

Súd: Okresný súd Brezno
Spisová značka: 5C/475/2015
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6315209341
Dátum vydania rozhodnutia: 19. 07. 2018
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Miroslava Vaňová
ECLI: ECLI:SK:OSBR:2018:6315209341.11

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Brezno v konaní pred sudkyňou Mgr. Miroslavou Vaňovou, v právnej veci žalobkyne: Y. S., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom S. XXX, XXX XX S., zastúpená spoločnosťou Bološ & PARTNERS s.r.o., IČO: 36866261, so sídlom Horná 23, 974 01 Banská Bystrica, proti žalovaným: 1/ W. O., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom S. XX, XXX XX S., 2/ D. O., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom S. XX, XXX XX S., obe právne zastúpené JUDr. Ing. Darinou Králikovou, advokátkou, Advokátska kancelária so sídlom Nám. Štefana Moyzesa 17A, 974 01 Banská Bystrica, o určenie neplatnosti odstúpenia od kúpnej zmluvy a iné, takto

rozhodol:

I. Súd žalobu v celom rozsahu **z a m i e t a**.

II. Žalované 1/ a 2/ **m a j ú** nárok na náhradu trov konania voči žalobkyni v rozsahu 100 %.

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobkyňa sa žalobou zo dňa 22.12.2015, doručenu súdu dňa 23.12.2015, pôvodne domáhala voči žalovaným 1/ a 2/ určenia platnosti a účinnosti kúpnej zmluvy uzavretej medzi žalobkyňou ako kupujúcou a žalovanými 1/ a 2/ ako predávajúcimi dňa XX.XX.XXXX, predmetom ktorej bola kúpa nehnuteľností vedených Okresným úradom Brezno, pre obec S., katastrálne územie S. na LV č. XXXX ako parcela reg. "C" č. XXX/X - ostatné plochy o výmere XXX m², parcela reg. "C" č. XXX/X - zastavané plochy a nádvoria o výmere XXX m², parcela reg. "C" č. XXX/X - zastavené plochy a nádvoria o výmere XXX m² a stavba - rodinný dom s predajňou súp. č. XX postavený na parcele reg. "C" č. XXX/X a stavba - rodinný dom súp. č. XX postavený na parcele reg. "C" č. XXX/X. Svoju žalobu zdôvodnila tým, že v zmysle čl. III. kúpnej zmluvy kúpna cena bola stanovená na 50.000,- € a bola rozdelená do 60 mesačných splátok, z toho 59 splátok po 835,- € a posledná splátka vo výške 735,- €. V čl. III. kúpnej zmluvy sa zmluvné strany dohodli, že ak kupujúci neuhradí ktorúkoľvek splatnú čiastku dva mesiace po sebe, je predávajúci oprávnený do 3 dní odstúpiť od zmluvy a kupujúcemu vráti všetky už zaplatené finančné plnenia vyplývajúce z tejto zmluvy s výnimkou zmluvnej pokuty špecifikovanej v ods. 4 tohto článku zmluvy. V čl. III. kúpnej zmluvy sa zmluvné strany tiež dohodli, že v prípade, ak kupujúci poruší svoju povinnosť zaplatiť celú dohodnutú kúpnu cenu riadne a včas v súlade s čl. III ods. 1 a 2 tejto zmluvy a na základe takéhoto porušenia zmluvnej povinnosti kupujúceho predávajúci odstúpi od zmluvy, má predávajúci nárok na zmluvnú pokutu vo výške 33.000,- €; zmluvnú pokutu v tej istej výške je kupujúci povinný uhradiť predávajúcemu aj v prípade, ak by kupujúci bezdôvodne odstúpil od svojej ponuky, respektíve iným spôsobom by zmaril postup predaja podľa tejto zmluvy; predávajúci je oprávnený si na zmluvnú pokutu započítať už zaplatené splátky kúpnej ceny. Strany zároveň uzavreli zmluvu o prenechaní nehnuteľností na užívanie, podľa ktorej boli nehnuteľnosti odovzdané do bezodplatného užívania žalobkyni. Žalobkyňa v žalobe ďalej uviedla, že listinou nazvanou "Odstúpenie od zmluvy" zo dňa 01.12.2015 žalované vyjadrili svoju vôľu odstúpiť od kúpnej zmluvy podľa čl. III. kúpnej zmluvy a § 48, § 517 ods. 1, 2 Občianskeho zákonníka. Medzi žalobkyňou a žalovanými prebiehali mimosúdne

rokovania, pričom žalované predložili návrh dohody o urovnaní. Nakoľko žalobkyňa nesúhlasila s predmetnou dohodou, žalobkyňa informovala telefonicky ako aj prostredníctvom elektronickej pošty o novom návrhu dohody dňa 15.12.2015. Toho istého dňa bolo poskytnuté zo strany žalovaných negatívne stanovisko k návrhu žalobkyne a zároveň jej bola poskytnutá lehota najneskôr do 18.12.2015 na uzavretie dohody, a teda na mimosúdne vyriešenie sporu. Odstúpenie od kúpnej zmluvy mali žalované odôvodniť tým, že ku dňu 30.11.2015 malo byť za predmet kúpnej zmluvy uhradených 27 splátok v celkovej sume 21.710,- €, ale v skutočnosti bolo uhradených len necelých 19 splátok vo výške 15.490,- €, čo je o 6.220,- € menej, ako bolo dohodnuté v kúpnej zmluve. Týmto konaním sa žalobkyňa ku dňu 01.12.2015 dostala do omeškania s plnením deviatich splátok po sebe nasledujúcich, pričom dňa 01.10.2015 sa dostala do omeškania s plnením dvoch po sebe bezprostredne nasledujúcich splátok č. 25 a 26, ktoré boli splatné dňa 30.09.2015 a 31.10.2015. Podľa tabuľkového spracovania prichádzajúcich platieb vypracovaného žalovanými počas celej doby trvania kúpnej zmluvy sa žalobkyňa dostala iba v jednom prípade do omeškania dvoch po sebe bezprostredne nasledujúcich splátok, a to za mesiac september a október 2015. Podľa žalobkyne mali žalované právo odstúpiť od kúpnej zmluvy z tohto dôvodu v lehote 3 dní od vzniku tohto práva, teda od 01.11.2015 do 03.11.2015. Keďže odstúpenie od zmluvy je datované až dňa 01.12.2015, nemôže byť platné ani účinné. Podľa vzájomnej komunikácie medzi stranami zo dňa 15.12.2015, bola žalobkyňi poskytnutá dodatočná lehota na zaplatenie dlžných splátok do 18.12.2015 podľa § 517 ods. 1 Občianskeho zákonníka, pričom žalobkyňa dňa 18.12.2015 na účet žalovaných uhradila dlžné splatné splátky vo výške 5.385,- €. Podľa žalobkyne teda nemohlo dôjsť k platnému a účinnému odstúpeniu od kúpnej zmluvy a táto je aj naďalej platná a účinná. Naliehavý právny záujem žalobkyňa zdôvodnila tým, že konaním žalovaných sa dostala do stavu právnej neistoty ohľadom platnosti a účinnosti kúpnej zmluvy, ako aj ohľadom nadobudnutia vlastníctva a práva užívať nehnuteľnosti, v ktorých má žalobkyňa zároveň zriadenú prevádzkareň.

