

Súd: Okresný súd Bratislava II  
Spisová značka: 19C/72/2016  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1216206624  
Dátum vydania rozhodnutia: 02. 03. 2017  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Katarína Fakanová  
ECLI: ECLI:SK:OSBA2:2017:1216206624.7

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Bratislava II v Bratislave, pred sudkyňou JUDr. Katarínou Fakanovou, vo veci sporových strán žalobcu: 1. M.. T. Č., D.. XX.XX.XXXX, N. W. XX, Bratislava, 2. M.. V. Č., D.. XX.XX.XXXX, N. Š.H. XX/XX, Bratislava, obaja právne zastúpení advokátom Mgr. Mariánom Balážom, AK Tešedíkova 59, Bratislava, proti žalovanému: Rezidencia Machnáč, s. r. o., so sídlom Mlynské Nivy 61/A, Bratislava, IČO 44 336 047, právne zastúpenému advokátskou kanceláriou VRBA & PARTNERS s.r.o., Sliezka 9, Bratislava, o zaplatenie 28.265,50 € s príslušenstvom, takto

### rozhodol:

I. Žalovaný je p o v i n n ý zaplatiť žalobcom v I. a II. rade spoločne a nerozdielne sumu 28.265,50 €, s úrokom z omeškania 5,05% ročne od 02.04.2016 do zaplatenia, všetko do 3 dní od právoplatnosti rozsudku.

II. Súd p r i z n á v a žalobcom v I. a II. rade náhradu trov konania v plnej výške, ktoré budú vyčíslené samostatným uznesením po právoplatnosti rozsudku.

### o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobou podanou na tunajší súd dňa 20.04.2016 sa domáhali žalobcovia vydania rozhodnutia, ktorým by súd zaviazal žalovaného na zaplatenie sumy 28.265,50 € s príslušenstvom. Spolu so žalobou vo veci samej žiadali aby súd nariadil predbežné opatrenie, ktorým by súd odporcovi zakázal scudziť, prenajať, založiť alebo zriadiť vecné bremeno na byty odporcu nachádzajúce sa v 5-podlažnom bytovom dome N. „V.-N.. W.. Z.-XX N.-M.-W. Y.. XX, súpisné číslo XXXX, zapísanom na liste vlastníctva č. XXXX, vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom, a to do právoplatnosti vo veci samej alebo uložil odporcovi povinnosť zložiť do úschovy súdu peňažnú sumu vo výške 40.000 eur, v lehote 3 pracovných dní odo dňa nariadenia predbežného opatrenia, a to až do právoplatného skončenia konania vo veci samej. Súčasne žiadali zaviazat' žalovaného na náhradu trov konania.

2. Uznesením č. k. 19C/72/2016-209 zo dňa 19.05.2016 súd návrh žalobcov na nariadenie predbežného opatrenia zamietol. Uznesenie nadobudlo právoplatnosť dňa 16.06.2016.

3. Žalobcovia ako prostriedok procesného útoku použili skutkové tvrdenia, podľa ktorých dňa 15.04.2015 uzavreli ako budúci kupujúci a žalovaný ako budúci predávajúci podľa § 50a Zákona č. 40/1964 Zb. Zmluvu o budúcej kúpnej zmluve č. X.X.X.. Predmetom zmluvy bolo okrem iného záväzok žalovaného ako budúceho predávajúceho uzatvoriť so žalovanými ako budúci kupujúcimi osobitnú zmluvu o prevode vlastníckeho práva k bytu nachádzajúcemu sa v komplexe bytových domov F. O. bližšie popísanému v článku 3 Zmluvy podľa § 5 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a § 588 a nasl. Občianskeho zákonníka a previesť na žalobcov vlastnícke právo k tomuto bytu, vrátane nebytových priestorov, zodpovedajúcich spoluvlastníckych podielov a užívacích a iných práv a povinností, tak ako sú uvedené a špecifikované v Zmluve, a to za podmienok upravených v Zmluve, ako aj záväzok žalobcov ako budúci kupujúcich uzatvoriť so žalovaným Kúpnu zmluvu a zaplatiť mu

