

Súd: Okresný súd Trnava
Spisová značka: 37C/518/2015
Identifikačné číslo súdneho spisu: 2115227956
Dátum vydania rozhodnutia: 15. 02. 2017
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Igor Malý
ECLI: ECLI:SK:OSTT:2017:2115227956.5

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Trnava, v konaní pred sudcom JUDr. Igorom Malým, v právnej veci žalobcu v 1. rade: W. Y., nar. XX.XX.XXXX, bytom K. XX, U., a žalobkyne v 2. rade: Z. C., rod. U., nar. XX.X.XXXX, bytom K. XX, Trnava, obaja žalobcovia zastúpení JUDr. Milošom Chrenkom, advokátom so sídlom Hlavná 25, Trnava, proti žalovanej: Z. Q., rod. H., nar. XX.X.XXXX, bytom 9. mája XXX/X, D., zastúpená Mgr. Andreou Šutovskou, advokátkou so sídlom A. Dubčeka 17, Piešťany, o zaplatenie 3.000,00 € s prísl., takto

rozhodol:

Žalovaná je p o v i n n á zaplatiť žalobcom spoločne a nerozdielne sumu vo výške 1.500,00 €, spolu s úrokom z omeškania vo výške 5,05% ročne od 17.11.2015 do zaplatenia, to všetko do 3 dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti rozsudku.

Vo zvyšku súd návrh zamietá.

Žiadna zo strán nemá na náhradu trov konania právo.

o d ô v o d n e n i e :

1.

Žalobcovia sa svojím návrhom doručeným dňa 20.11.2015 domáhali vydania rozhodnutia, ktorým by súd zaviazal žalovanú povinnosťou zaplatiť im sumu 3.000,00 € spolu s úrokom z omeškania vo výške 5,05% ročne zo sumy 3.000,00 € od 17.11.2015 do zaplatenia, a trovy konania. Uviedli že sa ako manželia na jar 2015 rozhodli zaobstarať si rodinný dom, preto kontaktovali realitnú kanceláriu MV Real, s.r.o., ktorá mala v ponuke rodinný dom so záhradou v obci S. B. (nehnutelnosti zapísané na LV č. XXX pre k.ú. S. B. ako parcela registra „C“ č. XXX/X - zastavané plochy a nádvoria o výmere 576 m², parcela reg. „C“ č. XXX/X - záhrady o výmere 222 m² a rodinný dom súp.č. XXX, postavený na parc.č. XXX/X), ktoré nehnuteľnosti vlastní žalovaná spolu so svojím bývalým manželom N. Q., a to každý v podiele 1/2; cenu za ktorú sa nehnuteľnosti predávala žalobcovia akceptovali. Nakoľko nehnuteľnosti boli zaťažené exekučnými záložnými právami bolo potrebné vyriešiť najskôr tieto ťarchy - žalovaná a jej bývalý manžel (budúci predávajúci) však nemali prostriedky na zaplatenie dlhov, preto sa žalobcovia s nimi dohodli, že zaplatia preddavok na budúcu kúpnu cenu tak, že tento priamo poukážu exekútorom, čím dôjde k zániku vymáhaných pohľadávok, a následne budúci predávajúci predajú nehnuteľnosti žalobcom už bez ťarch. Za uvedeným účelom dňa 12.6.2015 uzatvorili žalobcovia so žalovanou a s N. Q. zmluvu o budúcej kúpnej zmluve v ktorej sa dohodli na všetkých podstatných náležitostiach kúpnej zmluvy - žalobcovia sa zaviazali zaplatiť budúcim predávajúcim preddavok na budúcu kúpnu cenu, a budúci predávajúci sa zaviazali uzavrieť budúcu kúpnu zmluvu v lehote do 31.8.2015; na zabezpečenie splnenia povinnosti uzavrieť kúpnu zmluvu bola dohodnutá zmluvná pokuta vo výške 3.000,00 €, ktorú mal zaplatiť ten účastník zmluvy, ktorý poruší svoju zmluvnú povinnosť. Neskôr bol uzatvorený dodatok č. 1 k zmluve o budúcej zmluve, predmetom ktorého bola dohoda o spoločnom podaní návrhu na vklad po zaplatení kúpnej ceny, a dodatok č. 2 k zmluve o budúcej kúpnej zmluve, ktorým bolo dohodnuté

predĺženie lehoty na uzatvorenie kúpnej zmluvy, a to do 31.10.2015. Žalobcovia bezodkladne po uzatvorení zmluvy o budúcej kúpnej zmluve zaplatili preddavok na kúpnu cenu dohodnutým spôsobom (spolu 3.393,62 €) - nakoľko sa blížil koniec lehoty na uzatvorenie zmluvy, v mesiaci október 2015 realitná kancelária nechala vypracovať kúpnu zmluvu a oznámila žalobcom i budúci predávajúcim, že môže dôjsť k uzatvoreniu zmluvy. N. Q. bol pripravený zmluvu uzavrieť, žalovaná však pod rôznymi zámienkami uzatvorenie zmluvy odďaľovala. Realitná kancelária urgovala uzatvorenie zmluvy, a na opakované naliehanie napokon žalovaná sľúbila že zmluvu príde podpísať - k podpisu malo dôjsť v advokátskej kancelárii JUDr. Miloša Chrenka dňa 21.10.2015. Na dohodnutý termín sa všetci účastníci zmluvy dostavili, a žalobcovia a N. Q. zmluvu podpísali, žalovaná však zmluvu podpísať odmietla, po oboznámení sa so zmluvou opustila advokátsku kanceláriu s tým, že si ju musí ešte prezrieť; do uplynutia dohodnutej lehoty sa však už žalovaná neozvala, a zmluvu nepodpísala, nereagovala ani na písomnú výzvu, a zmluvu nepodpísala ani v dodatočne poskytnutej lehote. Poukázali ďalej na skutočnosť, že žalovaná sa v čl. II zmluvy o budúcej zmluve zaviazala, že v stanovenej dobe uzavrie kúpnu zmluvu, v čl. IV zmluvy o budúcej zmluve sa účastníci zaviazali že pre prípad nesplnenia povinnosti uzavrieť budúcu kúpnu zmluvu sa ten účastník zmluvy, ktorý poruší svoju zmluvnú povinnosť, zaväzuje zaplatiť druhej zmluvnej strane zmluvnú pokutu v sume 3.000,00 €, a to bez ohľadu na zavinenie. Napriek skutočnosti, že zmluva bola pripravená na podpis včas, obsahovala náležitosti na ktorých sa jej účastníci dohodli v zmluve o budúcej zmluve, a žalovaná bola riadne vyzvaná na uzatvorenie zmluvy, v dohodnutej lehote zmluvu neuzatvorila - tým porušila svoju zmluvnú povinnosť, a vznikla jej následná povinnosť zaplatiť dohodnutú zmluvnú pokutu (pričom žalobcovia si svoju zmluvnú povinnosť riadne splnili, dohodnutý preddavok zaplatili, keď za účelom získania prostriedkov na kúpnu cenu predali svoj byt v ktorom dovtedy bývali, čím sa pre nekonanie žalovanej ocitli v komplikovanej situácii, keď nemali vlastné bývanie, a svoju bytovú otázku museli riešiť núdzovo); žalovaná pritom neuviedla žiaden reálny dôvod pre ktorý zmluvu odmietla uzavrieť. Žalobcovia žalovanú písomne vyzvali na zaplatenie zmluvnej pokuty, na čo ona nereagovala, a svoj dlh nezaplatila ani v dodatočne poskytnutej lehote. Okrem istiny požadujú žalobcovia i zaplatenie úrokov z omeškania v zákonnej výške 5,05% ročne od 17.11.2015 (odo dňa nasledujúceho po uplynutí lehoty na dobrovoľné zaplatenie) do zaplatenia.