2. Ako dôkazy žalobkyňa označila a doložila kúpnu zmluvu zo dňa XX.XX.XXXX, zmluvu o prenechaní nehnuteľnosti na užívanie z XX.XX.XXXX, emailovú komunikáciu právnych zástupcov strán sporu zo dňa 15.12.2015, výpis so živnostenského registra na žalobkyňu zo 17.12.2015, sprievodný list zo dňa 01.12.2015, odstúpenie od kúpnej zmluvy zo dňa 01.12.2015, tabuľkové spracovanie prichádzajúcich platieb, potvrdenie o hotovostnom vklade zo dňa 18.12.2015, email právnej zástupkyne žalovaných zo dňa 22.12.2015 adresovaný právnenmu zástupcovi žalobkyne, žiadosť o súčinnosť zo dňa 22.12.2015.

3. Žalovaným bola žaloba spolu s prílohami doručená do vlastných rúk, ktoré sa k nim vyjadrili vo vyjadrení zo dňa 10.02.2016, doručenom súdu dňa 11.02.2016, v ktorom uviedli, že neuznávajú žalobu žalobkyne v celom rozsahu a namietajú ňou tvrdené skutočnosti. Uviedli, že dňa XX.XX.XXXX bola medzi žalobkyňou ako kupujúcou a žalovanými ako predávajúcimi uzatvorená v súlade s § 588 a nasl. Občianskeho zákonníka kúpna zmluva, predmetom ktorej bol prevod nehnuteľností evidovaných na LV č. XXXX, nachádzajúcich sa v obci S., katastrálne územie S. ako parcela CKN č. XXX/X - ostatné plochy o výmere XXX m², parcela CKN č. XXX/X - zastavané plochy a nádvoria o výmere XXX m², parcela CKN č. XXX/X - zastavené plochy a nádvoria o výmere XXX m² a stavba - rodinný dom s predajňou súp. č. XX postavený na parcele CKN č. XXX/X a stavba - rodinný dom súp. č. XX postavený na parcele CKN č. XXX/X. V zmysle čl. III kúpnej zmluvy bola kúpna cena za predmet kúpnej zmluvy zmluvnými stranami dohodnutá vo výške 50.000,- €, pričom k jej splateniu malo dôjsť prostredníctvom pravidelne sa opakujúcich mesačných plnení vo výške 835,- €, počnúc dňom 30.09.2013, pokračujúc vždy k poslednému dňu každého nasledujúceho kalendárneho mesiaca, a to až do úplného zaplatenia celej kúpnej ceny posledným plnením, ktoré malo pripadnúť na deň 31.08.2018 vo výške 735,- €. Zmluvné strany sa v zmysle čl. III. kúpnej zmluvy zároveň dohodli, že v prípade, ak kupujúci neuhradí ktorúkoľvek splatnú čiastku „dva mesiace po sebe“, predávajúci je oprávnený odstúpiť od zmluvy a kupujúcemu vráti všetky zaplatené plnenia s výnimkou zmluvnej pokuty špecifikovanej v kúpnej zmluve. Zmluvné strany sa v zmysle čl. III. kúpnej zmluvy taktiež dohodli, že v prípade, ak kupujúci poruší svoju povinnosť zaplatiť dohodnutú kúpnu cenu riadne a včas v súlade s čl. III. ods. 1 a 2 kúpnej zmluvy, a na základe takého porušenia zmluvnej povinnosti kupujúceho predávajúci odstúpil od zmluvy, má predávajúci nárok na zmluvnú pokutu vo výške 33.000,- €. Zmluvnú pokutu v tej istej výške je kupujúci povinný uhradiť predávajúcemu aj v prípade, ak by kupujúci bezdôvodne odstúpil od svojej ponuky, respektíve iným spôsobom by zmaril postup predaja podľa tejto zmluvy. Predávajúci je oprávnený si na zmluvnú pokutu započítať už zaplatené splátky kúpnej ceny. Zmluvné strany sa v zmysle čl. III. kúpnej zmluvy zároveň dohodli, že zánik kúpnej zmluvy podľa článku III. kúpnej zmluvy sa nedotýka nároku na náhradu škody vzniknutej porušením tejto zmluvy, zmluvných ustanovení týkajúcich sa voľby práva, riešenia sporov medzi zmluvnými stranami, zmluvnej pokuty a ostatných ustanovení, ktoré podľa tejto

