporu zo zmluvy o budúcej kúpnej zmluve zo dňa 27.08.2018 /§ 516 Občianskeho zákonníka -kumulatívna novácia /. Nemôže ísť ani o zánik doterajšieho záväzkového vzťahu a jeho nahradenie novým /§ 570 Občianskeho zákonníka - privatívna novácia/ ani o iný spôsob zmeny, či zániku záväzkového vzťahu strán sporu zo zmluvy o budúcej kúpnej zmluve zo dňa 27.08.2018 /napríklad prevzatie dlhu podľa § 531 a nasl. Občianskeho zákonníka, urovnanie podľa § 585 a nasl. Občianskeho zákonníka a podobne/. Žalovaný tvrdil:

1. žalobcovia dňa 19.03.2019 uzatvorili Zmluvu o budúcej kúpnej zmluve so spoločnosťou Zelený ostrov, s.r.o., IČO: 52 061 035, na budúci predmet kúpy, čím Zmluva o budúcej kúpnej zmluve zo dňa 27.08.2018 zanikla,

2. spoločnosť Zelený ostrov s.r.o., IČO: 52 061 035 sa stala zmluvnou stranou zmluvného vzťahu. Odstúpenie od zmluvy z 23.11.2020 bolo žalobcami nesprávne adresované, pričom predmetné odstúpenie bolo postúpené spoločnosti Zelený ostrov s.r.o, IČO: 52 061 035,

3. túto pohľadávku ani tento záväzok žalovaný neeviduje vo svojom účtovníctve, nakoľko ho má spoločnosť Zelený ostrov

4. bola síce uzatvorená Zmluva o budúcej kúpnej zmluve medzi spoločnosťou SHEA BEAT a žalobcami, avšak došlo k odpredaju časti podniku,

5. na strane SHEA BEAT-u došlo k zmene na Zelený ostrov práve v odpredanej časti podniku, kde došlo k zmene právnej subjektivity vo vzťahu k žalobcom,

6. spoločnosť Zelený ostrov je právnym nástupcom žalovaného, došlo k predaju časti podniku.

Tvrdenia pod bodmi 1. až 6. však súdu žiadnym relevantným dôkazom v spore nepreukázal, žalovaný nepredložil dôkazy o svojich tvrdeniach riadne a včas. Účastník má v spore jednak povinnosť tvrdenia, jednak dôkaznú povinnosť. Následky spojené s ich nesplnením v podobe vecne nepriaznivého rozhodnutia nesie ten účastník konania, ktorý tieto povinnosti nesplnil. Medzi povinnosťou tvrdenia a povinnosťou označiť dôkazy na preukázanie tvrdení je vzájomná väzba. Pokiaľ účastník konania nesplní povinnosť tvrdenia, nemôže splniť ani povinnosť označiť na svoje tvrdenia dôkazy. Dôkazné bremeno ako procesný inštitút v sporovom občianskom konaní spočíva v zodpovednosti účastníka konania za to, že v konaní budú preukázané tie rozhodné skutočnosti, ku ktorým sa dôkazné bremeno viaže. Preto ak neboli preukázané tvrdenia účastníka, tento dôkazné bremeno neunesol, čoho následkom je rozhodnutie súdu vo veci samej v jeho neprospech. Súd má za to, že žalovaný je pasívne vecne legitimovaným v tomto spore a jeho námietka k nedostatku legitimácie v spore nie je dôvodná.