riadne a včas dohodnutú kúpnu cenu, a to za podmienok upravených v Zmluve a úprava súvisiacich práv a povinností zmluvných strán. Jedným zo základných dôvodov, ktorý presvedčil žalobcov, aby byt kúpili a podpísali zmluvu bolo, že žalovaný deklaroval dokončenie výstavby bytových domov najneskôr do 31.06.2015 a odovzdávanie bytu v priebehu leta 2015, najneskôr do jesene 2015. Keďže žalobcom sa na jar 2015 narodilo dieťa, mali záujem presťahovať sa do väčšieho bytu čo najskôr a preto v rámci hľadania nového bytu zvažovali iba také projekty, v ktorých odovzdanie bytov malo prebehnúť v blízkej budúcnosti. V súlade s predmetom zmluvy uvedeným v bode 3. vyššie a v nadväznosti na základnú požiadavku žalobcov sa strany v bode 9.1.3 Zmluvy dohodli, že: „žalobcovia sú oprávnení od zmluvy odstúpiť, ak ich žalovaný nevyzve na uzavretie Kúpnej zmluvy najneskôr do 31.12.2015“. Daný termín bol navrhnutý značne s rezervou, t.j. k uzavretiu Kúpnej zmluvy malo dôjsť omnoho skôr. Túto skutočnosť potvrdzuje to, že žalovaný s daným ustanovením súhlasil. V zmysle bodu 10.2. zmluvy: „Ak dôjde k porušeniu ktorejkoľvek takej povinnosti budúceho predávajúceho, z dôvodu ktorej môže budúci kupujúci odstúpiť od zmluvy podľa bodu 9.1 Zmluvy, je budúci kupujúci oprávnený požadovať od budúceho predávajúceho zaplataenie zmluvnej pokuty vo výške 10% z dohodnutej kúpnej ceny s DPH za predmet prevodu. Zaplataenie zmluvnej pokuty nemá vplyv na povinnosť budúceho predávajúceho nahradiť budúcemu kupujúceму škodu, ktorá mu porušením takejto povinnosti budúceho predávajúceho vznikla, a to aj v rozsahu prevyšujúcom dohodnutú zmluvnú pokutu. Toto ustanovenie trvá aj po odstúpení od zmluvy“. Oba vyššie citované body do návrhu zmluvy doplnili žalobcovia, a to práve s ohľadom na ich eminentný záujem nadobudnúť byt čo najskôr. Uvedené jasne vyplýva aj z mailovej komunikácie, v rámci ktorej pripomienkovanie návrhu zmluvy prebiehalo. Žalovaný napokon bytové domy, a teda aj byt stavebne dokončil dňa 31.06.2015. Následne ďalšie kroky smerujúce k odovzdávaniu bytov nenasledovali v takom časovom horizonte, ako bolo žalovaným prisľúbené. Napokon začalo byť zrejmé, že žalovaný Byt odovzdať v ním indikovanom čase nestihne. Napriek tomu však stále žalobcov upokojoval, že ich k uzavretiu kúpnej zmluvy vyzve určite v októbri - novembri 2015, resp. neskôr, avšak v každom prípade najneskôr do konca roka 2015. Žalovaný žalobcom zaslal výzvu na uzavretie kúpnej zmluvy e-mailom zo dňa 21.01.2016 a uvedená výzva im bola doručená aj poštou až následne. Dňa 16.10.2015 žalobcovia byt prevzali do predčasného užívania, a to napriek tomu, že sa týmto krokom vystavili riziku uplatnenia zmluvných pokút zo strany žalovaného tak, ako tieto vyplývajú z Dohody o predčasnom užívaní X.X.X zo dňa XX.XX.XXXX. Po prevzatí bytu bolo nutné uskutočniť ešte