zmluvy alebo vzhľadom na svoju povahu majú trvať aj po ukončení tejto zmluvy. Ku dňu 30.11.2015 malo byť zo strany žalobkyne ako kupujúcej v zmysle kúpnej zmluvy uhradených 27 splátok v celkovej sume 21.710,- €, pričom uhradených bolo len necelých 19 splátok vo výške 15.490,- €, čo je o 6.220,- € menej, ako bolo dohodnuté v kúpnej zmluve. Žalobkyňa sa dostala do omeškania s plnením hneď prvej splátky kúpnej ceny, ktorá mala byť v zmysle čl. III. kúpnej zmluvy zo strany žalobkyne ako kupujúcej uhradená dňa 30.09.2013, pričom jej úhrada bola zrealizovaná až dňa 15.10.2015. Úhrada druhej splátky kúpnej ceny v zmysle kúpnej zmluvy mala byť zrealizovaná dňa 31.10.2013, pričom k jej úhrade došlo až dňa 11.11.2013. Počnúc dňom 02.06.2014 plnila žalobkyňa jednotlivé splátky kúpnej ceny čo každý druhý mesiac. Takéto správanie žalobkyne považujú žalované za účelové, nakoľko ako sa žalobkyňa sama vyjadrila, a teda mala za to, čo napokon uviedla aj v žalobe, že v zmysle čl. III. kúpnej zmluvy k odstúpeniu od kúpnej zmluvy môže zo strany žalovaných dôjsť len v prípade, ak nebude žalobkyňa plniť 2 mesiace po sebe nasledujúce. Týmto konaním sa žalobkyňa ku dňu 01.12.2015 dostala do omeškania s plnením deviatich splátok po sebe nasledujúcich. Žalobkyňa bola ako kupujúca k riadnemu plneniu povinností vyplývajúcich jej z kúpnej zmluvy zo strany žalovaných ako predávajúcich od roku 2013 viackrát vyzývaná, pričom jej bola počas trvania zmluvného vzťahu viackrát zo strany žalovaných poskytnutá náhradná lehota na uhradenie dlžných splátok kúpnej ceny, naposledy bola dňa 01.10.2015 žalobkyňi zo strany žalovaných poskytnutá dodatočná lehota na úhradu dlžných splátok kúpnej ceny do dňa 30.11.2015. Nakoľko žalobkyňa neuhradila dlžné plnenia za predmet kúpnej zmluvy ani v žalovanými poslednej poskytnutej dodatočnej lehote do 30.11.2015, ako i z dôvodu sústavného porušovania zmluvných povinností vyplývajúcich z kúpnej zmluvy, žalované využili svoje právo v zmysle článku III. kúpnej zmluvy a dňa 01.12.2015 vyzvali žalobkyňu na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 33.000,- €, na úhradu ktorej započítali už zaplatené splátky kúpnej ceny a v zmysle čl. III. kúpnej zmluvy v spojení s § 48, § 517 ods. 1, ods. 2 Občianskeho zákonníka od kúpnej zmluvy odstúpili. Na základe telefonической žiadosti žalobkyne prebehlo dňa 09.12.2015 stretnutie žalobkyne s právnou zástupkyňou žalovaných, ktorého predmetom bola najmä rokovanie o výške zmluvnej pokuty, pričom žalobkyňi bol v tejto súvislosti prednesený návrh dohody o urovaní ako i návrh zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy, pričom bola žalobkyňi oznámená možnosť zníženia zmluvnej pokuty zo strany žalovaných na sumu 16.000,- € za predpokladu, že bude medzi žalobkyňou a žalovanými uzavretá k predmetným nehnuteľnostiam zmluva o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy, kedy by dovtedy poskytnuté plnenie zo strany žalobkyne na predmet kúpnej zmluvy zo dňa 02.09.2013 vo výške 16.340,- € bolo odpočítané od kúpnej ceny, ktorá by bola opäť v rámci dobrých mravov určená na výšku 50.000,- €, a teda takto určená kúpna cena predmetných nehnuteľností by predstavovalo sumu 33.660,- €. Žalobkyňa právnu zástupkyňu žalovaných požiadala o čas na rozmyslenie, ako i o zaslanie predmetného návrhu dohody o urovaní ako i návrhu zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy na email F.. Následne dňa 14.12.2015 zaslala právna zástupkyňa žalovaných žalobkyňi v zmysle rokovania zo dňa 09.12.2015 na žalobkyňu uvedený email návrh dohody o urovaní, návrh zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy ako i sprievodný list. Dňa 15.12.2015 právny zástupca žalobkyne oznámil prostredníctvom elektronickej pošty právnej zástupkyňi žalovaných, že žalobkyňa s predmetným návrhom dohody nesúhlasí, pričom zároveň navrhuje zmenu obsahu návrhu dohody o urovaní zmysle doplatenia dlžných splátok do konca roka 2015 a doplatenia zvyšku kúpnej ceny najneskôr do 31.01.2016. Dňa 15.12.2015 právna zástupkyňa žalovaných informovala prostredníctvom elektronickej pošty právneho zástupcu žalobkyne o nesúhlase žalovaných so žalobkyňou navrhnutou zmenou dohody o urovaní, pričom zároveň uviedla i posledný ústupok žalovaných čo do výšky zmluvnej pokuty, pre prípad, ak by sa žalobkyňa zaviazala v zmluve o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy doplatiť zvyšok kúpnej ceny do 31.12.2015 namiesto pravidelne sa opakujúcich plnení. Pre tento prípad boli žalované ochotné požadovať zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 13.000,- €. Zároveň bola prostredníctvom svojho právneho zástupcu žalobkyňa informovaná, že v prípade, ak nedôjde k dohode o urovaní do 18.12.2015, respektíve ak žalobkyňa neuhradí zmluvnú pokutu vo výške 33.000,- € do 18.12.2015, budú sa žalované domáhať svojich nárokov súdnou cestou. Na základe uvedených skutočností žalované popreli i tvrdenie žalobkyne ohľadom poskytnutia dodatočnej lehoty na plnenie dlžných splátok kúpnej ceny do dňa 18.12.2015. Medzi stranami odo dňa odstúpenia od kúpnej zmluvy prebiehala komunikácia už len o návrhu dohody o urovaní (predovšetkým čo do zmluvnej pokuty) a návrhu zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy, v rámci ktorej bola konzultovaná ani možnosť zníženia zmluvnej pokuty na sumu 13.000,- € pre prípad zaviazania sa žalobkyne v zmluve o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy doplatiť dlžnú kúpnu cenu v celosti do dňa 31.12.2015 (namiesto pravidelne opakujúcich sa plnení). Žalované mali za to, že kúpna zmluva zo dňa XX.XX.XXXX bola uzavretá platne. Od kúpnej zmluvy bolo doručením odstúpenia od kúpnej zmluvy zo dňa 01.12.2015 v zmysle kúpnej zmluvy ako i kogentných ustanovení § 48 ods. 1, § 517 ods. 1 Občianskeho zákonníka z dôvodu sústavného porušovania zmluvných povinností a

neuhradenia dlžnej sumy ani v dodatočne poskytnutej lehote do dňa 30.11.2015 platne odstúpené. Žalované mali za to, že žalobkyňa žalobou nepreukázala naliehavý právny záujem na požadovanom určení, nakoľko požadované určenie má len povahu predbežnej otázky vo vzťahu k posúdeniu, či existuje alebo neexistuje právo, resp. právny vzťah. Žiadali preto žalobu ako nedôvodnú zamietnuť.

4. V priebehu konania písomným podaním zo dňa 12.12.2016, doručeným súdu dňa 13.12.2016, v spojení s písomným podaním zo dňa 21.03.2017, doručeným súdu dňa 24.03.2017, požiadala žalobkyňa o pripustenie zmeny žaloby s tým, že sa domáhala určenia, že odstúpenie žalovaných zo dňa 01.12.2015 od kúpnej zmluvy uzavretej medzi žalobcom a žalovanými dňa XX.XX.XXXX je neplatné a práva a povinnosti z kúpnej zmluvy uzavretej medzi žalobcom a žalovanými dňa XX.XX.XXXX naďalej trvajú.

5. Súd pripustil zmenu žaloby v zmysle návrhu na zmenu žaloby na pojednávaní konanom dňa 08.12.2017 uznesením zo dňa 08.12.2017 v znení „odstúpenie žalovaných zo dňa 01.12.2015 od kúpnej zmluvy uzavretej medzi žalobcom a žalovanými dňa XX.XX.XXXX je neplatné a práva a povinnosti z kúpnej zmluvy uzavretej medzi žalobcom a žalovanými dňa XX.XX.XXXX naďalej trvajú“.

