

Súd: Okresný súd Bánovce nad Bebravou
Spisová značka: 1C/82/2021
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3221201128
Dátum vydania rozhodnutia: 05. 05. 2022
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Michaela Bebjaková
ECLI: ECLI:SK:OSBN:2022:3221201128.4

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Bánovce nad Bebravou, sudkyňou JUDr. Michaelou Bebjakovou, v právnej veci žalobcov: 1/ C. R., nar. XX.XX.XXXX, bytom Q. M. Q., M. XXXX/XX a 2/ F. J., nar. XX.XX.XXXX, bytom K. C. Č.. XX, obaja právne zastúpení: Pavol Trnka, advokát so sídlom Bánovce nad Bebravou, Novomeského 1322/16, proti žalovanému: T. L., nar. XX.XX.XXXX, bytom K. C. XX, právne zastúpenému: JUDr. Martin Kákoš, advokát so sídlom Topoľčany, Bernolákova 1546/32, o zaplatenie zmluvnej pokuty, takto

rozhodol:

I. Žalovaný je p o v i n n ý zaplatiť žalobcovi 1/ zmluvnú pokutu vo výške 1.000 eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 5% ročne zo sumy 1.000 eur od 21.10.2021 do zaplatenia, a to do troch dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

II. Žalovaný je p o v i n n ý zaplatiť žalobcovi 2/ zmluvnú pokutu vo výške 1.000 eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 5% ročne zo sumy 1.000 eur od 21.10.2021 do zaplatenia, a to do troch dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

III. Žalovaný je p o v i n n ý zaplatiť žalobcom 1/ a 2/ náhradu trov konania v celom rozsahu, a to do troch dní od právoplatnosti uznesenia o výške náhrady trov konania, ktoré vydá súdny úradník súdu prvej inštancie po právoplatnosti tohto rozsudku.

odôvodnenie:

1. Žalobcovia 1/ a 2/ sa žalobou, doručenou tunajšiemu súdu dňa 09.11.2021, domáhali, aby súd uložil žalovanému povinnosť zaplatiť žalobcovi 1/ sumu 1.000 eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 5% ročne od 21.10.2021 do zaplatenia a žalobcovi 2/ sumu 1.000 eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 5% ročne od 21.10.2021 do zaplatenia, a to všetko do troch dní od právoplatnosti rozsudku. Zároveň si uplatnili aj právo na náhradu trov konania v plnom rozsahu. Uviedli, že Zmluvou o budúcej kúpnej zmluve uzatvorenou dňa 02.08.2019 medzi žalobcami 1/ a 2/ ako budúcimi predávajúcimi a žalovaným ako budúcim kupujúcim sa jej účastníci zaviazali najneskôr do 31.08.2020 uzatvoriť kúpnu zmluvu, ktorou budúci predávajúci 1/ a 2/ prevedú do vlastníctva budúceho kupujúceho v zmluve o budúcej zmluve bližšie označené spoluvlastnícke podiely na nehnuteľnostiach nachádzajúcich sa v katastrálnom území K. C., evidovaných na LV č. XX. V článku V. tejto zmluvy pre prípad nespĺnenia záväzku uzavrieť kúpnu zmluvu za podmienok uvedených v zmluve o budúcej kúpnej zmluve jednou zo strán, vzniká druhej zmluvnej strane nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 1.000 eur. Keďže k uzatvoreniu kúpnej zmluvy v dohodnutom termíne nedošlo, vyzvali žalobcovia 1/ a 2/ žalovaného listom zo dňa 11.09.2020 na uzatvorenie kúpnej zmluvy v lehote do 25.09.2020. Žalovaný však z dôvodu údajnej nutnosti zosúladenia skutkového stavu nehnuteľností, ktorých spoluvlastnícke podiely sa mali stať predmetom prevodu s právnou dokumentáciou v katastri nehnuteľností, odmietol kúpnu zmluvu uzavrieť s tým, že jej uzavretie nie je možné od neho spravodlivo požadovať. Vzhľadom na túto reakciu uplatnili žalobcovia 1/ a 2/ svoje nároky vyplývajúce im zo zmluvy o budúcej zmluve na Okresnom

súde Bánovce nad Bebravou žalobou zo dňa 29.12.2020, ktorou sa domáhali nahradenia prejavu vôle žalovaného uzavrieť kúpnu zmluvu. Toto konanie bolo na Okresnom súde Bánovce nad Bebravou vedené pod č.k. 1C/1/2020 a uznesením sp. zn. 1C/1/2020-83 zo dňa 10.09.2021 bolo zastavené z dôvodu späťvzatia žaloby, keďže v jeho priebehu došlo k uzavretiu kúpnej zmluvy, ohľadne ktorej sa žalobcovia 1/ a 2/ domáhali na súde nahradenia prejavu vôle žalovaného, a to aj bez súdnej ingerencie a bez toho, aby došlo k odstráneniu údajnej prekážky, pre ktorú žalovaný v lehote dohodnutej v zmluve o budúcej zmluve odmietol kúpnu zmluvu uzavrieť. Žalobcovia 1/ a 2/ vyzvali žalovaného listom zo dňa 12.10.2021 na zaplatenie zmluvnej pokuty, pričom žalovaný potom čo navrhoval mimosúdnej vyriešenie sporu takým spôsobom, že žalobcom uhradí po 350 eur, odmietol zmluvnú pokutu uhradiť z dôvodu, že jej zaplatenie nie je možné od neho spravodlivo požadovať.