pomerne rozsiahle stavebné a dokončovacie práce, aby bol byt obývatel'ný, byt sa predával v štádiu holobytu. Žalobcovia začali so zamýšľanými prácami hneď, ako to bolo možné, konkrétne dňa 19.10.2015. Približne do jedného mesiaca bol byt v obývatel'nom stave, pričom začalo byť zrejmé, že žalovaný je s ďalšími krokmi v omeškaní a ku podpisu kúpnej zmluvy z dôvodov na strane žalovaného nedôjde počas jesene. V danom čase preto žalobcovia aspoň požiadali žalovaného o udelenie súhlasu s bývaním v danom byte, nakoľko tento bol už pripravený na bývanie, bytový dom v ktorom sa byt nachádzal, bol skolaudovaný a preto z právneho hľadiska nič žalovanému nebránilo, aby bývanie v byte žalobcom umožnil. Napriek tomu žalovaný oficiálne súhlas žalobcom odmietol dať. Žalobcovia uviedli, že kúpu bytu mali v celom rozsahu financovanú prostredníctvom úveru z banky, o čom mal žalovaný vedomosť, nakoľko sa v nadväznosti na spôsob zhotovovania a predaja bytu žalovaným robili náležité úpravy v texte zmluvy. Čerpanie úveru bolo rozdelené na etapy, tak ako to je v podobných projektoch zvykom, pričom hlavnú časť financovanej sumy (cca 262.000,- EUR) mohli žalobcovia načerpať až po podpise Kúpnej zmluvy. V rámci tejto hlavnej časti mali žalobcovia načerpať aj finančné prostriedky vyčlenené na dokončenie bytu do obývatel'ného stavu. Keďže sa na základe viacerých tvrdení žalovaného domnievali, že k dočerpaniu úveru celkom zrejme dôjde do konca roka 2015, použili na dokončovacie práce v októbri - novembri 2015 všetky svoje úspory, resp. v značnom rozsahu aj cudzie finančné prostriedky, ktoré si požičali s tým, že ich v krátkom časovom horizonte vrátia. Z dôvodu omeškania na strane žalovaného však neboli schopní tieto peňažné prostriedky vrátiť a to až do marca 2016, kedy konečne mohol byť úver v celosti dočerpaný. V súlade s bodom 5.1 Zmluvy žalobcovia zaplatili žalovanému za byt vrátane nebytových priestorov, zodpovedajúcich spoluvlastníckych podielov a užívacích a iných práv a povinností, tak ako sú uvedené a špecifikované v zmluve, celkovú cenu vo výške XXX.XXX,- I.. Márnym uplynutím lehoty na zaslanie výzvy na uzavretie Kúpnej zmluvy žalovaným, t.j. 01.01.2016, vznikol žalobcom nárok na zaplataenie zmluvnej pokuty v súlade s bodom 10.2 Zmluvy, a to vo výške 10 % z dohodnutej kúpnej ceny s DPH za predmet prevodu, t.j. nárok na sumu vo výške 28.265,50 EUR. Žalobcovia vyzvali žalovaného na zaplataenie zmluvnej pokuty, pričom mu na zaplataenie určili lehotu 3 dni od obdržania príslušnej výzvy a to listom zaslaným s doručenkou dňa 24.03.2016. Výzva bola žalovanému doručená dňa 29.03.2016. Následne žalobcovia zaslali kópiu výzvy konateľom žalovaného aj e-mailom zo dňa 30.03.2016. Žalovaný na výzvu žalobcu nereagoval žiadnym spôsobom. Odo dňa 02.04.2016 je žalovaný v omeškaní so zaplataením zmluvnej pokuty.