K žalobe priložili žalobcovia Zmluvu o budúcej zmluve uzavretú medzi N. Q. a žalovanou a žalobcami dňa 12.6.2015, Dodatok č. 1 k zmluve o budúcej kúpnej zmluve zo dňa 22.6.2015, Dodatok č. 2 k zmluve o budúcej kúpnej zmluve zo dňa 28.8.2015, 5x doklady o platbách, resp. príkazy na úhradu, návrh kúpnej zmluvy zo dňa 21.10.2015 (s chýbajúcim podpisom žalovanej), výzvu na uzavretie kúpnej zmluvy a zaplatenie zmluvnej pokuty zo dňa 5.11.2015 s podacím lístkom pre žalovanú.

2.

Okresný súd Trnava vo veci vydal Platobný rozkaz č. 37C/518/2015-23 zo dňa 14.1.2016, ktorým návrhu žalobcov v celom rozsahu vyhovel.

Žalovanej bol platobný rozkaz doručený dňa 26.1.2016 - listom došlým súdu dňa 4.2.2016 (t.j. v zákonnej lehote na podanie odporu proti platobnému rozkazu) žalovaná podala odôvodnený odpor v ktorom uviedla, že k uzavretiu kúpnej zmluvy nedošlo z jej viny, ona sa nikdy nevyjadrila že kúpnu zmluvu odmieta uzatvoriť - mala však k nej pripomenky v tom zmysle, že chce do nej určiť dátum odovzdania a prevzatia predmetu kúpy, keď navrhovala lehotu 90 (resp. 60) dní od zaplatenia kúpnej ceny na vypratanie domu (táto skutočnosť v kúpnej zmluve nebola uvedená, podľa žalovanej tam uvedená mala byť). Poukázala tiež na skutočnosť že na LV č. XXX (na ktorom sú nehnuteľnosti, ktoré sú predmetom predaja) bola „toho času“ zapísaná poznámka o začatí exekúcie č. EX 899/15 a EX 1256/14 predajom nehnuteľností, pričom predávajúci vzhľadom k prebiehajúcej exekúcii nemôžu disponovať s exekvovanými nehnuteľnosťami (teda ich nemôžu ani predať); je tak potrebné aby uvedené poznámky boli vymazané. Na záver žalovaná uviedla, že ona bola ochotná kúpnu zmluvu uzatvoriť, ale s podmienkou že v nej bude uvedený dátum na odovzdanie predmetu kúpy - následne sa s kupujúcimi na uvedenej podmienke dohodla, keď do kúpnej zmluvy bola zakotvená lehota 60 dní na vysťahovanie od podpisu zmluvy. Kúpnu zmluvu následne žalovaná dňa 22.1.2016 podpísala.

V zmysle v čase podania odporu platného § 174, ods. 2 Občianskeho súdneho poriadku sa platobný rozkaz zrušil a súd vo veci ďalej konal.

3.

Žalobcovia sa k odporu vyjadrili -prostredníctvom svojho právneho zástupcu- podaním došlým súdu dňa 25.4.2016 v ktorom uviedli že odpor považujú za nedôvodný, tento fakticky potvrdzuje ich tvrdenia v návrhu. Žalovaná predovšetkým potvrdzuje že kúpnu zmluvu v stanovenej lehote neuzavrela, čím porušila svoj zmluvný záväzok uvedený v čl. II zmluvy o budúcej zmluve (v zmysle jej dodatku č. 2),