42.K procesnej obrane žalovaného, že žaloba je neopodstatnená a nedôvodná súd udáva, že žalobcovia 1/ a 2/ sa v spore domáhajú vrátenia poskytnutých plnení po tom, čo odstúpili od zmluvy, pričom právo odstúpiť od zmluvy v prípade kvalifikovaného omeškania dodávateľa (budúceho predávajúceho) bolo platne dojednané v Zmluve o budúcej kúpnej zmluve z 27.08.2018. Skutkové tvrdenia žalobcov 1/ a 2/ boli preukázané predloženými listinnými dôkazmi. Z obsahu Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve z 27.08.2018 vyplýva, že zmluvnými stranami tejto zmluvy bola spoločnosť Rocca Investments, a.s. so sídlom Staviteľská 7, 832 46 Bratislava, IČO: 36 658 022 ako budúci predávajúci a žalobca 1/ ako budúci kupujúci 1/ a žalobkyňa 2/ ako budúci kupujúci 2/. Bol dojednaný predmet budúceho prevodu(čl. III zmluvy) a to byt č. 5 nachádzajúci sa podľa projektovej dokumentácie vo vchode bytového domu B1, posch. 2, pozostávajúci zo 4 izieb a príslušenstva v celkovej predpokladanej podlahovej ploche vo veľkosti 96,16 m². V čl. IV bola kúpna cena stanovená dohodou Zmluvných strán v celkovej výške 70.500,- EUR vrátane príslušnej dane z pridanej hodnoty platnej v čase podpisu tejto zmluvy. Splatnosť kúpnej ceny bola dojednaná v čl. V. zmluvy tak, že zmluvné strany sa dohodli, že budúci kupujúci zaplatí budúcemu predávajúcemu kúpnu cenu uvedenú v čl. VI. bod. 1 zmluvy t.j. sumu 70.500,- EUR podľa vzájomne odsúhlaseného splátkového kalendára a to zálohu 20% z kúpnej ceny vo výške 14.100,- EUR do 10 kalendárnych dní od platnosti a účinnosti tejto zmluvy. Na doplatok zálohy sa po dohode zmluvných strán započítava rezervačný poplatok ktorý budúci kupujúci uhradil budúcemu predávajúcemu vo výške 5.000,- EUR pred podpisom tejto zmluvy. Doplatok vo výške 56.400,- EUR sa budúci kupujúci zaväzuje uhradiť z hypotekárneho úveru poskytnutého príslušnou hypotekárnou bankou tak, že hypotekárna banka túto čiastku uvoľní a prevedie na bankový účet budúceho predávajúceho do 10 kalendárnych dní odo dňa, kedy budú splnené podmienky pre čerpanie hypotekárneho úveru. V čl. VI zmluvy si zmluvné strany dohodli podmienky odstúpenia od zmluvy tak, že budúci kupujúci je oprávnený od zmluvy odstúpiť výlučne iba v týchto prípadoch: a) pokiaľ budúci predávajúci nesplní svoj záväzok k dokončeniu výstavby domu ani do 90 kalendárnych dní od konca lehoty uvedenej v čl. XI. bod 1 tejto zmluvy alebo b) pokiaľ si budúci predávajúci nesplní riadne a včas svoju povinnosť zaslať výzvu v súlade s čl. II bod 2 písm. d) tejto zmluvy. V takom prípade je povinnosťou budúceho predávajúceho uskutočniť finančné vysporiadanie z tejto zmluvy s budúcim kupujúcim najneskôr do 60 kalendárnych dní odo dňa doručenia oznámenia o odstúpení od zmluvy tak, že zo strany budúceho predávajúceho bude budúcemu kupujúcemu vrátená zaplatená časť kúpnej ceny znížená o nároky budúceho predávajúceho vyplývajúce mu z tejto zmluvy alebo zmluvy o prevode vlastníckeho práva k bytu. V čl. VII Sankcie v bode 2 bolo dohodnuté, že v prípade, že budúci kupujúci od tejto zmluvy z dôvodov uvedených v čl. VI. bod 1 zaväzuje sa mu budúci predávajúci vrátiť všetky ním (budúcim kupujúcim) poskytnuté zálohy na kúpnu cenu a to v lehote podľa čl. VI. bod 3 tejto zmluvy (najneskôr do 60 kalendárnych dní od doručenia oznámenia o odstúpení od zmluvy).V čl. XI bol dojednaný termín výstavky, v bode 1 sa budúci predávajúci zaväzuje dokončiť výstavbu domu najneskôr do 31.10.2019 tak, že v tejto lehote budú ukončené všetky stavebné práce. V čl. XIII ostatné dojednania sa zmluvné strany dohodli, v bode 2, že berú na vedomie, že všetky záväzné prejavy vôle je potrebné uskutočniť písomnou formou a preukázateľne doručiť druhej zmluvnej strane v dohodnutej lehote. V čl. XV záverečné ustanovenia v bode 2 bolo dojednané, že táto zmluva môže byť zmenená len formou písomných dodatkov po ich odsúhlasení obidvoma zmluvnými stranami. V čl. 4 je uvedené, že táto zmluva a všetky jej prílohy predstavujú celkový dohovor a dohodu medzi zmluvnými stranami o predmete tejto zmluvy a nahrádzujú všetky predchádzajúce i súčasné ústne/ alebo písomné dojednania, dokumenty a dohovory zmluvných strán. Nebolo sporným, že v súlade so zmluvou žalobcovia 1/ a 2/ uhradili žalovanému na jeho účet dňa 09.05.2018 sumu 5000,- EUR ako rezervačný poplatok a doplatok zálohy z dohodnutej kúpnej ceny vo výške 9.100,- EUR dňa 29.08.2018, celkom tak žalobcovia uhradili žalovanému zálohu z dohodnutej kúpnej ceny vo výške 14.100,- EUR. Keďže žalovaný nedokončil výstavbu bytového domu, v ktorom sa mal nachádzať aj predmet budúceho

prevodu do 31.10.2019 a túto povinnosť žalovaný nesplnil ani do 23.11.2020, čo taktiež nebolo sporným, žalobcovia platne odstúpili od zmluvy s účinnosťou od doručenia oznámenia o odstúpení od zmluvy žalovanému dňa 25.11.2020. V súlade so zmluvnými dojednaniami v čl. VII (Sankcie) kde v bode 2 bolo dohodnuté, že v prípade, že budúci kupujúci od tejto zmluvy z dôvodov uvedených v čl. VI. bod 1 zaväzuje sa mu budúci predávajúci vrátiť všetky ním (budúcim kupujúcim) poskytnuté zálohy na kúpnu cenu a to v lehote podľa čl. VI. bod 3 tejto zmluvy (najneskôr do 60 kalendárnych dní od doručenia oznámenia o odstúpení od zmluvy) mal tak žalovaný vrátiť všetky zálohy na kúpnu cenu v celkovej sume 14.100,- EUR žalobcom 1/ a 2/ do 24.01.2021. K vráteniu týchto žalobcami poskytnutých záloh na kúpnu cenu však zo strany žalovaného podľa zmluvných dojednaní však doposiaľ nedošlo.