6. Následne písomným podaním zo dňa 27.04.2018, doručeným súdu dňa 30.04.2018, požiadala žalobkyňa o ďalšie pripustenie zmeny žaloby v znení:

„I. Súd určuje, že u žalovanej 1/ a žalovanej 2/ nebolo listom zo dňa 01.12.2015, označeným ako Odstúpenie od kúpnej zmluvy, a z dôvodov v liste uvedených dané právo na odstúpenie od kúpnej zmluvy, uzavretej medzi žalobkyňou ako kupujúcou a žalovanou 1/ a žalovanou 2/ ako predávajúcimi dňa XX.XX.XXXX, predmetom ktorej je odplatný prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam evidovaným Okresným úradom Brezno, katastrálnym odborom, pre okres Brezno, obec S., katastrálne územie S., na liste vlastníctva č. XXXX, ako parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape pod parc. č. XXX/X, ostatné plochy, o výmere XXX m²; parc. č. XXX/X, zastavané plochy a nádvorcia, o výmere XXX m²; parc. č. XXX/X zastavané plochy a nádvorcia, o výmere XXX m²; a stavba - rodinný dom s predajňou, na parcele č. XXX/X; stavba - rodinný dom, na parcele č. XXX/X.“

II. Súd ukladá povinnosť žalovanej 1/ a žalovanej 2/ uzatvoriť kúpnu zmluvu so žalobkyňou, ktorej predmetom bude prevod vlastníckeho práva zo žalovanej 1/ v podiele X/X a zo žalovanej 2/ v podiele X/X na žalobkyňu v podiele X/X k nehnuteľnostiam evidovaným Okresným úradom Brezno, katastrálnym odborom, pre okres Brezno, obec S., katastrálne územie S., na liste vlastníctva č. XXXX, ako parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape pod parc. č. XXX/X, ostatné plochy, o výmere XXX m²; parc. č. XXX/X, zastavané plochy a nádvorcia, o výmere XXX m²; parc. č. XXX/X zastavané plochy a nádvorcia, o výmere XXX m²; a stavba - rodinný dom s predajňou, na parcele č. XXX/X; stavba - rodinný dom, na parcele č. XXX/X, za kúpnu cenu 50.000,- Eur, ktorá bola žalobkyňou v plnej výške uhradená v čase pred vydaním tohto rozhodnutia, v znení kúpnej zmluvy, ktorá tvorí prílohu tohto rozhodnutia, a to do troch dní od právoplatnosti tohto rozhodnutia.“

7. Žalovaným bolo písomné podanie žalobkyne zo dňa 27.04.2018 s návrhom na ďalšie pripustenie zmeny žaloby doručené do vlastných rúk, ktoré sa k nemu vyjadrili vo vyjadrení zo dňa 06.07.2018, doručenom súdu dňa 09.07.2018, v ktorom uviedli, že so zmenou podanej žaloby nesúhlasia. Majú za to, že výsledky doterajšieho konania by nemohli byť podkladom na konanie o zmenenej žalobe. Žalobkyňa navrhla zmenu žaloby už trikrát, pričom každý petit navrhovaný žalobkyňou je buď v rozpore so zákonom, resp. nevykonateľný. Návrh na zmenu petitu žaloby v navrhovanom znení považujú za petit absurdný, pričom k bodu I. petitu žalované uviedli, že vyriešenie tejto otázky neznamená vyriešenie obsahu spornosti daného právneho vzťahu, pričom uvedené rozhodnutie by malo povahu predbežnej otázky k posúdeniu, či tu právny vzťah alebo právo je alebo nie je. K bodu II. petitu žalobkyne uviedli, že tento petit je v rozpore so zákonom, nevykonateľný. Žalované na dôvažok uviedli, že kúpna cena za nehnuteľnosti tvoriace predmet kúpnej zmluvy, ktorej platnosť odstúpenia sa v tomto konaní prejednáva, nebola zo strany žalobkyne uhradená ani riadne, ani včas a už vôbec nie doposiaľ či v celosti.

8. Súd o zmene žaloby tak, ako ju navrhla žalobkyňa vyššie uvedeným podaním zo dňa 27.04.2018, doručeným súdu dňa 30.04.2018, rozhodol na pojednávaní konanom dňa 19.07.2018 uznesením zo dňa 19.07.2018 tak, že zmenu žaloby nepripustil.

9. Dňa 22.12.2017 bolo na tunajší súd doručené vyjadrenie žalobkyne zo dňa 18.12.2017, ktorým reagovala na vyjadrenie právnej zástupkyne žalovaných na pojednávaní dňa 08.12.2017, v ktorom okrem iného žalobkyňa uviedla, že s poukazom na tvrdenia žalovaných prednesených na pojednávaní

dňa 08.12.2017, a teda, že prostredníctvom predloženej SMS komunikácie medzi žalovanou 1/ a pánom F. S. má dôjsť k preukázaniu poskytnutia dodatočnej lehoty v zmysle ust. § 517 ods. 1 OZ, žalobkyňa uviedla, že ani z jednej sms správy zaslanej žalovanou 1/ nevyplýva poskytnutie dodatočnej lehoty dlžníkovi v zmysle ust. § 517 ods. 1 OZ. Z textu jednotlivých sms správ v žiadnom prípade nevyplývajú nasledovné skutočnosti: (i) poskytnutie dodatočnej lehoty; (ii) presné určenie dodatočnej lehoty do kedy je potrebné uhradiť dlžnú splátku; (iii) určenie splatnej pohľadávky; (iv) informácia, že v prípade neuhradenia splatnej splátky žalované odstúpi od zmluvy v zmysle ust. § 517 ods. 1 OZ. Z predloženej SMS komunikácie vyplýva len tá skutočnosť, že žalovaná 1/ sa informovala o stave a finančných možnostiach úhrady splátok, ale v žiadnom prípade nevyzýva dlžníka na uhradenie tej ktorej splatnej pohľadávky. Taktiež z predloženej SMS komunikácie možno uzavrieť, že žalovaná 1/ nemala záujem odstúpiť od zmluvy a súhlasila s oneskoreným platením, čo potvrdzuje SMS správa zo dňa 30.03.2015 v znení „V poriadku ja len že polovicu dávam D. ona si platí byť tak preto“. Z SMS komunikácie nevyplýva ani tá skutočnosť, že by žalovaná 1/ dňa 01.10.2015 poskytla dodatočnú lehotu na plnenie v zmysle ust. § 517 ods. 1 OZ, a to do 30.11.2015. Posledná komunikácia zo strany žalovanej 1/ je zo dňa 15.06.2015, t.j. o 4 mesiace skôr ako uvádzajú žalované, že by z ich strany mala byť poskytnutá dodatočná lehota na plnenie. Vzhľadom na uvedené mala žalobkyňa za to, že zo strany žalovaných nebolo v žiadnom prípade riadnym spôsobom preukázané poskytnutie dodatočnej lehoty v zmysle ust. § 517 ods. 1 OZ a s tým spojené právo na odstúpenie od zmluvného vzťahu.

10. Súd nariadil vo veci niekoľko pojednávaní, na ktorých súd vykonal dokazovanie výsluchom žalobkyne, výsluchom svedkov, tiež vykonal listinné dôkazy, ktoré do spisu v priebehu konania doložili strany sporu vo fotokópiách, oboznámil sa s obsahom pripojeného spisu Okresného súdu Brezno sp. zn. 4D/567/2012, tiež sa oboznámil s prednesmi právnych zástupcov strán sporu, pričom zistil tento skutkový stav.