nakoľko v dobe keď malo dôjsť k podpisu kúpnej zmluvy, žiadny dôvod na odmietnutie podpisu zmluvy neuviedla. Dňa 21.10.2015, keď sa mala kúpna zmluva uzavrieť, boli zmluvy (po pripomienkovaní zo strany právnej zástupkyne žalovanej JUDr. Bubencičkovej) nachystané na podpis v kancelárii právneho zástupcu žalobcov - predávajúci N. Q. sa dostavil a zmluvu podpísal, žalovaná si zmluvu prečítala (žiadne pripomienky nevzniesla), keď však bola vyzvaná na podpis zmluvy, toto odmietla s vyjadrením, že si zmluvu ešte musí pozrieť; následne odišla s tým, že ešte má lehotu na podpísanie zmluvy. Po uplynutí lehoty žalovaná odmietala komunikovať a uviedla že odchádza do kúpeľov, a vecou sa nemieni zaoberať - až následne, po uplynutí lehoty na uzavretie zmluvy, vznesla žalovaná požiadavku na doplnenie lehoty na vypratanie, pričom však takáto dodatočne vznesená požiadavka nie je dôvodom na neuzavretie zmluvy, teda dôvodom pre ktorý by zmluvná povinnosť žalovanej uzavrieť zmluvu do 31.10.2015 zanikla. Bez ohľadu na uvedené skutočnosti, ktorými sa snaží žalovaná ospravedlniť svoje porušenie zmluvnej povinnosti (absencia lehoty na vypratanie), toto nemalo žiadny vplyv na jej povinnosť uzavrieť zmluvu, nakoľko v zmluve o budúcej zmluve bol obsiahnutý kompletný text budúcej kúpnej zmluvy (v zmysle § 50a, ods. 1 Občianskeho zákonníka by bolo postačujúce, ak by zmluva o budúcej kúpnej zmluve obsahovala podstatné náležitosti kúpnej zmluvy, t.j. uvedenie predmetu kúpy a kúpnej ceny); žalovaná navyše pripomienkovala aj samotný text zmluvy o budúcej zmluve, a táto bola podpísaná až po dlhých jednaniach. Podľa žalobcov ak došlo k dohode nielen o podstatných náležitostiach budúcej kúpnej zmluvy, ale aj o jej vedľajších náležitostiach, nebola následne vznesená požiadavka žalovanej na doplnenie nepodstatnej zložky (accidentalialia negotii) dôvodom na odmietnutie uzavretia zmluvy; lehotu na vypratanie nepriamo vyplýva z obsahu vlastníckeho práva (právo predmet vlastníctva držať a užívať), teda žalovaná by bola povinná nehnuteľnosti vypratať po povolení vkladu vlastníckeho práva v prospech žalobcov - trvanie na takejto nepodstatnej podmienke nie je dôvodom pre ktorý by zanikla povinnosť žalovanej uzavrieť kúpnu zmluvu v dojednanej lehote, pričom žalovaná už dlhú dobu vedela že nehnuteľnosti bude musieť vypratať (rozsudkom súdu sp.zn. 8C/257/2013 zo dňa 10.6.2014 bolo zrušené podielové spoluvlastníctvo žalovanej a jej bývalého manžela, druhého predávajúceho N. Q., k nehnuteľnostiam ktoré boli predmetom kúpnej zmluvy, a to predajom nehnuteľností a rozdelením výťažku - žalovaná teda už od júna 2014 vedela že nehnuteľnosti bude musieť vypratať; avšak ani po vynesení rozsudku a jeho právoplatnosti nebola žalovaná ochotná nehnuteľnosti predať dobrovoľne a druhý spoluvlastník N. Q. preto podal návrh na exekúciu predajom týchto nehnuteľností, a až po začatí exekúcie žalovaná nakoniec pristúpila k dobrovoľnému predaju nehnuteľností, ale aj tento proces úmyselne naťahovala, aby tak maximalizovala dobu užívania nehnuteľností). Žalovaná najneskôr pri uzavretí zmluvy o budúcej zmluve mala vedomosť, že si má zabezpečiť iné bývanie, a mala dostatok času na urobienie všetkých opatrení na včasné vypratanie nehnuteľností. Skutočnosť že žalovaná zmluvu nakoniec podpísala potvrdzuje dôvodnosť nároku - žalovaná zmluvu podpísala až dňa 22.1.2016 (t.j. takmer 3 mesiace po uplynutí dohodnutej lehoty), aj to až pod vplyvom skutočnosti že žalobcovia na súd podali voči nej žalobu na nahradenie prejavu vôle (konanie sa viedlo pod sp.zn. 19C/521/2015). Na záver poukázali na skutočnosť, že konanie žalovanej spôsobilo žalobcom značné problémy, keď predali byt aby mali prostriedky na zaplatenie kúpnej ceny predávajúcim (žalovanej a jej exmanželovi), a keď žalovaná odmietla nehnuteľnosti predať, museli si zabezpečiť núdzové dočasné bývanie; uvedená neistota a stres sa nepriaznivo podpísali aj na zdraví žalobcov. Žalobcovia predávajúcim vyplatili preddavok na kúpnu cenu v značnej výške, a aj preto považujú konanie žalovanej nielen za protiprávne, ale i nemorálne a v rozpore s dobrými mravmi.

4.

Žalovaná sa k vyjadreniu žalobcov vyjadrila podaním došlým súdu dňa 9.9.2016 v ktorom uviedla že je pravdou, že kúpnu zmluvu v stanovenom termíne neuzavrela, ale nie jej zavinením. Dostavila sa na podpis kúpnej zmluvy do advokátskej kancelárie JUDr. Miloša Chrenka, avšak nakoľko nerozumela jej obsahu bolo potrebné, aby si ju najskôr prečítala, a v prípade nezrovnalostí aby v nej vykonala príslušné úpravy (vzhľadom k tomu, že jej syna z kancelárie vykázali nemala sa s kým poradiť, nevedela posúdiť či je kúpna zmluva po obsahovej stránke v poriadku - preto sa vyjadrila že kúpnu zmluvu si potrebuje ešte pozrieť, čo aj spravila a porodila sa so svojou rodinou). Pri štúdiu zmluvy zistila že v nej nie je zakotvený dátum odovzdania a prevzatia nehnuteľnosti a jej vypratanie, pričom bez týchto podmienok považovala kúpnu zmluvu za neúplnú, a nebolo ju možné z jej strany akceptovať a podpísať, nakoľko bez uvedenia termínu na vystaňovanie by bola nútená nehnuteľnosť do dvoch týždňov, respektíve do mesiaca opustiť, dokonca mohla nastať situácia že po podpísaní zmluvy ju mohli žalobcovia z nehnuteľnosti násilím vystaňovať, z čoho mala veľkú obavu; podľa žalovanej bolo teda potrebné vytvoriť novú kúpnu zmluvu, a opäť ju kupujúcimi a predávajúcimi potvrdiť, pričom na uvedenú skutočnosť žalovaná upozornila právneho zástupcu žalobcu aj realitnú kanceláriu a žiadala, aby bol do

zmluvy doplnený termín na vyst'ahovanie sa z nehnuteľnosti - z ich strany však nebol žiadny záujem sa o týchto podmienka baviť, čo znamená že zmluvné strany sa nedohodli, čím prišlo ku zdržaniu pri podpise kúpnej zmluvy. Z uvedeného dôvodu sa žalovaná necíti zodpovedná za omeškanie pri podpise zmluvy, žalovaná v tom čase upozornila žalobcov že odchádza na 3 týždne do kúpeľov, a preto sa zaoberala vzniknutou situáciou až po návrate domov. Zdôraznila že mala záujem nehnuteľnosť predať a podpísať kúpnu zmluvu, ale takú, ktorá by bola po právnej stránke v poriadku - preto sa kontaktovala aj osobne s kupujúcou - žalobkyňou v 2. rade a navrhla termín 90 dní na vypratanie nehnuteľnosti, žalovaná v 2. rade však túto lehotu neakceptovala, podľa nej bola príliš dlhá. V ďalšom poukázala na problémy pri možnom vypratávaní nehnuteľností v súvislosti s jej bývalým manželom, ktorý v nehnuteľnosti už nebýval ale mal v nej svoje osobné veci - aj z tohto dôvodu bolo potrebné aby do kúpnej zmluvy bol zakotvený termín na vypratanie sa z nehnuteľnosti. Ďalším problémom pre ktorý chcela žalovaná do kúpnej zmluvy doplniť termín na vypratanie sa z nehnuteľnosti bolo, že si nemohla pred uzavretím riadnej kúpnej zmluvy zabezpečiť nové bývanie, nakoľko pred podpisom kúpnej zmluvy nedostala od kupujúcich žiadne finančné vyrovnanie, respektíve zálohu - preddavok ktorý potrebovala ako zálohu pre predávajúcich od ktorých chcela odkúpiť nehnuteľnosť na jej nové bývanie dostala na účet od kupujúcich / žalobcov až pár dní po podpise riadnej kúpnej zmluvy, čiže až následne mohla začať riešiť kúpu svojho nového bývania, ktoré muselo byť v blízkosti jej rodiny, nakoľko má vážne zdravotné problémy a pomoc rodiny potrebuje (neprichádzalo do úvahy aby si zadovážila bývanie v prenájme a až následne riadne bývanie, a to z dôvodu opätovného sťahovania sa, čo by nezvládla ani finančne); následne sa účastníci kúpnej zmluvy dohodli na lehote 60 dní na vyst'ahovanie sa z nehnuteľnosti, a až potom uzavreli riadnu kúpnu zmluvu. Poukázala na skutočnosť, že na predávanej nehnuteľnosti v čase jej predaja bolo zapísaná aj poznámka o exekučnom záložnom práve EX 899/15 o začatí exekúcie predajom nehnuteľností v prospech oprávneného, tiež bola uvedená poznámka o exekučnom práve EX 1256/14 - z exekučného zákona vyplýva že predávajúci vzhľadom na prebiehajúce exekúcie nemôže disponovať s predmetom exekúcie, a nehnuteľnosti nemôže predať. Uviedla že je pravdou, že v zmluve bola dohodnutá zmluvná pokuta 3.000,00 € pre prípad neuzatvorenia kúpnej zmluvy v dohodnutom termíne - kupujúci (žalobcovia) museli však najprv predať svoju vlastnú nehnuteľnosť, čo sa im v lehote troch mesiacov nepodarilo, teda ani oni nespĺnili podmienku uvedenú o budúcej kúpnej zmluve; žalovaná však zmluvnú pokutu 3.000,00 € od žalobcov ako budúcich kupujúcich nežiadala, ale vyšla im v ústrety a bola ochotná akceptovať ich požiadavku na predĺženie termínu pre spísanie riadnej kúpnej zmluvy o 2 mesiace. Podľa žalovanej, s poukazom na vyššie uvedené, je požiadavka na zaplatenie zmluvnej pokuty 3.000,00 € zo strany kupujúcich - žalobcov nespravodlivá, je v rozpore s dobrými mravmi; navrhla uzatvoriť dohodu o urovnaní.