2. Žalovaný vo vyjadrení k žalobe uviedol, že uplatnený nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty v celom rozsahu neuznáva, s poukazom na § 545 ods. 3 Občianskeho zákonníka, nakoľko on nezavinil porušenie zmluvnej povinnosti uzavrieť kúpnu zmluvu v dohodnutom termíne. Potvrdil, že so žalobcami uzavrel Zmluvu o budúcej zmluve zo dňa 02.08.2019, ktorej obsahom bol záväzok zmluvných strán do 31.08.2020 uzavrieť kúpnu zmluvu o prevode spoluvlastníckych podielov žalobcov na nehnuteľnostiach nachádzajúcich sa v katastrálnom území K. C., evidovaných na LV č. XX. Poukázal na to, že rovnako žalobcovia s ním neuzavreli kúpnu zmluvu v dohodnutej lehote do 31.08.2020 a až po uplynutí tejto lehoty na uzavretie zmluvy ho listom zo dňa 11.09.2020 vyzvali na uzavretie kúpnej zmluvy. Nakoľko nie je preukázané, že by ho žalobcovia do 31.08.2020 písomne vyzvali na uzavretie kúpnej zmluvy, nemožno mať za preukázané, že iba zavinením z jeho strany nedošlo k uzatvoreniu kúpnej zmluvy v dohodnutej lehote. Namietal preto, že k nesplneniu záväzku uzavrieť kúpnu zmluvu v dohodnutej lehote došlo na oboch stranách zmluvy o budúcej zmluve. Taktiež trval na tom, že po uzavretí zmluvy o budúcej zmluve sa okolnosti, z ktorých účastníci pri vzniku záväzku vychádzali zmenili do tej miery, že v zmysle § 50a ods. 3 Občianskeho zákonníka, nebolo možné od neho spravodlivo požadovať, aby túto kúpnu zmluvu uzatvoril. Vo svojom vyjadrení zo dňa 22.09.2020 k výzve žalobcovi zo dňa 11.09.2020 na uzavretie kúpnej zmluvy namietal, že po podpise Zmluvy o budúcej zmluve zo dňa 02.08.2019 zistil, že skutkový stav nehnuteľností nie je v súlade s právnou dokumentáciou v katastri nehnuteľností, na čo ho upozornil súdny znalec, pretože na parcele číslo 406/19 a č. 406/3 stoja hospodárske budovy, ktoré nie sú zakreslené v katastrálnej mape a zapísanej na liste vlastníctva. Vzhľadom na uvedené trval, aby pred uzatvorením kúpnej zmluvy došlo k zosúladieniu právnej dokumentácie a skutkového stavu tak, aby bolo nepochybné, že predmetom prevodu sú aj uvedené hospodárske budovy, ktoré budú zapísané v evidencii nehnuteľností katastra nehnuteľností a vnesené do katastrálnej mapy. Zároveň poukázal na to, že uvedený nesúlad mu tiež bráni v tom, aby mu bol poskytnutý hypotekárny úver na úhradu kúpnej ceny, pretože nemohol uzavrieť s bankou záložnú zmluvu, k podpisu ktorej sa žalobcovia zaviazali v čl. III. ods. 3 Zmluvy o budúcej zmluve. Tento nesúlad oznámil žalobkyni 2/ po ohliadke znalcom v apríli. Taktiež namietal tvrdenie žalobcov, že k uzavretiu samotnej kúpnej zmluvy z 30.06.2021 malo dôjsť bez toho, že by došlo k odstráneniu údajnej prekážky, pre ktorú žalovaný v lehote dohodnutej v Zmluve o budúcej zmluve odmietol kúpnu zmluvu uzavrieť. K odstráneniu tejto prekážky došlo písomným prehlásením žalobcom zo dňa 30.06.2021, v ktorom obaja prehlásili, že za účelom usporiadania právnych vzťahom ohľadom skutočnosti, že parcele č. 406/19 a č. 406/3 stojí hospodárska budova, ktorá nie je doposiaľ evidovaná v katastri nehnuteľností obaja prehlasujú, že prevodom vlastníctva k vyššie uvedeným pozemkom prevádzajú na kupujúceho aj všetky práva, ktoré by im ako doterajším vlastníkom týchto pozemkov mohli patriť k hospodárskej budove na nich stojacej a výslovne súhlasili s tým, aby si žalovaný uplatňoval všetky práva ako vlastník tejto hospodárskej budovy. Dodal, že už v konaní vedenom na Okresnom súde Bánovce nad Bebravou pod sp. zn. 1C/1/2020 deklaroval svoj záujem naplniť účel zmluvy o budúcej zmluve a vyzýval žalobcov k uzatvoreniu mimosúdnej dohody, ktorou by sa usporiadali vzťahy týkajúce sa skutočnosti, že na predmetných pozemkoch stojí stavba hospodárskej budovy, aby bolo nepochybné, že predmetom prevodu je aj táto hospodárska budova. Žalobcovia v žalobe o nahradenie prejavu vôle ohľadom hospodárskych budov argumentovali, že tieto budovy nie sú a nikdy neboli ani samostatnou vecou ani súčasťou či príslušenstvom parcely č. 406/19, resp. 406/3, ale vždy boli súčasťou rodinného domu ležiaceho na parcele č. 406/29 vo výlučnom vlastníctve žalovaného. Podľa žalovaného je zjavné, že aj písomným prehlásením žalobcov zo dňa 30.06.2021 došlo k odstráneniu tejto prekážky, pre ktorú odmietol kúpnu zmluvu uzavrieť, pričom po jej odstránení so žalobcami kúpnu zmluvu uzavrel ihneď. Vzhľadom na všetky uvedené skutočnosti považoval žalobu za nedôvodnú, navrhol, aby ju súd v celom rozsahu zamietol a priznal mu plnú náhradu trov konania.