4. Súd doručoval žalovanému žalobu aj s prílohami a poučením o procesných právach a povinnostiach a výzvou na písomné vyjadrenie sa k žalobe podľa § 167 ods. 2 Civilného sporového poriadku dňa 05.09.2016, žalovaný ho osobne prevzal dňa 08.09.2016. Žalovaný na doručení návrh žalobcu reagoval, k veci sa vyjadril.

5. Žalovaný ako prostriedok procesnej obrany použil skutkové tvrdenia popierajúce tvrdenia žalobcu, k veci uviedol, že právo na zaplatenie zmluvnej pokuty žalobcovi nevzniklo odmieta považovať by takéto uplatnenie práva na zaplatenie zmluvnej pokuty za zneužívanie práv žalobcu. Uviedol, že konal tak, aby v čo najväčšej miere vyšiel v ústrety žalobcovi, o čom svedčí aj skutočnosť, že umožnil žalobcom užívať byt pred časom dohodnutým v ZoBKZ a kúpnej zmluve, a to na základe podpísanej dohody o predčasnom užívaní zo dňa 16.10.2015. namieta porušenie zmluvnej povinnosti tvrdené žalobcom a trvá na tom, že žiadnu povinnosť v zmluve neporušil. Práva a povinnosti žalovaného boli v rámci predmetu ZoBKZ vymedzené ako záväzok Budúceho predávajúceho uzatvoriť s budúcim kupujúcim osobitnú zmluvu o prevode vlastníckeho práva k bytu popísanému v článku 3 Zmluvy podľa § 5 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a § 588 a nasl. zákona č.40/1964 Zb. Občiansky zákonník a previesť na budúceho kupujúceho vlastnícke právo k tomuto bytu, vrátane nebytových priestorov, zodpovedajúcich spoluvlastníckych podielov a užívacích a iných práv a povinností, tak ako sú vedené a špecifikované v zmluve, a to za podmienok upravených v zmluve; záväzok budúceho kupujúceho uzatvoriť s budúcim predávajúcim Kúpnu zmluvu a zaplatiť budúcemu predávajúcemu riadne a včas dohodnutú kúpnu cenu, a to za podmienok upravených v zmluve. Povinnosť žalovaného vyzvať žalobcov na uzatvorenie kúpnej zmluvy je v ZoBKZ uvedená v článku 4 zmluvy, podľa ktorého budúci predávajúci vyzve budúceho kupujúceho na uzatvorenie kúpnej zmluvy po splnení podmienok uvedených v bodoch 4.1.1, 4.1.2, 4.1.3 a 4.2. Žalovaný podľa vyššie označených bodov zmluvy nemal povinnosť vyzvať žalobcov na uzatvorenie zmluvy do 31.12.2015, táto povinnosť v zmluve nie je nikde explicitne v zmluve uvedená. Žalobcovia však odvodzujú právo na zaplatenie zmluvnej pokuty od ustanovenia bodu 10.2 zmluvy, ktoré sa odvoláva na bod 9.1 zmluvy. Cieľom tohto ustanovenia je umožniť žalobcovi (a teda založiť oprávnenie žalobcu), ako budúcemu kupujúcemu za určitých okolností, predčasne ukončiť ZoBKZ na základe odstúpenia od ZoBKZ. Avšak týmto oprávneniam žalobcu nezodpovedajú explicitne uvedené synalagmatické povinnosti na strane žalovaného. Ak by žalovaný vedel o úmysle žalobcov požadovať zmluvnú pokutu alebo ho odôvodnene predpokladal, vyhol by sa takejto situácii, vyzval by žalobcov na uzatvorenie kúpnej zmluvy do 31.12.2015 a byt v stave holobytu by mu riadne odovzdal až po zaplatení kúpnej ceny v zmysle podmienok dohodnutých v pôvodnom znení kúpnej zmluvy, čím by sa reálne bývanie žalobcov v predmetnom byte iba oddialilo a teda postavenie žalobcov by sa zhoršilo. Žalovaný v dobrom úmysle teda byt odovzdal žalobcom predčasne, spoliehajúc sa na vtedajšie korektné vzťahy so žalobcami, práve preto, aby sa užívanie bytu žalobcom zbytočne neodďaľovalo a žalobca mohol byt predčasne užívať. Trvá na tom, že sa snažil žalobcovi vyjsť v ústrety v rámci svojich možností a považuje uplatňovanie zmluvnej pokuty jednak za neoprávnené a jednak za v rozpore s dobrými mravmi. Pokiaľ žalobcovia v žalobe uvádzali, že kúpna zmluva aj zmluva o budúcej kúpnej zmluve sú zmluvami spotrebiteľskými, má za to, že v danom prípade sa za spotrebiteľské zmluvy nemôžu považovať. Ak by išlo o spotrebiteľskú zmluvu, žalovaný by konal ako dodávateľ v rámci predmetu svojej činnosti a žalobcovia ako spotrebiteľia v pozícii slabšej zo strán. Účelom ochrany spotrebiteľa a vymedzenie spotrebiteľských zmlúv slúži predovšetkým na to, aby došlo k ochrane slabšej strany zmluvy spotrebiteľa proti silnejšej strane dodávateľa v prípade, ak spotrebiteľia nemajú možnosť ovplyvniť obsah zmlúv, čím sa vlastne dostávajú do nevýhodného postavenia. V danom prípade má žalovaný za tok, že zmluva nespĺňa charakteristické znaky spotrebiteľskej zmluvy s prihliadnutím na to, že žalobcovia si do zmlúv presadili odlišné znenie, ako bolo žalovaným navrhované a teda nejde o zmluvy, kde vystupujú subjekty v slabšej, či silnejšej pozícii, ako je to v spotrebiteľských zmluvách.

6. Súd vykonal dokazovanie Zmluvou o budúcej kúpnej zmluve č. 6.4.1, inzerciou žalovaného o predčasnom ukončení stavby, e-mailovou komunikáciou medzi účastníkmi konania, e-mailom predajcu žalovaného zo dňa 21.01.2016, kópiou výzvy na uzavretie kúpnej zmluvy, dohodou o predčasnom užívaní č. 6.4.1 zo dňa 16.10.2015, zápisom o odovzdaní a prevzatí bytu X.X.X., Kúpnu zmluvou o prevode vlastníckeho práva k bytu č. X.X.X (N.-M.), výzvou zo dňa 23.03.2016 s doručenkou, výpisom z LV č. XXXX pre k. ú. Z. O., zápisom o odovzdaní a prevzatí bytu XX (X.X.X.) zo dňa 04.03.2016, kolaudačným rozhodnutím zo dňa 23.10.2015, č. XXXX/XXXXX/XXXX/STA/Kamm-XX-, oznámením o rezervácii súpisného čísla zo dňa 10.05.2015, opravou zápisu do registra adres č. XXXX/XXXXX/XXXX/A., zápisom do registra adres zo dňa 30.11.2015, oznámením Okresného úradu Bratislava, katastrálny

odbor zo dňa 15.01.2016, žiadosťou o zápis geometrického plánu zo dňa 09.12.2015, výzvu Okresného úradu Bratislava, katastrálny odbor zo dňa 21.12.2015, v zmysle ktorej okresný úrad vyzval žalovaného na opravu listiny Zápisu do registra adries, nakoľko táto nebola vyhotovená v súlade s geometrickým plánom a znaleckým posudkom, ostatným obsahom spisu, pričom zistil tento stav vo veci:

7. Zo zmluvy o budúcej kúpnej zmluve č. 6.4.1. súd zistil, že žalobcovia ako budúci kupujúci a žalovaný ako budúci predávajúci ju uzavreli dňa 15.04.2015. predmetom zmluvy bol záväzok predávajúceho uzavrieť s budúci kupujúcim osobitnú zmluvu o prevode vlastníctva k bytu popísanému v čl. 3 zmluvy, vrátane nebytových priestorov, zodpovedajúcich spoluvlastníckych podielov a užívacích a iných práv a povinností tak, ako sú špecifikované v zmluve. Predmet budúceho prevodu tvorili: N. Č. X, pozostávajúci zo X L. a príslušenstva, o predbežnej výmere XX,XX m<sup>2</sup> určenej súčtom podlahovej plochy všetkých miestností bytu a miestností, ktoré tvoria príslušenstvo bytu s výnimkou balkónu o predbežnej výmere X,XX O. a pivnice o predbežnej výmere 5,04 m<sup>2</sup>, nachádzajúci sa na X. nadzemnom podlaží bytového domu a výlučné užívacie právo ku garážovému státiu č. XX o predbežnej výmere XX,XX m<sup>2</sup>. Pivnica sa nachádza na 2. nadzemnom podlaží bytového domu; zodpovedajúci spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach bytového domu, spoločných zariadeniach bytového domu a príslušenstve bytového domu; zodpovedajúci spoluvlastnícky podiel k časti pozemku, na ktorom bude bytový dom postavený. V článku č. 4 s názvom uzavretie budúcej kúpnej zmluvy sa zmluvné strany v bode 4.1. dohodli, že budúci predávajúci vyzve budúceho kupujúceho na uzavretie kúpnej zmluvy po splnení podmienok, a to že nadobudne právoplatnosť kolaudačné rozhodnutie, ktorým bude povolené užívanie užívať bytový dom vrátane predmetu prevodu, nadobudne právoplatnosť rozhodnutie o pridelení súpisného čísla a orientačného čísla k bytovému domu, predmet prevodu bude zapísaný na liste vlastníctva príslušného okresného úradu, katastrálneho odboru. Súčasne sa žalovaný zaviazal, že vyvinie maximálne úsilie, aby podmienky podľa bodu 4.4.1. až 4.1.3 tohto článku zmluvy boli splnené čo najskôr po ukončení výstavby. Podľa čl. 4.2. veta prvá sa budúci predávajúci zaviazal, že zašle kupujúcemu výzvu na uzatvorenie kúpnej zmluvy do 30 kalendárnych dní odo dňa splnenia podmienok podľa bodu 4.1. spolu s návrhom kúpnej zmluvy. Podľa článku 6 s názvom - termín výstavby sa žalovaný zaviazal, že do 30.06.2015 dokončí výstavbu bytového domu (byty v prevedení holobyt) tak, že v tejto lehote uskutoční všetky stavebné práce v bytovom dome; následne podá na príslušnom stavebnom úrade žiadosť o pridelenie súpisného čísla a orientačného čísla k bytovému domu; po právoplatnosti rozhodnutia o pridelení súpisného a orientačného čísla a vyhotovení príslušného znaleckého posudku podá návrh na zápis svojho vlastníckeho práva k bytom a nebytovým priestorom v bytovom dome na príslušný okresný úrad, katastrálny odbor. Kúpna cena predmetu prevodu bola dohnutá zmluvnými stranami v sume XXX.XXX,- €. Z článku 10 s názvom - sankcie súd zistil, že podľa bodu 10.2. ak dôjde k porušeniu ktorejkoľvek takej povinnosti budúceho predávajúceho, z dôvodu ktorej môže budúci kupujúci odstúpiť od zmluvy podľa bodu 9.1 zmluvy, je budúci kupujúci oprávnený požadovať od budúceho predávajúceho zaplataenie zmluvnej pokuty vo výške 10% z dohodnutej kúpnej ceny s DPH za predmet prevodu. Zaplataenie zmluvnej pokuty nemá vplyv na povinnosť budúceho predávajúceho nahradiť budúceму kupujúcemu škodu, ktorá mu porušením takejto povinnosti budúceho predávajúceho vznikla, a to aj v rozsahu prevyšujúcom dohodnutú zmluvnú pokutu. Toto ustanovenie trvá aj po odstúpení od zmluvy.

8. Z listu vlastníctva č. 9936 pre katastrálne územie Z. O., okres N. L. súd zistil, že rozpis bytov a nebytových priestorov, znalecký posudok č. XX/XXXX zo dňa 17.09.2015 boli zavkladované na liste vlastníctva na žalovaného pod S.-XXXXX/XX.

9. Z bodu 10.2 Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve súd zistil, že ak dôjde k porušeniu takej povinnosti budúceho predávajúceho, z dôvodu ktorej môže budúci kupujúci odstúpiť od Zmluvy podľa bodu 9.1 Zmluvy podľa bodu 9.1 Zmluvy, je budúci kupujúci oprávnený požadovať od Budúceho predávajúceho zaplataenie zmluvnej pokuty vo výške 10% z dohodnutej kúpnej ceny s DPH za predmet prevodu. Zaplataenie zmluvnej pokuty nemá vplyv na povinnosť budúceho predávajúceho nahradiť budúceму kupujúcemu škodu, ktorá mu porušením takejto povinnosti budúceho predávajúceho vznikla, a to aj v rozsahu prevyšujúcom dohodnutú zmluvnú pokutu. Toto ustanovenie trvá aj po odstúpení od zmluvy.

10. Z bodu 9.1 Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve súd zistil, že Budúci kupujúci je oprávnený od Zmluvy odstúpiť v týchto prípadoch: 9.1.1. - pokiaľ Budúci predávajúci nespĺní svoj záväzok k dokončeniu výstavby bytového domu ani po uplynutí 90 dní (deväťdesiat) kalendárnych dní od konca lehoty podľa čl. 6, bod 6.1.1 tejto Zmluvy, alebo 9.1.2 - 3/c sa voči Budúceму predávajúceму začne konkurzné konanie alebo reštrukturalizačné konanie, pričom o začatí takejto konania je Budúci predávajúci

povinný bezodkladne informovať Budúceho kupujúceho, alebo 9.1.3 - ak Budúci predávajúci nevyzve Budúceho kupujúceho na uzatvorenie Kúpnej zmluvy najneskôr do 31.12.2015.

11. Podľa § 588 Občianskeho zákonníka z kúpnej zmluvy vznikne predávajúcemu povinnosť predmet kúpy kupujúcemu odovzdať a kupujúcemu povinnosť predmet kúpy prevziať a zaplatiť zaň predávajúcemu kúpnu cenu.

12. Podľa § 544 ods. 1 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.

13. Podľa § 544 ods. 2 Občianskeho zákonníka zmluvnú pokutu možno dojednať len písomne a v dojednaní musí byť určená výška pokuty, alebo určený spôsob jej určenia.