5.

Na pojednávaní konanom dňa 9.1.2017 právny zástupca žalobcov uviedol, že účastníci konania spolu s N. Q. uzavreli zmluvu o budúcej zmluve, v ktorej bol určený záväzok uzavrieť do 31.8.2015 riadnu kúpnu zmluvu na predaj nehnuteľnosti vo vlastníctve žalovanej a N. Q. - zmluva o budúcej zmluve obsahovala kompletný text budúcej kúpnej zmluvy, ktorý bol dohodnutý medzi účastníkmi; následne bola zmluva o budúcej zmluve dodatkom zmenená tak, že záväzok uzavrieť riadnu kúpnu zmluvu bol posunutý na deň 31.10.2015. Krátko pred týmto dátumom realitná kancelária vyhotovila text kúpnej zmluvy, pričom žalobcovia a N. Q. zmluvu podpísali, avšak žalovaná ju odmietla podpísať - z miesta podpisu odišla a prestala komunikovať (vzhľadom na uvedené bola podaná žaloba o nahradenie prejavu vôle žalovanej, pričom pod vplyvom tejto skutočnosti žalovaná v januári 2016 zmluvu podpísala). Z uvedeného je zrejmé, že žalovaná porušila svoju zmluvnú povinnosť uvedenú v zmluve o budúcej zmluve, riadnu kúpnu zmluvu nepodpísala, pričom neuviedla ani dôvod jej neuzavretia - dôvod uviedla až v novembri 2015, jednalo sa však o zástupný problém, a nemohlo to spôsobiť zánik záväzku žalovanej. Poukázal na skutočnosť, že zmluvná pokuta bola dojednaná bez ohľadu na zavinenie, pre jej uplatnenie stačilo samotné nepodpísanie kúpnej zmluvy. Z uvedených dôvodov žiadajú žalobcovia, aby súd návrhu vyhovel, a priznal im aj úrok z omeškania od 17.11.2015, nakoľko do tohto dátumu bola žalovaná vyzvaná na zaplatenie zmluvnej pokuty.

Uviedol ďalej, že žalovaná bola oboznámená s textom kúpnej zmluvy, nakoľko táto bola niekoľkokrát komunikovaná s jej vtedajšou právnou zástupkyňou JUDr. Bubenčíkovou, ktorá text odobrila - text riadnej kúpnej zmluvy bol identický s textom obsiahnutým v zmluve o budúcej zmluve.

Na pojednávaní konanom dňa 9.1.2017 právna zástupkyňa žalovanej uviedla, že žalovaná neodmietala podpísať kúpnu zmluvu - dostavila sa na jej podpis, je však pravdou že vtedy kúpnu zmluvu nepodpísala, nakoľko bolo potrebné aby si ju prečítala (jedná sa o staršiu osobu, ktorá pri podpise zmluvy bola sama). Z tohto dôvodu si zmluvu zobrala domov, kde pri jej štúdiu spolu so synom zistili, že v kúpnej zmluve

nie je uvedená lehota na vypratanie nehnuteľnosti, čo sa javilo žalovanej ako podstatné - toto následne oznámila žalobcom aj ich právnenému zástupcovi, a požiadala aby v zmluve bola zakotvená lehota na vypratanie 90 dní odo dňa jej podpísania. Následne žalovaná odišla do kúpeľov, avšak so žalobcami komunikovala - následne sa dohodli, že v zmluve bude lehota 60 dní na vypratanie; následne zmluvu podpísala (žalovaná aj listom zo dňa 27.11.2015 adresovanom žalobcom oznámila že kúpnu zmluvu je ochotná podpísať, avšak len pri akceptovaní 60 dňovej lehoty na vypratanie). Z uvedeného je zrejmé, že žalovaná nikdy netvrdila že zmluvu podpísať nechce, trvala na zapracovaní lehoty na vypratanie do nej. Podľa žalovanej chýba náležitosť na uplatnenie zmluvnej pokuty, a to zavinenie žalovanej, nakoľko nie je možné dospieť jednoznačne k záveru že odmietla zmluvu podpísať.

Na pojednávaní konanom dňa 9.1.2017 žalovaná uviedla, že nie je pravdou že by odmietla zmluvu podpísať - keď prišla na jej podpis, chcela si ju ešte preštudovať, preto si ju zobrala domov. Ďalšou skutočnosťou pre ktorú zmluvu nepodpísala bolo, že nedostala zálohu ktorú by použila na zabezpečenie si nového byvania (o zálohu požiadala žalovanú v 2. rade, ktorá však nesúhlasila).

6.