3. Žalobcovia 1/ a 2/ sa k vyjadreniu žalovaného k žalobe písomne vyjadrili, podaním zo dňa 12.01.2022. V prílohe predložili e-mail právneho zástupcu žalovaného zaslaný žalobkyni 2/, dňa 30.06.2020 a následne e-mail žalobkyne 2/ svojmu právnomu zástupcovi, z obsahu ktorých vyplýva, že žalovaný už pred 31.08.2020 de facto odmietol uzavretie kúpnej zmluvy v zmysle záväzku v zmluve o budúcej zmluve zo dňa 02.08.2019, a to z dôvodu, že nedokázal zabezpečiť finančné prostriedky na úhradu kúpnej ceny, a preto požiadal o uzavretie dodatku k Zmluve o budúcej zmluve, na základe ktorého by došlo k predĺženiu lehoty na uzavretie kúpnej zmluvy s tým, že by uhradil ďalšiu zálohu na úhradu kúpnej ceny pod podmienkou, že proti nemu žalobcovia neuplatnia nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty. K dohode na takejto zmene zmluvy o budúcej zmluve nedošlo. Tvrdenie žalovaného, že k nesplneniu záväzku dohodnutého v Zmluve o budúcej zmluve došlo z viny obidvoch zmluvných strán, preto považovali za zavádzajúce. Žalovaný na výzvu zo dňa 11.09.2020 kúpnu zmluvu uzavrieť odmietol z dôvodu účelovo tvrdenej zmeny okolností, z ktorých účastníci Zmluvy o budúcej zmluve vychádzali v čase jej uzavretia s tým, že k zmene okolností došlo ešte pred uplynutím lehoty na uzavretie kúpnej zmluvy dohodnutej v Zmluve o budúcej zmluve. Dal do pozornosti, že v zmysle § 50a ods. 3 Občianskeho zákonníka uplatnenie tohto ustanovenia predpokladá jednak objektívnu zmenu okolností oproti obdobiu, kedy bola uzavretá zmluva o budúcej zmluve, jednak taký charakter tejto zmeny, že od účastníkov zmluvy o budúcej zmluve, nie je možné spravodlivo požadovať, aby budúcu zmluvu uzavreli. Ani jedna z týchto podmienok nie je pritom v tomto prípade splnená. Skutočnosť tvrdené vo vzťahu k hospodárskym budovám ležiacim na parcele č. 406/19 a č. 406/3 existovali už v čase uzavretia Zmluvy o budúcej zmluve bez toho, aby došlo k akejkoľvek ich zmene a okrem toho fakt, že následne bola sporovými stranami uzavretá a aj do katastra nehnuteľností zavkladovaná kúpna zmluva bez toho, aby sa jej predmetom stali hospodárske budovy, potvrdzuje, že nešlo o okolnosť, vzťahom na ktorú by nebolo možné od žalovaného spravodlivo požadovať, aby uzavrel kúpnu zmluvu, k uzavretiu ktorej sa zaviazal v Zmluve o budúcej zmluve.

4. K vyjadreniu žalobcov sa písomne vyjadril žalovaný, podaním zo dňa 10.02.2022. Uviedol, že e-mailová komunikácia predložená žalobcami iba dokazuje, že sa žalovaný pokúšal riešiť vzniknutú situáciu so žalobcami dohodou, na ktorú nijako nereagovali. Trval na tom, že žalobcovia neboli ochotní zosúladiť rozpor medzi skutkovým stav nehnuteľností a právnym stavom nehnuteľností, na ktorú skutočnosť bol žalovaný upozornený znalcom, a ktorá mu bránila splniť si svoj zmluvný záväzok takúto zmluvu uzavrieť a aj v dohodnutej lehote vyplatiť zostatok kúpnej ceny prostredníctvom hypotekárneho úveru, ako bolo dohodnuté. Dokonca žalobcom ponúkol možnosť vyriešiť vec bez toho, aby mu musel byť poskytnutý hypotekárny úver, ktorému poskytnutiu oni bránili odmietaním hospodársku budovu legalizovať a navrhol im poskytnutie čiastočnej úhrady kúpnej ceny a predĺženie lehoty na vyplatenie je zostatku, čo taktiež odmietli. Podľa žalovaného je v rozpore s dobrými mravmi, aby za týchto okolností mal byť povinný im zaplatiť zmluvnú pokutu. Ďalej uviedol, že pri uzatváraní Zmluvy o budúcej zmluve vychádzal z písomného vyhlásenia žalobcov v čl. IV. ods. 4 Zmluvy o budúcej zmluve ako budúcich predávajúcich o nespornosti ich vlastníckeho práva a až následne zo znaleckého posudku č. 83/2020 od I. Š. zistil, že na predmete prevodu stojí stavba, ktorá má parametre nelegálnej čiernej stavby. Naďalej zotrval na námietke, že žalobcovia mu zaslali výzvu na uzavretie kúpnej zmluvy až po uplynutí lehoty, do ktorej mala byť kúpna zmluva uzavretá, a preto nie iba z jeho strany došlo k nesplneniu záväzku uzavrieť kúpnu zmluvu. Uzavrel, že žalobcovia odstránili spornosť ohľadom práv k predmetným čiernym stavbám až ich písomným prehlásením zo dňa 30.06.2021 a až týmto momentom mohlo dôjsť k odstráneniu tejto prekážky, pre ktorý bol podľa neho oprávnený odmietnuť kúpnu zmluvu uzavrieť.