43.Z ustanovenia § 489 Občianskeho zákonníka vyplýva, že záväzky vznikajú z právnych úkonov, najmä zo zmlúv, pričom každý účastník si môže vymieniť odstúpenie od zmluvy. V predmetnej veci boli v zmluve z 27.08.2018 v čl. VI dohodnuté podmienky odstúpenia od zmluvy tak, že budúci kupujúci je oprávnený od zmluvy odstúpiť výlučne iba v týchto prípadoch: a) pokiaľ budúci predávajúci nesplní svoj záväzok k dokončeniu výstavby domu ani do 90 kalendárnych dní od konca lehoty uvedenej v čl. XI. bod 1 tejto zmluvy alebo b) pokiaľ si budúci predávajúci nesplní riadne a včas svoju povinnosť zaslať výzvu v súlade s čl. II bod 2 písm. d) tejto zmluvy. V takom prípade je povinnosťou budúceho predávajúceho uskutočniť finančné vysporiadanie z tejto zmluvy s budúcim kupujúcim najneskôr do 60 kalendárnych dní odo dňa doručenia oznámenia o odstúpení od zmluvy tak, že zo strany budúceho predávajúceho bude budúcemu kupujúcemu vrátená zaplatená časť kúpnej ceny znížená o nároky budúceho predávajúceho vyplývajúce mu z tejto zmluvy alebo zmluvy o prevode vlastníckeho práva k bytu. Osud preddavku (zálohy) závisí od toho, či došlo alebo nedošlo k splneniu záväzku zo zmluvy. Ak nedošlo k splneniu záväzku je potrebné toto plnenie vrátiť, čo vyplýva buď z dohody účastníkov alebo z titulu bezdôvodného obohatenia (rozsudok NS ČR z 27.11.2013, sp. zn. 33Obo 890/2002). Ak sú splnené podmienky podľa § 489 Občianskeho zákonníka, je poskytnutá záloha odôvodnenou platbou, t.j. v dobe, kedy bol poskytnutý preddavok/ záloha nevzniká bezdôvodné obohatenie a to až do okamihu, kedy dôvod, na základe ktorého bolo plnené, odpadol, potom sa takto poskytnutý preddavok stáva bezdôvodným obohatením, získaným ako plnenie, ktorého právny dôvod dodatočne odpadol.

44.Na základe vykonaného dokazovania potom dospel súd k záveru, že žaloba žalobcov 1/ a 2/ o zaplatenie sumy 14.100,- EUR je v celom rozsahu dôvodná.

45.Podľa § 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 nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z.z., výška úrokov z omeškania je o 5 percentuálnych bodov vyššia ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu.Základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky ku dňu 25.01.2021 bola vo výške 0 %.

46. Žalobcovia si ako príslušenstvo uplatnili aj nárok na úrok z omeškania vo výške, ktorá je v súlade s právnymi predpismi občianskeho práva, upravujúce výšku úroku z omeškania. Súd priznal žalobcom 1/ a 2/ aj tento nárok na úrok z omeškania vo výške 5,00 % ročne od 25.01.2021 t.j. odo dňa nasledujúceho po uplynutí lehoty 60 kalendárnych dní od doručenia oznámenia o odstúpení od zmluvy, k čomu preukázateľne došlo dňa 25.11.2020.

47.O trovách konania súd rozhodol podľa § 255 ods. 1 Civilného sporového poriadku, keď súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci. Žalobcovia 1/ a 2/ mali v konaní plný úspech a preto im bola priznaná náhrada trov konania v rozsahu 100 %.

48.O výške náhrady trov konania rozhodne súd po právoplatnosti tohto rozhodnutia samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník (§ 262 ods. 2 CSP).

49. Rozsudok bol vyhotovený v predĺženej lehote podľa SPR Okresného súdu Prievidza č.1324/22.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku je prípustné odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia, písomne na Okresný súd Prievidza v dvoch vyhotoveniach.

Podľa § 363 Zákona č. 160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok (ďalej len CSP"), v odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh).

Podľa § 364 CSP, rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Podľa § 365 ods. 1 CSP, odvolanie možno odôvodniť len tým, že neboli splnené procesné podmienky; súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces; rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd; konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci; súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností; súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam; zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené; alebo rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci a podľa § 62 ods. 1 CMP aj tým, že súd prvej inštancie nesprávne alebo neúplne zistil skutočný stav veci.

Podľa § 365 ods. 2 CSP, odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu uvedenú v odseku 1, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej.

Podľa § 232 ods. 2 CSP, ak súd uložil v rozsudku povinnosť plniť, rozsudok je vykonateľný márnym uplynutím lehoty na plnenie, ak nie je ustanovené inak.

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona.