

Súd: Okresný súd Malacky
Spisová značka: 5C/93/2014
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1614200502
Dátum vydania rozhodnutia: 22. 09. 2015
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Miroslav Rudinský
ECLI: ECLI:SK:OSMA:2015:1614200502.2

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Malacky v konaní pred samosudcom JUDr. Miroslavom Rudinským v právnej veci žalobcov: 1. N. E., nar. XX.XX.XXXX, bytom Z., R. XXXX/XXB, 2. K.B., nar. XX.XX.XXXX, bytom Z., R. XXXX/XXB, obaja zast. advokátom JUDr. Petrom Schmidlom, AK so sídlom Záhorácka 11/A, Malacky, proti žalovaným: 1. U.B., nar. XX.XX.XXXX, bytom Z., R. XXXX/XX, 2. N.B., nar. XX.XX.XXXX., bytom Z., R. XXXX/XX, obaja zast. advokátom JUDr. Ľuboslavom Kašubom, AK so sídlom Na vršku 1, Bratislava o na splnenie záväzkov zo zmluvy o budúcej zmluve

rozhodol:

Súd návrh **z a m i e t a**.

Žalobcovia v 1. a 2. rade sú **p o v i n n í** nahradiť žalovaným trovy konania v sume 355,51 Eur na účet advokáta JUDr. Ľuboslava Kašubu, AK so sídlom Na vršku 1, Bratislava, do 3 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

o d ô v o d n e n i e :

Žalobou podanou na súde dňa 20.01.2014 sa žalobcovia domáhali vydania rozsudku, podľa ktorého na základe zmluvy o budúcej zmluve zo dňa 15.08.2013 sú žalobca v 1. a žalobca v 2. rade povinní splniť si svoje záväzky a uzatvoriť so žalobcami v 1. a 2. rade kúpnu zmluvu o prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnosti zapísanej na F. XXXX, vedené K. E. Z., E.T. Z., obec Z., okres Z. a to pozemku reg. „C“ KN, S. č. XXXX/XX, druh pozemku ostatné plochy o výmere 643 m² a pozemku reg. „C“ KN, S... XXXX/X, druh pozemku ostatné plochy o výmere 1105 m² a to do 3 dní od právoplatnosti súdneho rozhodnutia. Žalobcovia svoj návrh odôvodnili tým, že so žalovanými uzatvorili dňa 15.08.2013 zámennú zmluvu spolu so zmluvou o zriadení vecného bremena, predmetom ktorej bola úprava zmluvných podmienok pri záväzku zmluvných strán zameniť nehnuteľnosti vo vlastníctve žalobcov za nehnuteľnosti vo vlastníctve žalovaných. Súčasťou zámennej zmluvy bola aj zmluva o zriadení vecného bremena, na základe ktorej bolo zriadené vecné bremeno práva prechodu, prejazdu a vedenia inžinierskych sietí cez nehnuteľnosti uvedené v článku II, bod 4 zámennej zmluvy vo vlastníctve žalovaných po celej ploche v prospech oprávneného z vecného bremena, teda žalobcov. Zámenná zmluva, ktorej súčasťou bola zmluva o zriadení vecného bremena bola doručená dňa 16.08.2013 Správe katastra Malacky, s tým, že Správa katastra Malacky rozhodla o vklade vlastníckeho práva pod č. vkladu N./XX spolu so zriadením vecného bremena. Účinky rozhodnutia vyplývajúce z vkladu do katastra nastali dňa 27.09.2013. Nehnuteľnosti si vzájomne účastníci odovzdali a prevzali ešte dňa 21.08.2013. Dňa 15.08.2013 žalobcovia spolu so žalovanými spísali zmluvu o budúcej kúpnej zmluve, predmetom ktorej bolo uzavretie budúcej kúpnej zmluvy kde podstatu tvoril prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnosti uvedenej v článku I zmluvy o budúcej kúpnej zmluve. Zmluva mala byť uzavretá najneskôr do 100 dní od povolenia vkladu vo katastra nehnuteľností zámennej zmluvy. Keďže k zápisu vkladu vlastníctva došlo dňa 27.09.2013 lehota na uzatvorenie kúpnej zmluvy dojednaná stranami v zmluve o budúcej kúpnej zmluve uplynula dňa 05.01.2014. Dňa 07.01.2014 advokátska kancelária zastupujúca žalobcov

zaslala žalovaným výzvu na splnenie záväzku zo zmluvy o budúcej zmluve. Ďalej žalobcovia uviedli, že v súvislosti s nedoriešenými vlastníckymi vzťahmi bolo podané na žalobcu v 1. rade trestné oznámenie. Žalobcovia uviedli, že žalovaní nemienia dobrovoľne záväzky zo zmluvy o budúcej kúpnej zmluve plniť v rozsahu ňou upravených a situáciu ktorá vznikla pri užívaní nehnuteľnosti riešia rôznymi obštrukciami, trestnými oznámeniami a vlastnými riešeniami odlišnými od pôvodne dohodnutej zmluvy. Vzhľadom k tomu, že žalovaní odmietajú uzavrieť so žalobcami kúpnu zmluvu podali na súd žalobu a žiadajú, aby súd im uložil povinnosť splniť si svoje záväzky a uzatvoriť kúpnu zmluvu o prevode vlastníckeho práva k dohodnutým nehnuteľnostiam.

Žalovaní sa k žalobe písomne vyjadrili prostredníctvom svojho právneho zástupcu. So žalobou nesúhlasili a žiadali ju ako nedôvodnú zmietať. Zmluvu o budúcej zmluve zo dňa 15.08.2013 (ďalej len „Zmluva“) považovali za neplatnú. Zmluva predovšetkým podľa názoru žalovaných nespĺňa formálne náležitosti zmluvy o budúcej zmluve. Poukázali na to, že takáto dohoda o budúcej kúpnej zmluve musí mať obsahové a formálne náležitosti, ktoré má mať uzavieraná kúpna zmluva a keď má ísť o predaj nehnuteľnosti, dohoda už musí po obsahovej a formálnej stránke celkom vyhovovať nielen príslušným ustanoveniam Občianskeho zákonníka ale aj katastrálnym predpisom. Kúpna cena musí byť vymedzené uvedením peňažnej sumy alebo iným spôsobom, ktorým ju možno nepochybne určiť. Žalovaní poukázali ďalej na ust. § 42 ods. 3 zák. č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam, podľa ktorého podpis prevodcu na zmluve musí byť osvedčený podľa osobitných predpisov. Podpisy žalovaných ako budúcich predávajúcich nie sú na zmluve osvedčené, zmluva v zmysle tohto nespĺňa formálne náležitosti zmluvy o budúcej zmluve. Ďalej žalovaní poukázali na záväzok, ktorý im mal vzniknúť, a to uzavrieť kúpnu zmluvu, ktorej predmetom sú pozemky o celkovej výmere 1748 m² za kúpnu cenu 1 Euro je takým, ktorý má znaky zastretého právneho úkonu tak ako to má na mysli § 41a ods. 2 Obč. zák.. V konkrétnej veci možno konštatovať, že dojednaná kúpna cena 1 Euro je zjavne nepriemerná vo vzťahu k veľkosti a polohe pozemkov a v prípade podpisu kúpnej zmluvy by sa jednalo o právny úkon, ktorým by sa disimulovala darovacia zmluva, ktorá by však bola platná len v prípade, ak by bola uzavretá písomne.

Žalobca v 1. rade vo svojej výpovedi uviedol, že spolu so žalobkyňou v 2. rade mali záujem o rodinný dom vo vlastníctve žalovaných. Prevody vlastníctva sa riešili zámennými zmluvami. Pozemok, ktorý je predmetom sporu je vlastne prístupová cesta k rodinnému domu, ktorý už vlastní. Žalobca v 1. rade uviedol, že so žalovanými sa dohodli aj na tom, že sa stanú vlastníckymi pozemku, teda prístupovej cesty k rodinnému domu. V čase uzatvárania príslušných zmlúv si všimol, že cesta sa v nich nerieši. Príslušným pracovníkom realitnej kancelárie mu bolo vysvetlené, že táto otázka sa bude riešiť zmluvy o budúcej zmluve, ktorá aj naozaj bola dňa 15.08.2013 medzi účastníkmi uzavretá. Žalovaní sa v zmluve zaviazali, že najneskôr do 100 od povolenia vkladu do katastra nehnuteľností zámennej zmluvy sa zaväzujú uzatvoriť kúpnu príslušnú zmluvu. Takýto záväzok však žalovaní nespĺnili a naopak medzi účastníkmi začali vznikať v tejto súvislosti spory.

Žalobkyňa v 2. rade vo svojej výpovedi uviedla, že text zmluvy o budúcej zmluve zo dňa 15.08.2013 pripravili žalovaní. Takáto zmluva im bola z ich strany predložená k podpisu. Uviedla ďalej, že žalobcovia nenavrhovali žiadne podmienky uzavretia tejto zmluvy ani budúcej kúpnej zmluvy a a že žalovanými bolo navrhnuté, že dohodnutá kúpna cena bude vo výške 1 Euro. Bolo to tak preto lebo sa už malo jednať iba o symbolickú položku, ktorá nebola uvedená v zmluvách.