5. Súd vo veci samej nariadil pojednávanie na deň 05.05.2022, na ktoré sa dostavili žalobkyňa 2/ a právny zástupca žalobcov 1/ a 2/, žalovaný a právny zástupca žalovaného. Nedostavil sa žalobca 1/, ktorý svoju neúčasť ospravedlnil prostredníctvom svojho právneho zástupcu, s tým, že súhlasil, aby súd vec prejednal a rozhodol aj bez jeho osobnej prítomnosti. Za zistenia a vyhodnotenia týchto procesných podmienok na konanie podľa § 180 zákona č. 160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok (ďalej len „C.s.p.“) súd na tomto pojednávaní vec prejednal a vykonal dokazovanie výsluchom žalobkyne 2/ a oboznámením žaloby, podaní strán, listinných dôkazov, a to konkrétne: žaloba zo dňa 08.11.2021 č.l. 1-3, Zmluva o budúcej kúpnej zmluve zo dňa 02.08.2019 č.l. 7-8, návrh kúpnej zmluvy č.l. 9-10, výzva na uzavretie kúpnej zmluvy zo dňa 11.09.2020 č.l. 11, vyjadrenie k výzve na uzavretie kúpnej zmluvy zo dňa 22.09.2020 č.l. 12, žaloba o nahradenie prejavu vôle č.l. 13-16, uznesenie Okresného súdu Bánovce nad Bebravou sp. zn. 1C/1/2020-84 zo dňa 10.09.2021, právoplatné dňa 28.09.2021 č.l. 18-19, výpis z LV č. XX katastrálne územie K. C. č.l. 20, výzva na zaplatenie zmluvnej pokuty zo dňa 12.10.2021 č.l. 21, odpoveď na výzvu na zaplatenie zmluvnej pokuty zo dňa 05.11.2021 č.l. 22-23,

vyjadrenie žalovaného k žalobe zo dňa 22.12.2021 č.l. 41-42, prehlásenie žalobcov zo dňa 30.06.2021 č.l. 44, vyjadrenia žalovaného vo veci vedenej tunajším súdom pod sp. zn. 1C/1/2020 o nahradenie prejavu vôle č.l. 45-50, vyjadrenie žalobcov zo dňa 12.01.2022 č.l. 54, e-mail zo dňa 05.07.2020 č.l. 55, vyjadrenie žalovaného zo dňa 10.02.2022 s prílohou č.l. 58-59, ďalší obsah spisu a zistil nasledovný skutkový stav:

6. Žalobkyňa 2/, po zákonom poučení, pri výsluchu uviedla, že čo sa týka toho telefonátu, ohľadne tých zmenených skutočností, že žalovaný nemohol splniť tie podmienky, tak advokát žalovaného kontaktoval telefonicky žalobkyňu 2/ s tým, že mu povedala, že bude kontaktovať svojho právneho zástupcu a dohodne sa s ním, pričom sa mal následne žalovaný informovať ako sa ona dohodla so svojim právnym zástupcom a žalobcom 1/ - jej bratom. Nebolo to tak, že ona mala telefonovať. Oni sa mali informovať, ako sa dohodli. Takisto jej hovoril žalovaný, že nastala takáto skutočnosť. Pri tej Zmluve o budúcej kúpnej zmluve vedeli všetci zainteresovaní, či brat, či sestra, či žalovaný, o tej hospodárskej budove, ktorá tam nestála pred r. 1974 ako tvrdí právny zástupca žalovaného, ale postavil ju jej otec, s niektorými deťmi. Žalovaný si bol toho vedomý, že tá hospodárska budova nie je zapísaná v katastri a že tam stojí dlhé roky. A predmetom zmluvy ani nebola hospodárska budova, ktorá má určitú hodnotu, chceli previesť len pozemky, aby žalovaný mal k domu pozemky a záhradu, ktorá k tomu prináleží. A podľa dobrých mravov, jej otec preto neprepsal ostatné pozemky na žalovaného okolo domu, aby sa jej sestra vyrovnala s ostatnými súrodencami po jeho smrti a aby dom zostal v rodine. To bol zámer jej otca. Matka žalobkyne 2/ tam mala trvalý pobyt, ktorý bol uvedený ako ľarcha v liste vlastníctva a oni urobili ten ústupok, že táto ľarcha bola pred prevodom, aby mohol žalovaný dostať úver, odstránená. Ten dom, ktorý žalovaný dostal, stavala jej mama a otec. Nie je pravda, že by žalovanému bránili vo vstupe do jeho rodinného domu. Prístup k domu pozostáva z toho, že sú tam určité brány, okolo domu je väčší pozemok. Žalovaný si v rozhodnom období opravoval strechu a oni mu nebránili, aby si na pozemku v okolí domu mohol túto skutočnosť vykonávať. Druhá časť pozemku, kde je brána, tú žalobkyňa 2/ zamkla, pretože žalovaný začal predávať veci, ktoré boli v tej hospodárskej budove. Na otázku právneho zástupcu žalovaného, či mali byť predmetom prevodu aj hospodárske budovy, žalobkyňa 2/ uviedla, že to malo byť tak ako bolo dané v zmluve.