11. Z prednesu právneho zástupcu žalobkyne na pojednávaní dňa 08.12.2017 súd okrem iného zistil, že sa pridriavajú všetkých svojich písomných vyjadrení vo veci. Zároveň uviedol, že odstúpenie od kúpnej zmluvy uzatvorenej dňa XX.XX.XXXX nepovažuje za právne kvalifikované, nakoľko nebola v zmysle článku 3 kúpnej zmluvy dodržaná 3-dňová lehota a táto lehota keďže bola prekluzívna, strana žalovaných neuplatnila svoje právo riadne a včas. K tvrdeniu žalovaných, že došlo k odstúpeniu aj podľa § 517 Občianskeho zákonníka chce uviesť tak ako uviedli aj v žalobe, že zo vzájomnej komunikácie medzi stranami sporu vyplýva, že bola poskytnutá dodatočná lehota na plnenie do dňa 18.12., ku ktorému k tomuto dátumu boli vyrovnané všetky dlžné splátky, a teda k tomuto dátumu neexistovala žiadna podlžnosť voči žalovaným. Zároveň uviedol, že žalobkyňa uhrádza v zmysle kúpnej zmluvy, nakoľko má za to, že je platná a účinná, každý mesiac splátky, ktoré ku dnešnému dňu, keďže bola posledná splátka vykonaná k 30.11.2017, činí sumu necelých 43.000,- €, a teda do splatenia celej kúpnej ceny v zmysle kúpnej zmluvy už ostáva približne 7.000,- €. Čiže aj z tohto dôvodu považuje za účelné, aby bolo rozhodnuté v prospech žalobkyne. Zároveň súdu predložil ďalšie výpisy z účtov, ktoré preukazujú tú skutočnosť, že tieto splátky sú vykonávané každý mesiac a zároveň že nie sú vykonávané tak, ako bolo v kúpnej zmluve uvedené 835,- €, ale 850,- €, čiže vlastne každým mesiacom je ešte aj vyššia tá kúpna cena splatená.

12. Z prednesu právnej zástupkyne žalovaných na pojednávaní dňa 08.12.2017 súd okrem iného zistil, že sa taktiež pridriava všetkých doposiaľ zaslaných písomných vyjadrení v danej veci, pričom zároveň uvádza, že ako je známe, kúpna zmluva medzi zmluvnými stranami bola uzatvorená XX.XX.XXXX, kde v článku 3 ods. 3 kúpnej zmluvy sa uvádza, že v prípade že kupujúci neuhradí ktorúkoľvek splatnú čiastku 2 mesiace po sebe, je predávajúci oprávnený do 3 dní odstúpiť od zmluvy a kupujúcemu vráti všetky už zaplatené finančné plnenia vyplývajúce z tejto zmluvy s výnimkou zmluvnej pokuty špecifikovanej v odseku 4. Uvedeným článkom zmluvné strany sledovali určenie spôsobu odstúpenia od zmluvy v prípade porušenie povinnosti zo zmluvy platiť kúpnu cenu riadne a včas kupujúcim bez toho, aby ho musel predávajúci vyzvať na uhradenie dlhu, či poskytovať mu primeranú lehotu na splnenie dlhu. Uvedeným ustanovením sa predávajúci nevzdal svojho práva na uplatnenie kogentného ustanovenia § 516 ods. 1 Občianskeho zákonníka odstúpiť od zmluvy pre prípad porušovania svojich platobných povinností kupujúcim, kedy predávajúci poskytne kupujúcemu lehotu na úhradu dlhu, pričom ak svoj dlh v tejto lehote nesplní, má právo predávajúci odstúpiť od zmluvy. Vzdanie sa práva na odstúpenie od zmluvy za použitia ustanovenia § 516 ods. 1 Občianskeho zákonníka by bolo neplatné, nakoľko ide o kogentné ustanovenia zákona. Čo sa týka riešenia zmluvnej pokuty tak ako boli tieto ustanovenia zmluvy riešené na predbežnom prejednaní sporu, nepokladáme za dôležité v tomto konaní sa k týmto

skutočnostiam vyjadrovať. Zmluvné strany mali dohodnutím ustanovení článkov o odstúpení od kúpnej zmluvy na mysli dohodnúť vlastne 2 spôsoby riešenia odstúpenia od kúpnej zmluvy. Jeden spôsob je, že v prípade ak teda kupujúca nezaplatí 2 splátky nasledujúce po sebe, sú bez akejkoľvek výzvy a poskytnutia dodatočnej lehoty na plnenie oprávnené predávajúce odstúpiť od tejto zmluvy. Samozrejme zákonný spôsob odstúpenia od zmluvy od ktorého nie je možné sa odchyliť pojednáva o tom, že v prípade ak je teda dlžník v omeškaní s plnením svojho dlhu, poskytne sa mu dodatočná lehota na plnenie. V prípade ak v tejto dodatočnej lehote nesplní dlžnú sumu, má právo veriteľ od zmluvy odstúpiť. Takýmto spôsobom došlo k odstúpeniu od zmluvy dňa 01.12.2015, toto odstúpenie bolo doručené dňa 02.12.2015, čo strany sporu nenamietajú a neodporujú. Dodatočná lehota na plnenie bola poskytnutá žalobkyni dňa 01.10.2015 s uvedením, že k doplateniu zostávajúcich splátok kúpnej ceny má dôjsť do konca novembra 2015. Nakoľko sa teda tak neudialo pristúpili žalované k vykonaniu úkonu a to teda k odstúpeniu od zmluvy. Tieto tvrdenie preukáže jednak svedeckými výpoveďami a jednak výpisom z SMS komunikácie medzi manželom žalobkyne a žalovanou W. O., z ktorých je zrejmé, že lehoty na dodatočné plnenie kúpnej ceny boli poskytované priebežne a bolo ich poskytnutých niekoľko, čo teda zo zákona nemuselo byť, avšak na to že ide o rodinné väzby a vzťahy nepristupovali k odstúpeniu od zmluvy hneď v prípade omeškania s jednou, dvomi, tromi a piatimi alebo desiatimi splátkami. Naozaj k tomuto odstúpeniu došlo po poskytnutí poslednej dodatočnej lehoty 1. októbra, ktorá uplynula 30. novembra, 1. decembra došlo k odstúpeniu od zmluvy.

13. Z prednesu právneho zástupcu žalobkyne na pojednávaní dňa 26.03.2018 súd okrem iného zistil, že od posledného pojednávania došlo k zmene, a to takej, že žalobkyňa naďalej uhrádzala kúpnu cenu v zmysle kúpnej zmluvy uzavretej medzi žalobkyňou a žalovanými a na základe týchto úhrad došlo k úhrade už celej kúpnej ceny, a teda žalobkyňa splatila celú kúpnu cenu na základe kúpnej zmluvy. Na základe toho predkladá aj doklady o ďalších úhradách kúpnej ceny ako aj spracovanú tabuľku úhrad tak, aby z nej bolo zrejmé, kedy ktorá suma, resp. výška kúpnej ceny bola uhradená.

14. Z prednesu právnej zástupkyne žalovaných na pojednávaní dňa 26.03.2018 súd okrem iného zistil, že vo vyjadrení zo dňa 18.12.2017 žalobkyňa uvádza, že nepovažuje za potrebné vyjadriť sa k listinným dôkazom predloženým súdu žalovanými dňa 08.12.2017, nakoľko tieto dôkazy nemajú právne relevantný vzťah k meritu prejednávanej veci. K uvedeným skutočnostiam žalované uvádzajú, že sa plne stotožňujú s tvrdením žalobkyne, že uvedené dôkazy nemajú právne relevantný vzťah k meritu prejednávanej veci, avšak ich predloženie žalovanými súdu bolo realizované ako reakcia na skutočnosti uvádzané žalobkyňou, ktoré nemajú právne relevantný vzťah k meritu veci a síce že medzi stranami sporu prebiehali ústne dohody o tom, že žalobkyňa je oprávnená uhrádzať splátky kúpnej ceny podľa svojho uváženia a v rozpore so zmluvou, čo napokon ide žalobkyňa ešte aj preukazovať výsluchmi svedkov. Dôkazy predložené žalovanými a síce potvrdení pre žalovanú 1/ od Úradu práce, sociálnych vecí a rodiny, potvrdenie o mzde za zárobkovú činnosť žalovanej 1/ zo dňa 12.07.2013, pracovná zmluva so žalovanou 1/, platobný výmer žalovanej 1/ od zamestnávateľa Univerzita Mateja Bela potvrdzujú, že žalovaná 1/ bola od januára 2013 do mesiaca október 2013 evidovaná na úrade práce ako uchádzač o zamestnanie. V mesiaci november 2013 do októbra 2015 bola zamestnaná na čerpacej stanici OMW s hrubou mzdou 430,- €. Od mesiaca november 2015 po súčasnosť je zamestnaná ako upratovačka na Univerzite Mateja Bela s čistou mzdou 360,- €. Uvedený príjem žalovanej 1/ od uzavretia predmetnej kúpnej zmluvy je tak nízky, že nepostačuje ani na zabezpečenie základných životných potrieb žalovanej 1/ a je teda absurdné, aby žalovaná 1/ samú seba ukraľovala o príjem plynúci z úhrady splátok kúpnej ceny žalobkyňou mesačne vo výške 830,- € a umožnila jej aby jej uvedené splátky splácala podľa svojho uváženia. Žalované v danej veci uvádzajú, že budú veľmi radi keď nebudú na svoju obranu musieť predkladať dôkazy a vyjadrenia nesúvisiace s predmetom konania ako reakciu na tvrdenia a dôkazy nesúvisiace s predmetom konania predostieraný žalobkyňou. K predmetnej SMS komunikácii medzi manželom žalobkyne a žalovanou 1/ žalobkyňa uviedla, že z textu jednotlivých SMS správ v žiadnom prípade nevyplývajú skutočnosti o poskytnutí dodatočnej lehoty na plnenie, presné určenie dodatočnej lehoty do kedy je potrebné uhradiť dlžnú splátku, určenie splatnej pohľadávky, informácia o odstúpení od zmluvy. Podľa žalobkyne z predloženej SMS komunikácie vyplýva len skutočnosť, že žalovaná 1/ sa informovala o stave a finančných možnostiach úhrady splátok, ale v žiadnom prípade nevyzýva dlžníka na uhradenie tej ktorej splátky, pričom žalobkyňa podľa jej vyjadrenia súčasne mala nadobudnúť dojem, že žalovaná 1/ nemala záujem odstúpiť od zmluvy a dokonca súhlasila s oneskoreným platením, čo má potvrdzovať aj SMS správa zo dňa 30.03.2015, kde žalovaná 1/ uviedla, „v poriadku, ja len že polovicu dávam D., ona si platí byť, tak preto“. K uvedenému však žalované považujú za potrebné uviesť aj skutočnosti tejto správe predchádzajúce, ktoré žalobkyňa uviesť opomenula a síce, že komunikácia

medzi žalovanou 1/ a pánom S., manželom žalobkyne zo dňa 30.03.2015 začala na podnet žalovanej 1/, nakoľko bola z jej strany poskytnutá žalobkyňi už niekoľkú v poradí dodatočná lehota na plnenie zameškaných splátok do Veľkej noci, pričom túto lehotu poskytla žalovaná 1/ žalobkyňi pri telefonickom rozhovore so žalobkyňou prostredníctvom telefónneho čísla pána S., kedy ju žalobkyňa i ubezpečila, že do Veľkej noci peniaze budú. Nakoľko sa Veľká noc blížila a peniaze neprichádzali, žalovaná 1/ napísala pánovi S. dňa 30.03.2015 ako prvá v tejto komunikácii SMS správu s textom „budú peniaze do Veľkej noci? posielam D.“ Na uvedenú SMS správu pán S. v ten istý deň odpísal „robíme čo sa dá, je to veľmi ťažké, za elektriku mi prišiel nedoplatok 1.700,- €. M. mi nedal za auto už 5 mesiacov, už nevieme kde sa máme obrátiť, dúfam že tento týždeň budú väčšie tržby a nazhánam ti to tak vydrž, dám ti aj keby som mal hladovať, len nech máte tie peniaze.“ Na uvedený text žalovaná 1/ odpovedala „v poriadku, ja len že polovicu dávam D., ona si platí byt, tak preto.“ Z uvedeného je zrejmé, že žalovaná 1/ slovným spojením v poriadku reagovala na skutočnosti uvádzané pánom S., že v priebehu týždňa jej peniaze nazhánajú aj keby mal hladovať, nech vydrží. Z uvedeného v žiadnom prípade nevyplýva, že žalovaná 1/ súhlasila s oneskoreným platením splátok, čoho si podľa textu SMS správy bol patrične vedomý aj pán S. keď uvádzal, že peniaze nazhánajú aj keby mal hladovať, len nech majú tie peniaze. Žalobkyňa ďalej k predloženým SMS správam uvádza, že z komunikácie nevyplýva ani tá skutočnosť, že by žalovaná 1/ dňa 01.10.2015 poskytla dodatočnú lehotu na plnenie do 30.11.2015. K uvedenému žalované uvádzajú, že nikdy netvrdili, že dodatočná lehota na plnenie zameškaných splátok kúpnej ceny bola žalobkyňi poskytnutá prostredníctvom SMS správy napísanej pánovi S., či žalobkyňi, ba naopak doposiaľ sa o spôsobe poskytnutia dodatočnej lehoty s upozornením na zrušenie zmluvy žalované zámerne nevyjadrili. Uvedené však preukáže výsluchom svedka pána Q. i keď má za to, že preukazovanie poskytnutia dodatočnej lehoty v danom prípade je bez právneho významu, čo vysvetlí v inej časti vyjadrenia. Z predloženej SMS komunikácie vyplýva, že žalovaná 1/ opätovne vyzývala žalobkyňu prostredníctvom jej manžela na úhradu splatných splátok kúpnej ceny, pričom žalobkyňa prostredníctvom svojho manžela na jej výzvy buď nereagovala, alebo ju žiadala nech jej poskytne viac času na úhradu predmetných splátok. Žalované zároveň považujú za dôležité vyjadriť sa ku skutočnostiam odprezentovaným zo strany súdu ako i zo strany žalobkyne na pojednávaní dňa 08.12.2017, kedy zároveň došlo zo strany súdu už po druhýkrát k predbežnému prejednaniu sporu, pričom súd uviedol, že mu nie je zrejma suma dlžných splátok ku dňu odstúpenia od zmluvy, kedy uviedli, že sa k daným skutočnostiam vyjadrí na nasledujúcom pojednávaní. V prvom rade žalované uvádzajú, že majú za to, že v danom prípade žaloba o určenie neplatnosti odstúpenia od kúpnej zmluvy nie je opodstatnená, nakoľko vyriešenie tejto predbežnej otázky neznamená vyriešenie obsahu spornosti daného právneho vzťahu, pričom uvedené rozhodnutie má povahu predbežnej otázky k posúdeniu či tu právny vzťah, alebo právo je alebo nie je. Pri nehnuteľnostiach vlastnícke právo na nadobúdateľa prechádza až vkladom do katastra nehnuteľnosti. V danom prípade nenastali vecno-právne účinky kúpnej zmluvy, pretože nebolo zavkladované vlastnícke právo do katastra nehnuteľností v prospech kupujúcej, pričom tieto zostali zachované v prospech predávajúcich. To znamená, že ak by i došlo k rozhodnutiu v danej veci, že odstúpenie od kúpnej zmluvy je neplatné, právny stav žalobkyne by sa nezmenil, pretože i naďalej by zostalo zapísané vlastnícke právo k nehnuteľnosti v prospech žalovaných. Podpis žalovaných ako predávajúcich na kúpnej zmluve v súčasnosti nie je ani úradne osvedčený, čo vylučuje možnosť žalobkyne podať návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľnosti v jej prospech. Odstrániť neistotu v danom prípade by bolo možné len podanou žalobou o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti, na základe ktorého by potom žalobkyňa nadobudla vlastnícke právo k spornej nehnuteľnosti a otázku platnosti, prípadne neplatnosti odstúpenia by súd prvej inštancie riešil ako predbežnú. Na základe uvedeného je zrejmé, že žalobkyňa nepreukázala naliehavý právny záujem na požadovanom určení, pretože jej právne postavenie by zostalo nezmenené a i po takomto určení by nutne nasledoval spor o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti. Za daného stavu považuje za neprípustné zaoberať sa ostatnými náležitosťami a vecným prejednaním sporu, resp. meritom veci. Uvedené tvrdenie je v zhode s rozhodnutím KS Nitra zo dňa 28.02.2017 sp. zn. 6Co/30/2016. Nakoľko súd rozhodol i napriek uvedeným skutočnostiam o vykonaní dôkazov považuje za potrebné vyjadriť sa k meritu veci. V kúpnej zmluve boli dohodnuté 2 spôsoby odstúpenia od zmluvy. V prípade, ak kupujúci neuhradí ktorúkoľvek splatnú čiastku 2 mesiace po sebe, je predávajúci oprávnený do 3 dní odstúpiť od zmluvy. K uvedenému zmluvnému dojednaniu žalované uvádzajú, že čiastka kúpnej ceny číslo 25, ktorá sa stala splatnou dňa 30.09.2015, nebola uhradená v lehote splatnosti, čím došlo dňa 01.10.2015 k omeškaniu, pričom táto splátka nebola uhradená ani 01.12., čím došlo zo strany žalobkyne k omeškaniu sa s plnením splatnej čiastky 2 mesiace po sebe, a teda k 01.12.2015 žalované odstúpili od kúpnej zmluvy, pričom toto odstúpenie nadobudlo účinnosť 02.12.2015 po uplynutí dvojmesačnej lehoty na plnenie, nemožno pochybovať o zachovaní trojdňovej lehoty na odstúpenie od kúpnej zmluvy