Žalovaný v 1. rade uviedol ako účastník konania, že nikdy nemal vôľu odpredať žalobcom spornú nehnuteľnosť a to z toho dôvodu, že tieto nehnuteľnosti tvoria prístupovú cestu k ich vlastným nehnuteľnostiam. Takýmto postupom by žalovaní sami sebe skomplikovali budúce užívanie svojich nehnuteľností.

Žalovaná v 2. rade uviedla vo svojej výpovedi, že nikdy nebola úvaha o tom, že by previedli do vlastníctva žalobcov pozemky parc. č. XXXX/XX a XXXX/X, ktoré vlastne tvoria prístupovú cestu k viacerým nehnuteľnostiam a to k nehnuteľnosti, ktorá je vo vlastníctve žalobcov, k ich vlastnej nehnuteľnosti, k nehnuteľnosti vo vlastníctve jej švagra a jeho manželky. Ďalej uviedla, že ona si nie je vedomá toho, že by sa písomne uzatvárala dohoda o tom, že sporné nehnuteľnosti sa prevedú do vlastníctva žalobcov.

V konaní bol vypočutý ako svedok Juraj Obermajer. Uviedol, že má vedomosť o prevodoch vlastníctva medzi účastníkmi, ktoré sa riešili zámennou zmluvou, ktorú on vypracoval. V rámci tejto zmluvy sa riešili

aj ďalšie právne vzťahy medzi účastníkmi a to aj vecné bremená. V prospech žalobcov bolo treba riešiť právo prechodu a prejazdu k nehnuteľnosti, ktorú nadobúdali do vlastníctva. Svedok tiež uviedol, že vypracoval aj zmluvu o zriadení vecného bremena, ktorou bola snaha riešiť vecné bremeno v prospech žalovaných. Táto zmluva však nebola zapísaná príslušnou správou katastra. Svedok tiež uviedol, že vzhľadom na danú lokalitu by nebolo vhodné, aby sa pozemky, čo je inak prístupová cesta previedli do vlastníctva iba jednému z vlastníkov domových nehnuteľností, čo by spôsobilo problémy vlastníkom ďalších nehnuteľností.

Súd vykonal vo veci dokazovanie výsluchom účastníkov, svedka A. X., zámennou zmluvou a zmluvou o zriadení vecného bremena uzavretou medzi účastníkmi, zmluvou o budúcej kúpnej zmluve zo dňa 15.08.2013, uzavretou medzi účastníkmi, rozhodnutím Správy katastra Z.. vkladu N./XX, protokolom o odovzdaní a prebratí nehnuteľnosti, výzvou zaslanou žalovaným na splnenie záväzku zo zmluvy o budúcej zmluve, LV č. XXXX, XXXX Správou katastra Z. pre KÚ Z., zápisnicou o výsluchu žalobcu v 1. rade vo veci Okresného riaditeľstva PZ v Z.VS: X.-XXXX/Z.-Z.-XXXX zo dňa 19.12.2013, obsahom spisu Okresného úradu Malacky, katastrálneho odboru č. N./XX a ďalším obsahom spisu. Súd zistil nasledovné:

Žalobcovia a žalovaní uzatvorili medzi sebou zámennú zmluvu a zmluvu o zriadení vecného bremena, ktorou si zamenili nehnuteľnosti, ktoré boli dovtedy v ich vlastníctve. Správa katastra Z. povolila vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností k nehnuteľnostiam v kat. úz. Z. LV č. XXXX stavba so súp. č. XXXX na pozemku registra C KN s parc. č. XXXX/XX, zastavané plochy a nádvoria o výmere 279 m², LV č. XXXX pozemok registra C KN parc. č. XXXX/XX, zastavané plocha a nádvoria o výmere 279 m², LV č. XXXX pozemok registra C KN parc. č. XXXX/XXX, ostatné plochy o výmere 747 m², LV č. XXXX pozemok registra C KN parc. č. XXXX/XXX, ostatné plochy o výmere 286 m² v prospech žalobcu v 1. rade v podiele 1 a žalobkyne v 2. rade v podiele 1 a nehnuteľnosti v kat. úz. Z. LV č. XXXX byt č. 5, č. vchodu 18, 1. p., súp. č. stavby 100 na pozemku registra C KN s parc. č. XXX a spoluvlastnícky podiel o veľkosti XXXX/XXXXXXXX na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu LV č. XXXX, byt č. 3-D, č. vchodu D, 1. p., súp. č. stavby XXXX na pozemku registra C KN parc. č. XXXX/XX a spoluvlastnícky podiel o veľkosti XXXX/XXXXXXXX na spoločných častiach a zariadeniach domu a na pozemku registra C KN s parc. č. XXXX/XX, zastavané plochy a nádvoria o výmere 1035 m² v prospech žalovaných v 1. a 2. rade v podiele 1/1 v bezpodielovom spoluvlastníctve manželov a LV č. XXXX, pozemok registra C KN, parc. č. XXX - zastavané plochy a nádvoria o výmere 395 m² v prospech žalovaných v bezpodielovom spoluvlastníctve manželov. Bolo rozhodnuté aj o povolení vkladu vecného bremena spočívajúceho v práve prechodu, prejazdu a vedenia inžinierskych sietí po celej ploche zaťažených nehnuteľností do katastra nehnuteľností k nehnuteľnostiam v kat. úz. Z. LV č. XXXX pozemok registra C KN parc. č. XXXX/XX ostatné plochy o výmere 643 m², LV č. XXXX pozemok registra C KN parc. č. XXXX/X ostatné plochy o výmere 1105 m² v prospech vlastníka nehnuteľnosti v kat. úz. Z. a to pozemkov registra C KN parc. č. XXXX/XX, XXXX/XXX a XXXX/XXX. Dňa 15.08.2013 spísali účastníci súdneho sporu zmluvu o budúcej kúpnej zmluve. V tejto zmluve sa žalovaní ako budúci predávajúci zaviazali uzatvoriť s budúcimi kupujúcimi - žalobcami kúpnu zmluvu o prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam a to pozemku reg. C KN parc. č. XXXX/XX, druh pozemku ostatné plochy o výmere 643 m² a pozemku reg. C KN parc. č. XXXX/X, druh pozemku ostatné plochy o výmere 1105 m² za dohodnutú kúpnu cenu vo výške 1 Euro a to najneskôr do 100 dní od povolenia vkladu do katastra nehnuteľností zámennej zmluvy uzavretej medzi zmluvnými stranami dňa 15.08.2013. Správa katastra Malacky rozhodla o vklade vlastníckeho práva svojim rozhodnutím č. vkladu N./XX dňa 27.09.2013. Potom teda žalovaným uplynula lehota na uzavretie kúpnej zmluvy o predaji a kúpe sporných pozemkov dňom 05.01.2014. Žalovaní však predmetnú kúpnu zmluvu neuzavreli.

Podľa § 50a ods. 1 Obč. zák., účastníci sa môžu písomne zaviazat', že do dohodnutej doby uzavrú zmluvu, musia sa však pritom dohodnúť o jej podstatných náležitostiach. V danom prípade ide o zmluvu o budúcej zmluve, v prípade ktorej, ak spĺňa všetky zákonné náležitosti a do dohodnutej doby nedošlo k uzavretiu zmluvy, ktorá bola jej predmetom, sa možno podľa § 50a ods. 2 veta prvá Obč. zák. do jedného roka domáhať na súde, aby vyhlásenie vôle bolo nahradené súdnym rozhodnutím.

Podľa § 50a ods. 3 Obč. zák., 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 § 153 ods. 1 O.s.p., súd rozhodne na základe skutkového stavu zisteného z vykonaných dôkazov, ako aj na základe skutočností, ktoré neboli medzi účastníkmi sporné, a ak o nich alebo o ich pravdivosti nemá dôvodné a závažné pochybnosti.

Podľa § 153 ods. 2 O.s.p., súd môže prekročiť návrhy účastníkov a prisúdiť viac než čoho sa domáhajú iba vtedy, ak sa konanie mohlo začať aj bez návrhu alebo ak z právneho predpisu vyplýva určitý spôsob vyrovnania vzťahu medzi účastníkmi.

Podľa § 161 ods. 3 O.s.p., právoplatné rozsudky ukladajúce vyhlásenie vôle nahradzujú toto vyhlásenie.

Uvedené ustanovenie je jediným zákonným dôvodom v zmysle Občianskeho zákonníka, na základe ktorého sa žalobca môže dovoliavať svojich práv návrhom na nahradenie prejavu vôle uzavrieť kúpnu zmluvu súdom, avšak len za predpokladu, že prejav vôle, na ktorý poukazuje v návrhu na začatie konania má zákonné náležitosti zmluvy o budúcej zmluve.