7. Zmluvu o budúcej kúpnej zmluve uzatvorili dňa 02.08.2019 žalobcovia 1/ a 2/ ako budúci predávajúci a žalovaný ako budúci kupujúci, pričom jej predmetom bol budúci prevod spoluvlastníckych podielov žalobcov 1/ a 2/ k nehnuteľnostiam nachádzajúcim sa v katastrálnom území K. C. zapísaných na LV č. XX.

8. V článku II. bod 2 Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve sa zmluvné strany zaviazali uzavrieť predmetnú kúpnu zmluvu najneskôr do 31.08.2020, s tým, že túto lehotu je možné predĺžiť len po vzájomnej písomnej dohode oboch zmluvných strán.

9. V článku II. bod 3 Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve sa zmluvné strany dohodli, že výzvu na uzavretie budúcej kúpnej zmluvy je budúci kupujúci oprávnený zaslať kedykoľvek počas dohodnutej lehoty na uzavretie budúcej kúpnej zmluvy a budúci predávajúci sa zaväzuje do 15 dní od doručenia tejto výzvy uzatvoriť budúcu kúpnu zmluvu s dohodnutým obsahom.

10. Podľa článku IV. bod 3 Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, budúci kupujúci prehlasuje, že sa oboznámil s právnym a skutkovým stavom nehnuteľností, ktoré budú predmetom budúceho prevodu a že stav týchto nehnuteľností pozná aj z obhliadky na mieste samom.

11. Podľa článku V. bod 1 Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, budúci predávajúci v 1/ rade a budúci kupujúci sa dohodli, že v prípade nesplnenia záväzku uzavrieť kúpnu zmluvu za podmienok uvedených v tejto zmluve o budúcej kúpnej zmluve jednou zo strán v tomto odseku uvedených, vzniká druhej zmluvnej strane nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 1.000 eur, týmto nie je dotknuté právo vymáhať prípadnú náhradu spôsobenej škody.

12. Podľa článku V. bod 2 Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, budúci predávajúci v 2/ rade a budúci kupujúci sa dohodli, že v prípade nesplnenia záväzku uzavrieť kúpnu zmluvu za podmienok uvedených v tejto zmluve o budúcej kúpnej zmluve jednou zo strán v tomto odseku uvedených, vzniká druhej zmluvnej strane nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 1.000 eur, týmto nie je dotknuté právo vymáhať prípadnú náhradu spôsobenej škody.

13. Z e-mailovej komunikácie zo dňa 05.07.2020 medzi žalobkyňou 2/ a jej právnym zástupcom vyplýva, že žalovaný žalobkyňi 2/, prostredníctvom svojho právneho zástupcu, oznámil, že do 31.08.2020 úver nedostane.

14. Dňa 11.09.2020 žalobcovia 1/ a 2/ ako budúci predávajúci z vyššie uvedenej Zmluvy o budúcej kúpnej zmluvy adresovali žalovanému ako budúcemu kupujúcemu, po márnom uplynutí dohodnutej lehoty, výzvu na uzavretie kúpnej zmluvy.

15. Dňa 22.09.2020 oznámil žalovaný žalobcom 1/ a 2/, že trvá na tom, aby pred uzatvorením kúpnej zmluvy došlo k zosúladieniu právnej dokumentácie a skutkového stavu tak, aby bolo nepochybné, že predmetom prevodu sú aj hospodárske budovy, nachádzajúce sa na parcele č. 406/19 a č. 406/3, ktoré budú zapísané v evidencii katastra nehnuteľností. Uvedený nesúlad bránil žalovanému, aby mu banka poskytla hypotekárny úver na úhradu kúpnej ceny, a preto za tohto stavu nemožno uzavrieť s bankou záložnú zmluvu, k podpisu ktorej sa žalobcovia 1/ a 2/ zaviazali v článku III. ods. 3 Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve. Tento nesúlad a jeho právne následky už oznámil osobne budúcej predávajúcej 2/ v mesiaci apríl, po ohliadke znalca.

16. Z prehlásenia zo dňa 30.06.2021 vyplýva prehlásenie žalobcov 1/ a 2/, že prevodom vlastníctva k pozemkom zapísaným na LV č. XX v katastrálnom území K. C. prevádzajú na kupujúceho (žalovaného v tomto konaní) aj všetky práva, ktoré by im ako doterajším vlastníkom týchto pozemkov mohli patriť k hospodárskej budove na nich stojacej a výslovne súhlasili s tým, aby si T. L. po nadobudnutí vecno-právnych účinkov kúpnej zmluvy, ktorou mu odpredávajú tieto pozemky uplatňoval všetky práva ako vlastníak tejto hospodárskej budovy.

17. Dňa 30.06.2021 uzatvorili žalobcovia 1/ a 2/ ako predávajúci a žalovaný ako kupujúci kúpnu zmluvu, ktorej predmetom bol predaj spoluvlastníckych podielov žalobcov 1/ a 2/ k nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XX v katastrálnom území K. C. na žalovaného za kúpnu cenu 10.000 eur vyplatenú žalovaným žalobcovi 1/ a kúpnu cenu 10.000 eur vyplatenú žalovaným žalobcovi 2/.