v jej zmysle. Druhý spôsob odstúpenia od zmluvy v zmysle kúpnej zmluvy bol dohodnutý nasledovne: zmluvné strany sa dohodli, že v prípade ak kupujúci poruší svoju povinnosť zaplatiť celú dohodnutú kúpnu cenu riadne a včas v súlade s článkom 3 ods. 1 a 2 kúpnej zmluvy a na základe takého porušenia zmluvnej povinnosti predávajúci odstúpi od zmluvy, má predávajúci nárok na zmluvnú pokutu. V zmysle uvedeného v prípade ak by sa predávajúci dostal do omeškania s plnením splatnej čiastky 2 mesiace a predávajúci by z takého dôvodu neodstúpil od zmluvy v lehote 3 dní, pričom ak by v budúcnosti kupujúci splátky dodatočne uhradil, predávajúcemu by v budúcnosti zanikol nárok v zmysle tohto ustanovenia odstúpiť od zmluvy, nakoľko nevyužil trojdňovú lehotu na odstúpenie podľa zmluvy. Ak by však nastala situácia, že by kupujúci ani v dodatočnej lehote neuhradil dlžné splátky, predávajúci by podľa tohto ustanovenia mal nárok od zmluvy odstúpiť i po uplynutí trojdňovej lehoty, nakoľko by kúpna cena nebola podľa tohto ustanovenia doplatená riadne a včas v zmysle kúpnej zmluvy. V zmysle uvedeného preto neobstojí tvrdenie žalobkyne, že odstúpenie nebolo vykonané v prekluzívnej trojdňovej lehote, pričom ak by jej tvrdenia boli pravdivé, žalované mali nárok odstúpiť od zmluvy v zmysle jej dojednania po uplynutí tejto lehoty. Tretí spôsob odstúpenia od zmluvy je daný ustanovením § 517 Občianskeho zákonníka, v zmysle ktorého ak dlžník v dodatočne primeranej lehote poskytnutej veriteľom nesplní dlh, má veriteľ právo odstúpiť od zmluvy. Žalobkyňa vo svojom vyjadrení zo dňa 18.12.2017 ako i v ostatných jej vyjadreniach opakovane uvádza, že jej zo strany žalovaných nebola poskytnutá dodatočná lehota na plnenie svojho dlhu. Žalované toto tvrdenie žalobkyne popierajú, žalované zároveň uvádzajú, že žalobkyni bola z ich strany dodatočná lehota na plnenie splatných splátok poskytnutá od roku 2013 niekoľko krát a opakovane, pričom posledný krát sa tak stalo dňa 01.10.2015 a táto lehota bola poskytnutá do konca mesiaca november 2015, čo preukáže výsluchom svedka. V súvislosti s poskytnutím dodatočnej lehoty dáva však do pozornosti rozhodnutie NS ČR 30Cdo 1641/2016, v zmysle ktorého je zrejme, že po uplynutí primerane dlhého obdobia od splatnosti dlhu je veriteľ oprávnený od zmluvy odstúpiť bez toho, aby pred tým musel dlžníka upomínať na splnenie či mu vysvetliť dĺžku dodatočnej lehoty na splnenie dlhu. V zmysle ustanovenia § 565 Občianskeho zákonníka je zrejme, že pri čiastočnom plnení peňažného dlhu sa plnenie dlžníka započítava najprv na istinu a potom na úroky, ak dlžník neurčí inak. Dlžník inak neurčil a teda na základe uvedeného je nutné omeškané splátky žalobkyne započítavať na splátky najskôr splatné. Je zrejme, že ku dňu odstúpenia od zmluvy bola žalobkyňa v omeškaní s plnením 9 splátok. Posledné plnenie pred odstúpením od zmluvy bolo zo strany žalobkyne poukázané na účet žalovanej 1/ dňa 13.11.2015 vo výške 850,- €, ktoré bolo započítané na splátku najskôr splatnú a to splátku č. 18, ktorej splatnosť nastala dňa 28.02.2015. Na základe všetkých vyššie uvedených skutočností je zrejme, že žalobkyňa bola pred odstúpením od zmluvy v omeškaní s plnením splátok od mesiaca február 2015. K odstúpeniu od zmluvy došlo až 01.12.2015, a teda o 10 mesiacov neskôr od zaplatenia poslednej plne uhradenej splátky a to splátky č. 18. Na základe uvedeného je zrejme, že žalobkyni bola zo strany žalovaných poskytnutá lehota na plnenie omeškaných splátok 10 mesiacov, čo je i s ohľadom na už spomínané rozhodnutie NS ČR dostatočne dlhá primeraná lehota na ich doplatenie, pričom nebolo zo strany žalovaných potrebné vyzývať žalobkyňu na doplatenie omeškaných splátok kúpnej ceny žiadnym spôsobom. I napriek uvedenej skutočnosti však z dôvodu rodinných vzťahov žalované žalobkyňu dňa 01.10.2015 upozornili, že ak nedôjde do konca mesiaca november 2015 k úhrade všetkých zameškaných splátok, dôjde z ich strany k zrušeniu zmluvy. Na základe uvedených skutočností je zrejme, že žalované odstúpili od zmluvy ako v súlade so zmluvnými dojednaniaми tak i v súlade s § 517 Občianskeho zákonníka. Na dôvažok žalované uvádzajú, že v písomnom podaní žalobkyne zo dňa 12.12.2016 s názvom návrh na vykonanie dôkazov - zmena žaloby samotná žalobkyňa v bode 3 uvádza, „medzi žalobcom a žalovanými boli vykonané viaceré ústne dohody aj ohľadom poskytnutia dodatočnej lehoty na plnenie“. V bode 5 ďalej žalobkyňa uvádza, žalobca ctenému súdu oznamuje, že ku skutočnostiam preukazujúcim poskytnutie dodatočnej lehoty na dodatočné plnenie sa vyjadri na vytyčenom pojednávaní. Z uvedeného je zrejme, že samotná žalobkyňa potvrdzuje poskytnutie dodatočnej lehoty na plnenie. K tvrdeniam žalobkyne už v samotnej žalobe o poskytnutí dodatočnej lehoty na plnenie zameškaných splátok zo strany žalovaných do dňa 18.12.2015, čo má vyplývať zo vzájomnej emailovej komunikácie medzi žalobkyňou a žalovanými zo dňa 15.12.2015 ako i skutočnosť, že predmetom mimosúdnych rokovaní bola skutočnosť, že žalobca uhradí všetky splatné splátky do 31.12.2015 s čím aj žalobkyňa mala súhlasiť, však v rámci zachovania právnej istoty vychádzala z dodatočne poskytnutej lehoty do dňa 18.12.2015, nakoľko to bol posledný termín uzavretia mimosúdnej dohody, sú nepravdivé, účelové a zavádzajúce. Po obdržaní odstúpenia od zmluvy sa žalobkyňa objednala u právnej zástupkyne žalovaných na konzultácii ohľadom možného riešenia situácie, pričom k stretnutiu so žalobkyňou aj došlo v trvaní 30 minút v priestoroch advokátskej kancelárie právnej zástupkyne žalovaných, ktorého sa zúčastnil i manžel žalobkyne pán S., kde žalobkyňa naliehala na uzavretie dohody o urovnaní, v zmysle ktorej zaplatí časť zmluvnej pokuty len aby nestratila možnosť