Obligatónnymi a esenciálnymi náležitosťami takejto zmluvy sú:

- 1/. zhoda vôle zmluvných strán vyjadrená v písomnej forme o uzavretí zmluvy o budúcej zmluve,
- 2/. doba, do kedy zmluvné strany budúcu zmluvu uzatvoria,
- 3/. podstatné (esenciálne) náležitosti budúcej (hlavnej) zmluvy.

Ak má byť rozsudkom súdu nahradené vyhlásenie vôle niektorého z účastníkov zmluvy o kúpe nehnuteľností, musí byť obsah tejto zmluvy uvedený vo výroku rozsudku, prípadne musí byť vo výroku rozsudku uvedený odkaz na obsah pripojeného písomného vyhotovenia kúpnej zmluvy, ktorá sa stáva súčasťou výroku rozsudku. Ak vo výroku rozsudku prevádzaná nehnuteľnosť nie je dostatočne individualizovaná a ak výrok neobsahuje výrok o kúpnej cene, nemôže rozsudok nahradiť nedostatok prejavu vôle predávajúceho s uzavretím kúpnej zmluvy, tomu musí zodpovedať aj žalobný petit (cit. § 153 ods. 2 O.s.p.). Žalobe nebolo možné vyhovieť, pretože k nej nebolo pripojené znenie zmluvy, ktorá má tvoriť súčasť rozsudku. Rozsudok tak ako bol navrhovaný by bol nevykonateľný a nebolo mu preto možné vyhovieť, keďže nemá oporu ani v procesnom ani v hmotnom práve (§ 161 ods. 3 O.s.p., § 50a ods. 2 Obč. zák.). Žalobu preto súd zamietol.

O trovách konania súd rozhodol podľa § 142 ods. 1 O.s.p. Úspech v konaní mali žalovaní a preto im patrí právo na náhradu trov konania. Trovy konania predstavujú trovy právneho zastúpenia, odmenu advokáta za úkony právnej pomoci. Žalovaným boli poskytnuté 4 úkony právnej pomoci: 1. prevzatie a príprava zastúpenia (§ 13a ods. 1 písm. a) vyhlášky č. 655/2004 Z.z. (ďalej len vyhláška) 2. písomné podanie na súd - vyjadrenie k žalobe (§ 13a ods. 1 písm. c) vyhlášky), 3. účasť na pojednávaní dňa 16.06.2015 (§ 13a ods. 1 písm. d) vyhlášky), 4. účasť na pojednávaní dňa 22.09.2015 (§ 13a ods. 1 písm. d) vyhlášky), pričom tarifná odmena podľa § 11 ods. 1 písm. a) vyhl. č. 655/2004 Z.z., v roku 2014 bola 61,85 Eur a v roku 2015 66,53 Eur za jeden úkon. Režijný paušál za úkon právnej pomoci v roku 2014 bol vo výške 8,04 Eur a v roku 2015 je vo výške 8,39 Eur. Právnemu zástupcovi žalovaných patrí aj náhrada režijného paušálu spolu vo výške 32,86 Eur. Celkovo tak trovy konania, trovy právneho zastúpenia predstavujú čiastku 285,62 Eur vo veci Okresného súdu Malacky sp. zn. 5C/93/2014.

Podľa § 145 O.s.p., účastníkovi, ktorému súd prizná náhradu trov konania, prizná aj náhradu trov predbežného opatrenia a zabezpečenia dôkazov. V súvislosti s konaním 5C/93/2014 súd rozhodoval aj o predbežnom opatrení, ktoré s vecou súviselo a bolo vedené pod sp. zn. 5C/76/2014. V tomto konaní taktiež mali úspech žalovaní. Preto im patrí aj náhrada trov konania aj za toto konanie, ktorá pozostáva z jedného úkonu právnej pomoci a to podaného odvolania proti uzneseniu OS Malacky zo dňa 18.02.2014 sp. zn. 5C/76/2014-66 zo dňa 20.03.2014 a režijného paušálu podľa § 13a ods. 1 písm. c) vyhlášky (61,85 Eur + 8,04 Eur). Spolu trovy konania, trovy právneho zastúpenia vo veci OS Malacky sp. zn. 5C/93/2014 a 5C/76/2014 predstavujú čiastku 355,51 Eur.

Žalobcovia sú povinní zaplatiť trovy konania právnemu zástupcovi žalovaných podľa § 149 ods. 1 O.s.p.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo

dňa jeho doručenia na tunajší súd, písomne, dvojmo. V odvolaní, z ktorého má byť zjavné, ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, a čo sleduje a ktoré musí byť podpísané a datované sa má 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. Ak účastník nepredloží potrebný počet rovnopisov a príloh, súd vyhotoví kópie na jeho trovy.