Súdu bolo doručené čestné vyhlásenie D. Q. (syn žalovanej) v ktorom uviedol, že spolu s matkou (žalovaná) riešil od začiatku prevod nehnuteľností v k.ú. S. B. zapísaných na LV č. XXX a rodinného domu súp.č. XXX, najmä matke pomáhal pripravovať príslušné zmluvy, vozil ju na schôdzky, radil jej a pod. Dňa 21.10.2015 sa s matkou dostavil do kancelárie právneho zástupcu žalobcov, avšak vstup do kancelárie jemu nebol umožnený; matka sa do kancelárie dostavila za účelom podpisu riadnej kúpnej zmluvy s tým, že požadovala aby si tento návrh mohla doma preštudovať a poradiť sa, nakoľko mala podľa zmluvy o budúcej zmluve ešte čas na podpis riadnej kúpnej zmluvy do 31.10.2015. Žiadala do kúpnej zmluvy doplniť lehotu na vystaňovanie sa z nehnuteľnosti, v čom jej však nebolo vyhovené. Dňa 21.10.2015, a ani následne do 31.10.2015, neobdržala žalovaná žiadnu finančnú zálohu, na ktorú sa podľa zmluvy o budúcej zmluve zaviazali žalobcovia. Aj po stretnutí dňa 21.10.2015 žalovaná aktívne kontaktovala žalobcov a ich právneho zástupcu, aj realitnú kanceláriu so žiadosťou o zapracovanie jej pripomienky, a so žiadosťou na úhradu preddavku kúpnej ceny, nevyhýbala sa uzatvoreniu kúpnej zmluvy - z druhej strany jej nebol predložený v lehote do 31.10.2015 žiadny nový návrh kúpnej zmluvy, a nebol ani zaplatený preddavok na kúpnu cenu.

7.

Žalovaná sa vo veci vyjadrila -prostredníctvom svojej právnej zástupkyne- podaním došlým súdu dňa 9.2.2017 v ktorom uviedla že podľa § 545, ods. 3 Občianskeho zákonníka ak z dohody nevyplýva niečo iné, nie je dlžník povinný zmluvnú pokutu zaplatiť, ak porušenie povinnosti nezavinil - z uvedeného je zrejmé, že v prípade ak žalobcovia trvajú na povinnosti žalovanej zaplatiť zmluvnú pokutu sú okrem toho, že preukážu že kúpna zmluva nebola uzatvorená v lehote plynúcej zo Zmluvy o budúcej zmluve zo dňa 12.6.2015 v znení jej dodatkov, povinní preukázať aj zavinenie žalovanej, pričom dôkazné bremeno v tejto otázke spočíva na žalobcoch - z produkovaných dôkazov nevyplývalo že by žalobcovia bez pochybností preukázali zavinenie žalovanej pri porušení povinnosti uzatvoriť kúpnu zmluvu. Tvrdenie žalobcov, že zmluvná pokuta bola dojednaná bez ohľadu na zavinenie a pre jej uplatnenie stačilo samotné nepodpísanie kúpnej zmluvy neobstojí, pretože by sa tým opomenulo vysporiadať sa s právnym aspektom plynúcim z ustanovenia § 545, ods. 3 Občianskeho zákonníka. Vzhľadom na uvedené navrhol aby súd návrh zamietol.

8.

Súd si pre svoje rozhodnutie zadovážil ďalej kópiu Rozsudku Okresného súdu Trnava č. 8C/257/2013-76 zo dňa 10.6.2014, Upovedomenie o začatí exekúcie rozdelením spoločnej veci predajom č. EX 899/2015 vydané dňa 9.4.2015 súdnym exekútorom JUDr. Petrom Stanom, mail právneho zástupcu žalobcov JUDr. Bubenčíkovej (vtedajšej právnej zástupkyne žalovanej) zo dňa 20.10.2015.

9.

Na pojednávaní konanom dňa 15.2.2017 žalobkyňa v 2. rade na otázky právnej zástupkyne žalovanej uviedla, že si nespomína či 21.10.2015 uhradila časť preddavku vo výške 677,66 € (čl. IV, bod 2 Zmluvy o budúcej zmluve) - všetky platby na ktoré sa kupujúci zaviazali však boli uhradené, a to ešte pred uzatvorením riadnej kúpnej zmluvy. Takisto bola uhradená platba v prospech realitnej kancelárie (čl. IV, bod 3 Zmluvy o budúcej zmluve), a to s určitou všetky platby boli uhradené už ku dňu 21.10.2015. Uviedla že je pravdou, že obdržala (aj spolu so žalobcom v 1. rade) list od žalovanej, v ktorom žiadala poskytnúť lehotu na vypratanie. K podpisu riadnej kúpnej zmluvy prišlo až v januári 2016. Lehota na

uzavretie riadnej kúpnej zmluvy uvedená v budúcej kúpnej zmluve bola predĺžená do 31.10.2015 z dôvodu, že žalobcovia nemohli predať byt, z ktorého výťažku mali zaplatiť preddavky resp. kúpnu cenu žalovanej - v tomto smere žalovaná žalobcom vyhovelá. Na ďalšiu otázku uviedla že nevie zdokladovať že sa pokúšala so žalovanou komunikovať v období od 21.10.2015 do 31.10.2015, nakoľko jej volala iba telefonicky, resp. jej písala sms, ktoré už vymazala. Dodatok k zmluve ohľadom vystaňovania sa žalovanej z nehnuteľnosti nebol zo strany žalobcov žalovanej zaslaný.

Na otázky svojho právneho zástupcu žalobkyňa v 2. rade uviedla že dňa 21.10.2015 sa do kancelárie advokáta JUDr. Chrenka dostavili všetci účastníci zmluvy, žalovaná obdržala jedno vyhotovenie zmluvy ktoré si približne pol hodinu čítala - následne však povedala že si ešte zmluvu musí prečítať, preto ju nepodpísala a zobrala si ju domov; odvtedy sa žalobcom neozvala, aj napriek tomu že sa ju títo pokúšali osloviť (mala vypnutý telefón). Druhý predávajúci N. Q. zmluvu podpísal, bol nahnevaný na žalovanú že uzavretie zmluvy sa nerealizovalo. Okrem listu z novembra 2015 žalovaná žalobkyňu v 2. rade nekontaktovala. Ďalej uviedla že v zmluve o budúcej zmluve bolo presné znenie riadnej kúpnej zmluvy, preto žalovaná s textom bola oboznámená. Následne v januári 2016 sa kúpna zmluva podpísala, strany sa dohodli na vypratání v lehote 60 dní; k uzavretiu riadnej zmluvy prišlo tiež až podaní žaloby na nahradenie prejavu vôle žalovanej. Na záver uviedla že so žalovanou boli problémy aj pri uzatváraní zmluvy o budúcej zmluve, nakoľko aj napriek tomu že dom predať chcela, neustále menila termíny kedy by sa z neho mala vystaňovať, hľadala rôzne prekážky ktorými vystaňovanie odďaľovala.

Na pojednávaní konanom dňa 15.2.2017 právny zástupca žalobcov poukázal na skutočnosť, že už v júni 2014 bolo zrušené spoluvlastníctvo N. Q. a žalovanej k predmetnej nehnuteľnosti, preto žalovaná už dlhú dobu vedela že sa z nej bude musieť vystaňovať - vzhľadom k tomu, že sa nič nedialo, N. Q. podal návrh na vykonanie exekúcie, a až následne žalovaná bola ochotná rokovať o predaji nehnuteľnosti. Dátum podpisu riadnej kúpnej zmluvy (21.10.2015) bol dohodnutý po konzultácii so žalovanou, ešte predtým bol text riadnej kúpnej zmluvy zaslaný vtedajšej právnej zástupkyňi žalovanej advokátke JUDr. Bubenčíkovej. Ani v deň podpisu zmluvy konkrétne výhrady k zmluve žalovaná neuviedla, len povedala že si to musí premyslieť a že má čas do uplynutia lehoty.