14. Z vykonaného dokazovania mal súd za preukázané, že žalobcovia uzatvárali zmluvu o budúcej zmluve zo žalovaným dňa 15.04.2015, pričom v zmysle inzercie žalovaného a aj informácii, ktoré predchádzali uzatvoreniu tejto zmluvy zo žalobcami zo strany žalovaného, tento mal žalobcom predať byt najneskôr na jeseň 2015. S poukazom na bod 4.1 posledný odsek zmluvy o budúcej zmluve v zmysle, ktorej mal žalovaný vyvinúť maximálne úsilie preto, aby podmienky uvedené v tomto bode, ktoré sa týkajú skolaudovania bytu a jeho pripravenosti na predaj žalobcom boli splnené čo najskôr po dokončení výstavby, žalovaný takého úsilie nevyvinul. Z dôkazov predložených v tomto konaní vyplýva, že 30.06.2015 bol zapísaný bytový dom v ktorom sa nachádzal byt. Byt bol prevzatý od staviteľa, stavebné práce na byte a dome boli v tomto čase ukončené. Ako vyplýva z kolaudačného rozhodnutia predloženého žalovaným, návrh na skolaudovanie bol podaný dňa 13.08.2015, t. z. mesiac a pol po prevzatí dokončenej stavby. Pri podaní návrhu na zápis bytov do katastra si žalovaný neodkontroloval, že bytový dom M. je postavený až na troch pozemkoch, hoci táto skutočnosť vyplývala z geometrického plánu ako aj znaleckého posudku, ktorý bol obstaraný žalovaným. Kolaudačné rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť dňa 20.11.2015 hoci bolo vydané už dňa 23.10.2015. Žalovaný potrebné opravy začal uskutočňovať až potom, ako bol na to vyzvaný katastrálnym odborom listom zo dňa 21.12.2015. Z týchto všetkých okolností súdu vyplynulo že žalovaný nevyvinul maximálne úsilie pre dokončenie a skolaudovanie bytu zazmluvneného zo žalobcami, pričom jednak postupoval nie dostatočne rýchlo a taktiež svojim pochybením zavinil, že k zapísaniu predmetného bytu do katastra nehnuteľnosti došlo až v mesiaci január 2016. Súd poukazuje na skutočnosť, že žalovaný je profesionálom, ktorý bol založený a vykonáva podnikateľskú činnosť smerujúcu k výstavbe a predaju nehnuteľností, mal teda dostatok vedomostí aj skúseností, ako postupovať, nemožno pochybenia zo strany žalovaného považovať za vyššiu moc, ktorá mala predĺžiť proces dokončenia a skolaudovania objektu. V dôsledku zavinenia žalovaného žalovaný nemohol uskutočniť kvalifikovanú výzvu na uzatvorenie kúpnej zmluvy na skolaudovaný byt zo žalobcami v termíne dohodnutom v zmluve o budúcej zmluve, pritom sám konateľ žalovaného emailom zo dňa 07.10.2015 potvrdil, že na základe vyjadrení dotknutých orgánov v kolaudačnom konaní musel doplniť do kolaudačného konania viacero dokumentov a dokladov, ktoré žalovaný nepriložil k návrhu na začatie kolaudačného konania, teda aj kolaudačné konanie bolo začaté neskôr a trvalo dlhšie z dôvodov na strane žalovaného. Keďže žalovaný porušil svoju povinnosť do 31.12.2015 vyzvať žalobcov na uzavretie kúpnej zmluvy a toto porušenie zakladalo žalobcom právo na odstúpenie od zmluvy o budúcej zmluve a súčasne aj právo na uplatnenie zmluvnej pokuty, súd žalobe ako dôvodnej vyhovel.

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

16. Podľa § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka, ak ide o omeškanie s plnením peňažného dlhu, má veriteľ právo požadovať popri plnení úroky z omeškania, ak nie je podľa tohto zákona povinný platiť poplatky z omeškania; výšku úrokov z omeškania a poplatkov z omeškania ustanovuje vykonávací predpis.

17. Podľa § 3 ods. 1 nariadenia vlády č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v platnom znení, 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.