18. Dňa 12.10.2021 vyzvali žalobcovia 1/ a 2/ žalovaného na zaplatenie zmluvnej pokuty v zmysle článku V. Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, a to v lehote do 20.10.2021.

19. Podľa § 50a ods. 1, 3 Občianskeho zákonníka, účastníci sa môžu písomne zaviazat', že do dohodnutej doby uzavrujú zmluvu; musia sa však pritom dohodnúť o jej podstatných náležitostiach. 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.

20. Podľa § 544 ods. 1, 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.

21. Podľa § 545 ods. 3 Občianskeho zákonníka, ak z dohody nevyplýva niečo iné, nie je dlžník povinný zmluvnú pokutu zaplatiť, ak porušenie povinnosti nezavinil.

22. Podľa § 517 ods. 1, 2 Občianskeho zákonníka, dlžník, ktorý svoj dlh riadne a včas nesplní, je v omeškaní. Ak ho nesplní ani v dodatočnej primeranej lehote poskytnutej mu veriteľom, má veriteľ právo od zmluvy odstúpiť; ak ide o deliteľné plnenie, môže sa odstúpenie veriteľa za týchto podmienok týkať aj len jednotlivých plnení. 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.

23. 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.

24. Medzi účastníkmi tohto konania nebolo sporné, že žalobcovia 1/ a 2/ ako budúci predávajúci a žalovaný ako budúci kupujúci, uzatvorili dňa 02.08.2019 Zmluvu o budúcej kúpnej zmluve, v ktorej článku II. bode 2 sa zaviazali, že do 31.08.2020 uzatvoria Kúpnu zmluvu. Tiež nebolo sporné ani to, že v článku V. bod 1, 2 si účastníci uvedenej Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve dohodli pre prípad nesplnenia záväzku uzavrieť kúpnu zmluvu za podmienok uvedených v tejto zmluve o budúcej kúpnej zmluve, zmluvnú pokutu vo výške 1.000 eur. Napokon sporné nebolo ani to, že k uzatvoreniu kúpnej zmluvy medzi žalobcami 1/ a 2/ ako predávajúcimi a žalovaným ako kupujúcim s predmetom tak ako bol vymedzený Zmluvou o budúcej kúpnej zmluve, došlo až dňa 30.06.2021.

25. Sporné zostalo, či žalovaný zavinil porušenie povinnosti, v dôsledku ktorej si žalobcovia 1/ a 2/ uplatňujú právo na zaplatenie zmluvnej pokuty dojednanej v článku V. bod 1, 2 Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve zo dňa 02.08.2019.

26. Po prejednaní veci súd dospel k záveru o dôvodnosti nároku žalobcov 1/ a 2/ voči žalovanému, v celom rozsahu, nakoľko žalovaný nepreukázal, že by nezavinil porušenie povinnosti vyplývajúcej z článku II. bod 2 Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, t.j. uzavrieť budúcu kúpnu zmluvu najneskôr do 31.08.2020, čo spôsobilo vznik nároku žalobcov 1/ a 2/ na vyplatenie zmluvnej pokuty dohodnutej v článku V. bod 1, 2 Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve. Preukázateľne kúpna zmluva s predmetom rovnako špecifikovaným aj v Zmluve o budúcej kúpnej zmluve bola medzi žalobcami 1/ a 2/ ako predávajúcimi a žalovaným ako kupujúcim uzatvorená, a to až 30.06.2021.

27. Predmetom Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve zo dňa 02.08.2019 ako aj Kúpnej zmluvy zo dňa 30.06.2021 bol záväzok budúcich predávajúcich, resp. predávajúcich previesť na budúceho kupujúceho, resp. kupujúceho svoje spoluvlastnícke podiely na nehnuteľnostiach zapísaných na LV č. XX v katastrálnom území K. C. a budúci kupujúci, resp. kupujúci sa zaviazal k zaplateniu dohodnutej kúpnej ceny. Skutočnosť, že žalovaný nebude môcť splniť svoj záväzok, vyplývajúci mu zo Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve zo dňa 02.08.2019, uzatvoriť ako kupujúci so žalobcami 1/ a 2/ ako predávajúcimi kúpnu zmluvu, bol žalovanému zrejmy už pred samotným uplynutím lehoty, v ktorej mala byť kúpna zmluva uzatvorená, teda pred 31.08.2020. Podľa jeho vyjadrenia (zo dňa 22.09.2020 adresovaného žalobcom 1/ a 2/) už v apríli 2020 informoval žalobkyňu 2/, že pre nesúlad právneho stavu týkajúceho sa prevádzaných nehnuteľností (výpisu z príslušného listu vlastníctva) so stavom skutkovým (teda existencia hospodárskej budovy na prevádzaných časti prevádzaných nehnuteľností) nie je schopný vyplatiť dohodnutú kúpnu cenu, pretože mu banka odmietla z uvedeného dôvodu poskytnúť hypotekárny úver. Uvedenú skutočnosť tiež potvrdzuje e-mail žalobkyne 2/ jej právnomu zástupcovi zo dňa 05.07.2020, v ktorom uvádza, že ju právny zástupca žalovaného informoval, že žalovaný úver do 31.08.2020 nedostane. Z týchto dôvodov žalovaný navrhoval vypracovanie písomného dodatku k Zmluve o budúcej kúpnej zmluve zo dňa 02.08.2019, s čím žalobcovia 1/ a 2/ nesúhlasili. Pokiaľ žalovaný tvrdí, že preto nielen jeho zaviniením nedošlo k uzatvoreniu kúpnej zmluvy v termíne dohodnutom v Zmluve o budúcej kúpnej zmluve, t.j. do 31.08.2020, súd uvádza, že nie je možné dospieť k záveru, že žalobcovia 1/ a 2/ odmietnutím podpísania dodatku k Zmluve o budúcej kúpnej zmluve zavinili, resp. spoluzavinili, že k uzatvoreniu kúpnej zmluvy nedošlo v dohodnutom termíne. Pre úplnosť a vzhľadom k argumentom žalovaného súd poukazuje aj na znenie článku II. bod 3 Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, že zmluvné strany sa výslovne dohodli, že výzvu na uzatvorenie budúcej kúpnej zmluvy je budúci kupujúci (žalovaný v tomto konaní) oprávnený zaslať kedykoľvek počas dohodnutej lehoty na uzavretie budúcej kúpnej zmluvy, z ktorého znenia nie je možné vyvodiť, že rovnaké oprávnenie, resp. povinnosť rovnako vyplývala aj žalobcom 1/ a 2/ ako budúcim predávajúcim, nakoľko tí sa v zmysle uvedeného ustanovenia zmluvy zaviazali do 15 dní od doručenia výzvy žalovaného ako budúceho kupujúceho uzatvoriť budúcu kúpnu zmluvu s dohodnutým obsahom. Pokiaľ žalovaný v termíne do 31.08.2020 nezaslal žalobcom 1/ a 2/ výzvu na uzatvorenie budúcej kúpnej zmluvy, títo nemohli splniť svoj záväzok do 15 dní od doručenia výzvy uzatvoriť budúcu kúpnu zmluvu s dohodnutým obsahom, a preto sa správne až po márnom uplynutí lehoty na uzatvorenie budúcej kúpnej zmluvy, t.j. po 31.08.2020, výzvou zo dňa 11.09.2020 domáhali voči žalovanému splnenia jeho povinnosti.