10.

Súd vo veci vykonal dokazovanie oboznámením sa s návrhom a s vyjadreniami strán sporu, výsluchom žalobkyne v 2. rade, žalovanej, a právnych zástupcov účastníkov, oboznámil sa s listinnými dôkazmi uvedenými vyššie, ako i s celým obsahom spisového materiálu a zistil nasledovný skutkový a právny stav:

Strany sporu (a N. Q. na strane budúcich predávajúcich) uzavreli dňa 12.6.2015, v znení Dodatku č. 1 zo dňa 22.6.2015 a Dodatku č. 2 zo dňa 28.8.2015, Zmluvu o budúcej kúpnej zmluve, ktorej predmetom bol záväzok budúcich predávajúcich (žalovaná a N. Q.) a budúcich kupujúcich (žalobcovia) uzavrieť kúpnu zmluvu na prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam vo vlastníctve žalovanej a N. Q. zapísaných na LV č. XXX, nachádzajúcich sa v k.ú. S. B., parc.č. XXX/X - zastavané plochy a nádvoria o výmere 576 m², č. XXX/X - záhrady o výmere 222 m² a rodinný dom súp.č. XXX, postavený na parc.č. XXX/X); budúca kúpna zmluva mala byť uzavretá najneskôr do 31.10.2015, za kúpnu cenu 65.900,00 € (pre každého budúceho predávajúceho 32.950,00 €), vo vymedzených 5.-tich splátkach - presné znenie kúpnej zmluvy bolo obsiahnuté v Čl. III Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve.

V Čl. IV Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve bol uvedený spôsob platby splátok, resp. platobné miesta prostredníctvom ktorých má byť kúpna cena uhradená - uvedené ustanovenie žalobcovia dodržali; v Zmluve o budúcej kúpnej zmluve sa nenachádza dojednanie o záväzku žalobcov ako budúcich kupujúcich vyplatiť žalovanej preddavok na kúpnu cenu, v súvislosti s vypratáním nehnuteľností žalovanou.

V zmluve o budúcej kúpnej zmluve jej účastníci dohodli zmluvnú pokutu vo výške 3.000,00 € v prípade nesplnenia povinností ktoréhokoľvek účastníka uzavrieť budúcu kúpnu zmluvu.

Žalovaná ako predávajúca kúpnu zmluvu v lehote do 31.10.2015 neuzavrela - ako dôvod uviedla že v kúpnej zmluve nie je uvedená lehota na vypratanie nehnuteľností (vystaňovanie) - takéto ujednanie sa v texte obsiahnutom v Zmluve o budúcej kúpnej zmluve nenachádza.

Žalobcovia vyzvali žalovanú na uzavretie kúpnej zmluvy listom zo dňa 5.11.2015, a to v dodatočne poskytnutej lehote do 12.11.2015 (zároveň ju vyzvali na zaplataenie zmluvnej pokuty 3.000,00 € do 16.11.2015) - ani v tejto však žalovaná kúpnu zmluvu nepodpísala; žalovaná kúpnu zmluvu podpísala až dňa 22.1.2016.

11.

Právna zástupkyňa žalovanej navrhla vykonať ďalší dôkaz, a to výsluch syna žalovanej ako svedka ku skutočnosti, či žalovaná komunikovala so žalobcami, a či vyvíjala aktivitu ohľadom podpísania kúpnej zmluvy, či žiadala o zapracovanie lehoty na vypratanie do kúpnej zmluvy - tento dôkaz súd nevykonala, nakoľko dovtedajšie dokazovanie na preukázanie objektívnej skutočnosti, že k podpisu kúpnej zmluvy neprišlo v dohodnutej lehote, bolo nespochybnené a nespochybniteľné, pričom dôvod nepodpísania nebol s pohľadu preukázania vzniku nároku žalobcov na zmluvnú pokutu pre súd relevantný (napokon navrhnutý svedok do spisu doložil svoje čestné prehlásenie o skutočnosti ku ktorej mal byť vypočutý, navyše jeho svedectvo by nemuselo byť objektívne, keďže sa jedná o syna žalovanej, ktorý s ňou býva v spoločnej domácnosti); výsluch navrhnutého svedka by pre súd nemalo relevantnú váhu.

Právna zástupkyňa žalovanej navrhla vykonať ďalší dôkaz, a to dopyt na súdneho exekútora JUDr. Stana, či v čase od 21.10.2015 do 31.10.2015 bolo možné predmetné nehnuteľnosti scudzovať, vzhľadom k možnému trvaní exekučného záložného práva - tento dôkaz súd nevykonala, nakoľko dovtedajšie dokazovanie na preukázanie skutočnosti, že k podpisu kúpnej zmluvy neprišlo v dohodnutej lehote, bolo nespochybnené a nespochybniteľné, pričom možnosť / nemožnosť podpísania kúpnej zmluvy s ohľadom na prípadné prebiehajúce exekučné konanie nebol s pohľadu preukázania vzniku nároku žalobcov na zmluvnú pokutu pre súd relevantný; vykonanie navrhnutého dôkazu by pre súd nemalo žiadnu hodnotu.

Iba súd rozhodne, ktoré s označených dôkazov vykoná (§ 185, ods. 1 Civilného sporového poriadku), nie je teda povinnosťou súdu vykonať všetky dôkazy označené stranami sporu či ich zástupcami.

12.

Podľa § 488 Občianskeho zákonníka záväzkovým vzťahom je právny vzťah, z ktorého veriteľovi vzniká právo na plnenie (pohľadávka) od dlžníka a dlžníkovi vzniká povinnosť splniť záväzok.

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

Podľa § 544, ods. 1 a ods. 2 Občianskeho zákonníka ak strany dojednávajú pre prípad porušenia zmluvnej povinnosti zmluvnú pokutu, je účastník, ktorý túto povinnosť poruší, zaviazaný pokutu zaplatiť, aj keď oprávnenému účastníkovi porušením povinnosti nevznikne škoda.

Zmluvnú pokutu možno dojednať len písomne a v dojednaní musí byť určená výška pokuty alebo určený spôsob jej určenia.

Podľa § 545 Občianskeho zákonníka ak z dojednania 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 dojednania účastníkov o zmluvnej pokute nevyplýva niečo iné. Veriteľ je oprávnený domáhať sa náhrady škody presahujúcej zmluvnú pokutu, len keď je to medzi účastníkmi dohodnuté.

Ak z dohody nevyplýva niečo iné, nie je dlžník povinný zmluvnú pokutu zaplatiť, ak porušenie povinnosti nezavinil.