18. Súd priznal úrok z omeškania od 02.04.2016 vo výške 5,05% ročne tak, ako žiadali žalobcovia, od nasledujúceho dňa po uplynutí lehoty poskytnutej žalovanému na dobrovoľné plnenie uvedenej vo výzve na zaplatenie zmluvnej pokuty. Výzva bola doručená žalovanému dňa 29.03.2016, trojdňová lehota uplynula 01.04.2016.

19. Podľa § 262 ods. 1 zákona č. 160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok, o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

20. Podľa § 262 ods. 2 CSP, o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

21. Podľa § 255 ods. 1 CSP, súd prizná náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

22. V súlade s § 255 ods. 1 CSP súd priznal žalobcom, ktorý mal vo veci plný úspech náhradu trov konania a trov právneho zastúpenia proti neúspešnému žalovanému. O výške náhrady trov konania súd rozhodne samostatným uznesením, po právoplatnosti tohto rozsudku.

### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na súde, proti ktorého rozhodnutiu smeruje. Odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané. Odvolanie môže podať intervenient, ak tvorí so stranou podľa § 359 Civilného sporového poriadku nerozlučné spoločenstvo podľa § 77 CSP. V ostatných prípadoch môže intervenient podať odvolanie so súhlasom strany podľa § 359 CSP. Lehota na podanie odvolania plynie od doručenia rozhodnutia intervenientovi. Prokurátor môže podať odvolanie, ak sa konanie začalo jeho žalobou alebo ak do konania vstúpil. Odvolanie len proti odôvodneniu rozhodnutia nie je prípustné. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy, písomne, v dvoch vyhotoveniach. V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania podľa § 127 ods. 1 Civilného sporového poriadku uvedie, ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje a podpis, ak ide o podanie urobené v prebiehajúcom konaní, náležitosťou podania je aj uvedenie spisovej značky tohto konania, 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). Odvolanie proti rozsudku alebo uzneseniu, ktorým bolo rozhodnuté vo veci samej, možno odôvodniť podľa § 365 ods. 1 Civilného sporového poriadku len tým, že

- a) neboli splnené procesné podmienky,
- b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva a spravodlivý proces,
- c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd,
- d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- e) súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo
- h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho posúdenia veci.

Odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť podľa § 365 ods. 2 Civilného sporového poriadku 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. Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať podľa § 365 ods. 3 Civilného sporového poriadku len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Podľa § 366 Civilného sporového poriadku prostriedky procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené v konaní pred súdom prvej inštancie, možno v odvolaní použiť len vtedy, ak

- a) sa týkajú procesných podmienok,
- b) sa týkajú vylúčenia sudcu alebo nesprávneho obsadenia súdu,
- c) má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci alebo
- d) ich odvolateľ bez svojej viny nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie.

Podľa § 373 ods. 4 Civilného sporového poriadku prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené pred súdom prvej inštancie, možno uplatniť za splnenia podmienok podľa § 366 najneskôr v lehote na vyjadrenie k odvolaniu.

Podľa § 263 ods. 1, 2 Civilného sporového poriadku, ak bola v konaní úspešná strana zastúpená advokátom, súd uvedie v uznesení o výške náhrady trov konania ako prijímateľa náhrady trov konania advokáta. Ak bola v konaní úspešná strana zastúpená viacerými advokátmi, súd určí za prijímateľa náhrady trov konania jedného z nich.

Podľa § 262 ods. 1 Civilného sporového poriadku, o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

Podľa § 262 ods. 2 Civilného sporového o výške náhrady trov konania súd prvej inštancie rozhodne po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

Ak povinný dobrovoľne nespĺní, čo mu ukladá vykonateľný exekučný titul, môže oprávnený podľa § 376 ods. 1 Civilného sporového poriadku podať návrh na nariadenie výkonu rozhodnutia (personálna exekúcia). Exekúciu možno vykonať len na návrh oprávneného alebo na návrh toho, kto preukáže, že naňho prešlo právo z rozhodnutia (§ 37 ods. 3) (ďalej len „oprávnený“). Oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa tohto zákona, ak povinný dobrovoľne nespĺní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie (§ 38 ods. 1, 2 Exekučného poriadku). Exekúciu vykoná ten exekútor, ktorého jej vykonaním poverí súd, ak osobitný predpis alebo tento zákon neustanovuje inak (§ 29 zákona č. 233/1995 Z.z.).