28. Bolo vecou žalovaného akým spôsobom uhradí dohodnutú kúpnu cenu a pokiaľ jeho právny zástupca poukazoval na, podľa neho, notoricky známu skutočnosť, že banky odmietajú poskytnúť hypotekárny úver zabezpečený záložným právom k nehnuteľnosti, pokiaľ právny a skutkový stav nehnuteľnosti nie je súladný, tak táto skutočnosť mala byť v prvom rade zrejماً žalovanému, ktorý sa zaviazal k povinnosti zaplatiť dohodnutú kúpnu cenu a zodpovednosť za spôsob obstarania finančných prostriedkov na jej

výplatu nie je možné prenášať na žalobcov 1/ a 2/ ako budúcich predávajúcich. V článku III. ods. 3 Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve žalobcovia 1/ a 2/ vyjadrili iba súhlas v prípade, ak by sa žalovaný rozhodol hradiť kúpnu zmluvu z hypotekárneho úveru, podpísať záložnú zmluvu. Banka odmietla žalovanému hypotekárny úver poskytnúť z dôvodov, ktoré mohli byť žalovanému známe už pri vzniku jeho záväzku uzatvoriť kúpnu zmluvu v dohodnutom termíne, ktorá skutočnosť nemôže byť na ujmu žalobcom 1/ a 2/ pri posudzovaní ich nároku na zmluvne dohodnutú zmluvnú pokutu.

29. Rovnako neobstojí ani námietka žalovaného, že okolnosti, z ktorých sa pri vzniku záväzku, teda pri uzatváraní Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve zo dňa 02.08.2019, vychádzalo, sa do tej miery zmenili, že nemožno spravodlivo požadovať, aby sa zmluva uzavrela, najmä s poukazom na to, že kúpnu zmluvu, v zmysle Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, účastníci tohto konania napokon uzatvorili dňa 30.06.2021, pričom jej obsah je totožný s obsahom dohodnutým v Zmluve o budúcej kúpnej zmluve. V článku IV. bod 3 Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, žalovaný ako budúci kupujúci výslovne prehlásil, že sa oboznámil s právnym a skutkovým stavom nehnuteľností, ktoré sú predmetom budúceho prevodu a že stav týchto nehnuteľností pozná aj z obhliadky na mieste samom. Je teda zrejmé, že už v čase uzatvárania Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve dňa 02.08.2019 mu musel byť zrejмый skutkový stav prevádzaných nehnuteľností, pričom výslovne prehlásil, že sa oboznámil aj so stavom právnym, tzn. skutočnosťami vyplývajúcimi z listu vlastníctva prevádzaných nehnuteľností. Takže už pri uzatváraní Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve dňa 02.08.2019 musel mať žalovaný ako budúci kupujúci skutočnú vedomosť o existencii hospodárskych budov stojacich na parcele číslo 406/19 a číslo 406/3, pričom vyhlásil, že je oboznámený aj so stavom právnym, tzn. skutočnosťou, že tieto nie sú evidované v katastri nehnuteľností, na príslušnom liste vlastníctva. S poukazom na všetky uvádzané okolnosti nemožno tiež dospieť k záveru, že podpísaním prehlásenia žalobcov 1/ a 2/ zo dňa 30.06.2021 žalobcovia odstránili spornosť práv k predmetným nehnuteľnostiam, keďže vlastníctvo prevádzaných nehnuteľností zapísaných na príslušnom liste vlastníctva v prospech žalobcov 1/ a 2/ nebolo nikdy sporné, tak ako to vyhlásili v článku IV. bod 4 Zmluvy o budúcej zmluve.