Podľa § 545a Občianskeho zákonníka neprimerane vysokú zmluvnú pokutu môže súd znížiť s prihliadnutím na hodnotu a význam zabezpečovanej povinnosti. Ak veriteľ nie je oprávnený požadovať náhradu škody spôsobenej porušením povinnosti, na ktorú sa zmluvná pokuta vzťahuje, súd prihliadne aj na výšku škody, ktorá porušením povinnosti vznikla, a na to, o koľko zmluvná pokuta presahuje rozsah vzniknutej škody.

Podľa § 35 Občianskeho zákonníka prejav vôle sa môže urobiť konaním alebo opomenutím; môže sa stať výslovne alebo iným spôsobom nevzbudzujúcim pochybnosti o tom, čo chcel účastník prejavovať.

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.

Právne úkony vyjadrené inak než slovami sa vykladajú podľa toho, čo spôsob ich vyjadrenia obvykle znamená. Prítom sa prihliada na vôľu toho, kto právny úkon urobil, a chráni sa dobromyseľnosť toho, komu bol právny úkon určený.

Podľa Čl. I Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve uzavretej dňa 12.6.2015, v znení jej dodatkov, účastníci zmluvy sa dohodli, že v stanovenej dobe uzavrú kúpnu zmluvu, ktorou budúci predávajúci predajú svoje nehnuteľnosti opísané v čl. I tejto zmluvy budúcim kupujúcim.

Účastníci zmluvy sa dohodli, že uzavru kúpnu zmluvu v lehote do 31.10.2015. Každý z účastníkov zmluvy je oprávnený vyzvať druhú zmluvnú stranu na uzavretie zmluvy s náležitosťami uvedenými v čl. III tejto zmluvy a druhá zmluvná strana je povinná uzavrieť zmluvu v lehote troch pracovných dní od doručenia výzvy, najneskôr však v lehote uvedenej v predošlej vete.

Podľa Čl. IV Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve uzavretej dňa 12.6.2015, v znení jej dodatkov, účastníci zmluvy sa pre prípad nesplnenia povinnosti ktoréhokoľvek účastníka zmluvy uzavrieť budúcu kúpnu zmluvu dohodli na zmluvnej pokute v sume 3.000 eur, ktorú sa zaväzuje zaplatiť druhej zmluvnej strane ten účastník zmluvy, ktorý poruší svoju vyššie uvedenú povinnosť, a to bez ohľadu na zavinenie.

Podľa § 517, ods. 1, prvá veta a ods. 2 Občianskeho zákonníka dlžník, ktorý svoj dlh riadne a včas nesplní, je v omeškaní.

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 § 3 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z. ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka výška úrokov z omeškania je o päť 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 (hlavné refinančné operácie) bola od 10.9.2014 do 8.12.2015 vo výške 0,05%.

13.

Zabezpečenie záväzkov sa môže uskutočniť aj špeciálnymi zabezpečovacími prostriedkami, ktoré sa použijú za účelom dosiahnutia väčšej istoty, že právo bude uspokojené - k ich vzniku je potrebný právny úkon. Zmluvná pokuta je dohodou účastníkov určená peňažná čiastka, ktorú je povinný zaplatiť zodpovedný subjekt, ak poruší svoju zmluvnú povinnosť, pričom zmluvnú pokutu možno dohodnúť pre prípad nesplnenia záväzku vôbec, alebo pre prípad porušenia akejkoľvek inej zmluvnej povinnosti; dohoda o nej musí mať písomnú formu, jej podstatnou náležitosťou je určenie výšky pokuty (alebo určenie spôsobu jej určenia), pričom výška pokuty nie je zákonom limitovaná.

Povinný subjekt je povinný zmluvnú pokutu zaplatiť aj vtedy, ak oprávnenému subjektu nevznikla škoda - jej zaplata sa oprávnený subjekt môže domáhať už na základe toho, že došlo ku skutočnosti pre ktorú bola zmluvná pokuta dohodnutá. Zaplatením zmluvnej pokuty sa účastník zmluvy nezbavuje záväzku - funkcia zmluvnej pokuty spočíva v tom, že hrozba majetkovou sankciou má povinný subjekt viesť k včasnému a riadnemu plneniu (pokutu možno dohodnúť pre prípad že k splneniu nedôjde vôbec, alebo iba čiastočne, alebo že bude porušená akákoľvek zmluvná povinnosť).

Ak z dohody účastníkov o zmluvnej pokute nevyplýva niečo iné, povinný subjekt zaplatením pokuty sa nezbavuje povinnosti splniť povinnosť vyplývajúcu zo zabezpečeného záväzku - zaplatením pokuty jeho záväzok nezanikne.

Ak povinný subjekt porušenie povinnosti na ktorú sa vzťahuje zmluvná pokuta nezavinil, nie je povinný pokutu zaplatiť - dôkazné bremeno v tomto smere zaťažuje jeho.

Súd má oprávnenie posúdiť výšku zmluvnej pokuty s prihliadnutím na hodnotu a význam zabezpečovanej povinnosti, a na výšku škody - súd môže neprimerane vysokú zmluvnú pokutu znížiť. Zákon nepredpisuje osobitné náležitosti pre prejav vôle, tento by však mal byť zrozumiteľný, aby s ním mohli byť spojené právne následky zamýšľané konajúcou osobou; ak prejav vôle nie je jasný a zrozumiteľný je potrebné jeho obsah zistiť výkladom (interpretáciou). Prejav vôle je potrebné vykladať tak, aby so zreteľom na okolnosti za ktorých bol urobený zodpovedal obsahu vôle.

14.

Po vykonanom dokazovaní súd dospel k záveru, že návrh žalobcov je v zásade dôvodný a oprávnený; vzhľadom na viaceré okolnosti však súd pristúpil k moderácii - zníženiu výšky priznanej zmluvnej pokuty. Žalobcovia ako budúci kupujúci, a žalovaná a N. Q. ako budúci predávajúci uzavreli dňa 12.6.2015, v znení Dodatku č. 1 zo dňa 22.6.2015 a Dodatku č. 2 zo dňa 28.8.2015, Zmluvu o budúcej kúpnej zmluve, ktorej predmetom bol záväzok budúcich predávajúcich (žalovaná a N. Q.) a budúcich kupujúcich (žalobcovia) uzavrieť kúpnu zmluvu na prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam vo vlastníctve žalovanej a N. Q. zapísaných na LV č. XXX, nachádzajúcich sa v k.ú. S. B., parc.č. XXX/X - zastavané plochy a nádvorja o výmere 576 m², č. XXX/X - záhrady o výmere 222 m² a rodinný dom súp.č. XXX, postavený na parc.č. XXX/X, pričom budúca kúpna zmluva mala byť (v znení dodatkov) uzavretá najneskôr do 31.10.2015, za kúpnu cenu 65.900,00 € (pre každého budúceho predávajúceho tak pripadla kúpna cena 32.950,00 €), vo vymedzených 5-tich splátkach. Presné znenie kúpnej zmluvy

(teda nie iba dohoda o jej podstatných náležitostiach, ako to predpokladá zákon) bolo obsiahnuté v Čl. III Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve - so znením boli účastníci uzrozmene, dlhšiu dobu im bolo známe, zo strany žalovanej bolo konzultované a odsúhlasené s jej vtedajšou právnou zástupkyňou.