30. Vzhľadom na všetky uvedené skutočnosti dospel súd k záveru o dôvodnosti nároku žalobcu 1/ voči žalovanému na zaplatenie sumy 1.000 eur, predstavujúcej výšku dojednanej zmluvnej pokuty (článok V. bod 1 Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve) a tiež o dôvodnosti nároku žalobcu 2/ voči žalovanému na zaplatenie sumy 1.000 eur, predstavujúcej výšku dojednanej zmluvnej pokuty (článok V. bod 2 Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve), keďže vykonaným dokazovaním bolo preukázané, že záväzok účastníkov tohto konania obsiahnutý v článku II. bod 2 Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve bol zo strany žalovaného ako budúceho kupujúceho porušený, čím mu vznikla povinnosť na zaplatenie zmluvnej pokuty v dohodnutej výške žalobcom 1/ a 2/ ako budúcim predávajúcim, a preto súd nároku žalobcov 1/ a 2/ na zaplatenie zmluvnej pokuty v požadovanej výške vyhovel.

31. Zároveň bol oprávnený aj nárok žalobcov 1/ a 2/ na zaplatenie príslušenstva žalovanej sumy - úroku z omeškania k dlžnej istine - zmluvnej pokute. Žalobcovia 1/ a 2/ si uplatnili úrok z omeškania vo výške 5% ročne (t.j. v súlade s § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka v spojení s § 3 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z.) odo dňa nasledujúceho po márnom uplynutí lehoty na plnenie zmluvnej pokuty určenej žalobcami 1/ a 2/ vo výzve zo dňa 12.10.2021, t.j. odo dňa 21.10.2021 do zaplatenia.

32. Povinnosť, ktorú súd uložil žalovanému týmto rozsudkom je tento povinný splniť v súlade s § 232 ods. 3 C.s.p., do troch dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

33. Návrh právneho zástupcu žalovaného na doplnenie dokazovania pripojením a oboznámením súdneho spisu Okresného súdu Bánovce nad Bebravou č.k. 1C/1/2020, predmetom ktorého bola žaloba žalobcov 1/ a 2/ voči žalovanému o nahradenie prejavu vôle žalovaného ako kupujúceho v kúpnej zmluve, súd zamietol. Súd poukazuje na zásadu koncentrácie konania (§ 153 ods. 1 C.s.p.), keď so zreteľom na rýchlosť a hospodárnosť konania mohol právny zástupca žalovaného tento prostriedok procesnej obrany uplatniť už skôr a najmä na skutočnosť, že podstatná časť tohto súdneho spisu bola už v tomto konaní predložená a následne oboznámená, konkrétne žaloba o nahradenie prejavu vôle uzatvoriť kúpnu zmluvu zo dňa 29.12.2020, vyjadrenia žalovaného zo dňa 04.03.2021 a zo dňa 18.04.2021, späťvzatie žaloby zo dňa 08.09.2021 ako aj uznesenie o zastavení tohto konania sp. zn. 1C/1/2020-84 zo dňa 10.09.2021 s doložkou právoplatnosti. Vzhľadom na všetky uvedené okolnosti nepovažoval súd vykonanie dokazovania oboznámením vyššie uvedeného súdneho spisu za účelné a hospodárne.

34. Podľa § 255 ods. 1 C.s.p., súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

35. Podľa § 262 ods. 1, 2 C.s.p., o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí. O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

36. S poukazom na citované zákonné ustanovenia, súd o nároku na náhradu trov konania rozhodol tak, že žalovaný je povinný zaplatiť žalobcom 1/ a 2/, ktorí boli v konaní plne úspešní, náhradu trov konania v celom rozsahu, pričom o výške tejto náhrady bude po právoplatnosti tohto rozsudku rozhodnuté súdom prvej inštancie samostatným uznesením.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie v lehote 15 dní od doručenia tohto rozsudku na Okresnom súde Bánovce nad Bebravou. Odvolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom súde. Odvolanie len proti odôvodneniu rozhodnutia nie je prípustné. Odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bol rozsudok vydaný.

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). Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Podanie možno urobiť písomne, a to v listinnej podobe alebo v elektronickej podobe. Podanie vo veci samej urobené v elektronickej podobe bez autorizácie podľa osobitného predpisu treba dodatočne doručiť v listinnej podobe alebo v elektronickej podobe autorizované podľa osobitného predpisu; ak sa dodatočne nedoručí súdu do desiatich dní, na podanie sa neprihliada. Súd na dodatočné doručenie podania nevyzýva. Podanie urobené v listinnej podobe treba predložiť v potrebnom počte rovnopisov s prílohami tak, aby sa jeden rovnopis s prílohami mohol založiť do súdneho spisu a aby každý ďalší subjekt dostal jeden rovnopis s prílohami. Ak sa nepredloží potrebný počet rovnopisov a príloh, súd vyhotoví kópie podania na trovy toho, kto podanie urobil. Ak zákon na podanie nevyžaduje osobitné náležitosti, v podaní sa uvedie, ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje a podpis. Ak ide o podanie urobené v prebiehajúcim konaní, náležitosťou podania je aj uvedenie spisovej značky tohto konania.

Odvolanie možno odôvodniť 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 na 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 právneho posúdenia veci.

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.

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Prostriedky procesného útoku alebo 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.

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľný exekučný titul, môže oprávnený podať návrh na vykonanie exekúcie.