Žalovaná ako predávajúca kúpnu zmluvu v lehote do 31.10.2015 neuzavrela, keď ako dôvod uviedla že v kúpnej zmluve nie je uvedená lehota na vypratanie nehnuteľností (vysťahovanie) - takéto ujednanie sa v texte obsiahnutom v Zmluve o budúcej kúpnej zmluve nenachádza, z čoho je zrejmé že k neuzavretiu kúpnej zmluvy došlo z dôvodu subjektívnej obštrukcie zo strany žalovanej (keď všetky ostatné strany sa k jej podpisu dostavili, a boli pripravené ju uzavrieť); nepodpísanie kúpnej zmluvy v lehote uvedenej v Zmluve o budúcej kúpnej zmluve tak jednoznačne zavinila žalovaná bez toho, aby existovali vážne, ospravedlniteľné a akceptovateľné dôvody, pre ktoré by kúpnu zmluvu nemala v dohodnutej lehote podpísať. V Zmluve o budúcej kúpnej zmluve sa nenachádza lehota, v ktorej sa žalovaná v nehnuteľnosti má vysťahovať - ak tento dôvod uviedla ako dôvod nepodpísania kúpnej zmluvy, nie je ho možné z pohľadu jej zavinenia brať do úvahy (podľa súdu bol žalovanou vymyslený, s cieľom z nejakého dôvodu oddialiť podpis kúpnej zmluvy, a následné vysťahovanie sa z nehnuteľnosti). Súd tiež nepovažuje za relevantný ďalší (žalovanou vymyslený) dôvod nepodpísania kúpnej zmluvy, a to údajné nevyplatenie kúpnej ceny, resp. zálohy žalobcami - v Čl. IV Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve bol uvedený spôsob platby splátok, resp. platobné miesta prostredníctvom ktorých má byť kúpna cena (preddavky) uhradená, keď tieto povinnosti žalobcovia dodržali; v Zmluve o budúcej kúpnej zmluve sa nenachádza dojednanie o záväzku žalobcov ako budúcich kupujúcich vyplatiť priamo žalovanej preddavok na kúpnu cenu, v súvislosti s vypratáním nehnuteľností žalovanou.

Žalobcovia vyzvali žalovanú na uzavretie kúpnej zmluvy listom zo dňa 5.11.2015, a to v dodatočne poskytnutej lehote do 12.11.2015 (zároveň ju vyzvali na zaplatenie zmluvnej pokuty 3.000,00 € do 16.11.2015) - ani v tejto lehote však žalovaná kúpnu zmluvu nepodpísala; žalovaná kúpnu zmluvu podpísala až dňa 22.1.2016 (aj to pravdepodobne až po tom, ako bola žalobcami na súd podaná žaloba o nahradenie prejavu vôle žalovanej) .

V zmluve o budúcej kúpnej zmluve jej účastníci dohodli zmluvnú pokutu vo výške 3.000,00 € pre prípad nesplnenia povinnosti ktoréhokoľvek účastníka uzavrieť budúcu kúpnu zmluvu. Podľa názoru súdu k nesplneniu povinnosti prišlo (iba) zo strany žalovanej, jej zavinením (ak žalovaná tvrdila, že porušenie povinnosti na ktorú sa vzťahuje zmluvná pokuta nezavinila, dôkazné bremeno v tomto smere zaťažovalo ju - žiadne relevantné dôkazy na preukázanie tejto skutočnosti však žalovaná neprodukovala), preto vznikol žalobcom nárok na zaplatenie riadne dojednanej zmluvnej pokuty. Súd však pri rozhodovaní o výške ktorú má žalovaná z titulu zmluvnej pokuty zaplatiť pristúpil k jej moderácii tak, že ju znížil na sumu 1.500,00 €. K zníženiu viedla súd samotná výška zmluvnej pokuty požadovaná žalobcami (3.000,00 €), ktorá, aj keď sa nedá označiť za neprimeranú k zabezpečenému záväzku, predsa je len vzhľadom ku kúpnej cene, ktorá pripadala na žalovanú (32.950,00 €) vysoká, keď tvorí takmer 10% z kúpnej ceny. Za ďalší dôvod zníženia súd považoval aj subjektívnu situáciu žalovanej (jej vek, sociálne a majetkové pomery), ktorá mala obavy z núteného vypratania sa z domu v čase, keď ešte nemala zabezpečené náhradné bývanie, preto žiadala, i keď dodatočne a bez právneho titulu, do kúpnej zmluvy zakotviť ustanovenie v tomto smere (čo napokon bolo aj akceptované). Za dôvod zníženia výšky zmluvnej pokuty tiež možno považovať skutočnosť, že kúpna zmluva napokon žalovanou bola uzavretá, i keď s meškaním necelé tri mesiace, pričom žalobcovia nepreukázali (ani sa o to nesnažili) aké škody im prípadne počas tejto doby v súvislosti s omeškaním žalovanej vznikli.

S poukazom na vyššie uvedené súd rozhodol tak, že žalovanej uložil povinnosť zaplatiť žalobcom z titulu uplatnenej zmluvnej pokuty sumu vo výške 1.500,00 €; vo zvyšku potom návrh zamietol.

Čo sa týka úroku z omeškania, na tento majú žalobcovia tiež nárok, a to vo výške základnej úrokovej sadzby Európskej centrálnej banky platnej k prvému dňu omeškania (ku dňu 17.11.2015 vo výške 0,05%) s plnením peňažného dlhu zvýšenej o 5 percentuálnych bodov, preto súd rozhodol tak že žalobcom priznal nárok na úrok z omeškania vo výške 5,05% ročne zo sumy 1.500,00 € (prisúdená suma) od 17.11.2015 (t.j. odo dňa nasledujúceho po dni určenom na zaplatenie zmluvnej pokuty) do zaplatenia. Súd rozhodol o nároku na náhradu trov konania v zmysle ustanovenia § 255, ods. 2 Civilného sporového poriadku tak, že ju nepriznal žiadnej zo strán sporu, nakoľko boli v spore úspešní v rovnakom pomere.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku je možné podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia, ku Krajskému súdu v Trnave, cestou podpísaného súdu, v troch vyhotoveniach.

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach podľa § 127 Civilného sporového poriadku, podľa ktorého z podania musí byť zjavné, ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka a čo sleduje, a musí byť podpísané a datované 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.

V prípade, že povinný dobrovoľne nespĺní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona (zák.č. 233/1995 Z.z. Exekučný poriadok).