v budúcnosti nehnuteľnosť nadobudnúť do vlastníctva a v súčasnosti užívať, nakoľko má v nej zriadené potraviny. Dňa 15.12.2015 v tejto súvislosti bola zo strany právnej zástupkyne žalovaných zaslaná na email F. <mailto:F.>, ktorý na osobnom stretnutí uviedla žalobkyňa ako svoju emailovú adresu sprievodný list návrh dohody o urovaní ako i zmluva o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy. Zo sprievodného listu je zrejmé, že žalobkyňa bola vyzvaná, aby sa bezodkladne vyjadrila či súhlasí s riešením situácie v zmysle obsahu dohody o urovaní. Zároveň bola vyzvaná, aby v prípade ak sa nevyjadrí, alebo s dohodou v zásade nesúhlasí v zmysle listín zaslaných jej dňa 01.12., uhradila zmluvnú pokutu a pripravila nehnuteľnosť na odovzdanie. Už zo samotného sprievodného listu je zrejmé, že žalobkyni nebola zo strany žalovaných poskytnutá do dňa 18.12.2015 dodatočná lehota na plnenie zameškaných splátok. Ba naopak žalované sa odvolávajú na listiny zaslané dňa 01.12.2015, kedy jej bolo zaslané odstúpenie od zmluvy. Druhou prílohou emailu zo dňa 15.12.2015, na ktorú sa žalobkyňa odvoláva bol návrh dohody o urovaní, v zmysle ktorej žalované navrhujú žalobkyni nasledovné skutočnosti, že dňa 01.12.2015 odstúpili od kúpnej zmluvy, kúpna zmluva zo dňa XX.XX.XXXX sa vzhľadom na odstúpenie od vyššie uvedenej kúpnej zmluvy zrušuje ex tunc, teda od samého začiatku, žalobkyňa a žalované uzatvoria zmluvu o budúcej kúpnej zmluve na tú istú nehnuteľnosť. Ešte v ten istý deň teda 15.12.2015 kontaktoval prostredníctvom emailu právnu zástupkyňu žalovaných právny zástupca žalobkyne, pričom oznámil, že s návrhom dohody o urovaní nesúhlasia a navrhujú zmenu dohody o urovaní v zmysle doplatenia dlžných splátok do konca roka 2015 a zvyšku kúpnej ceny do konca januára 2016. Na uvedený mail bola ešte v ten deň zo strany právnej zástupkyne žalovaných zaslaná odpoveď, že s uvedenou zmenou návrhu dohody žalované nesúhlasia, pričom zároveň bol právny zástupca upovedomený, že v prípade ak nedôjde k dohode do dňa 18.12.2015, budú sa žalované domáhať súdnou cestou účinkov vyplývajúcich z odstúpenia od zmluvy a ďalších listín zaslaných žalobkyni. Všetky tieto dôkazy, celá emailová komunikácia vrátane jej príloh je doložená v súdnom spise. Z uvedeného je zrejmé, že tvrdenie žalobkyne o poskytnutí dodatočnej lehoty na plnenie zo strany žalovaných do 18.12.2015 nie je pravdivé ako väčšina tvrdení uvádzaných žalobkyňou v tomto súdnom konaní. Na dôvažok ešte uvádza, že v zápisnici o pojednávaní v právnej veci 6C/6/2016 zo dňa 10.10.2017, kde prebieha tak isto spor medzi žalobkyňou a žalovanými o vypratanie nehnuteľnosti žalobkyňa na strane 3 tejto zápisnice uvádza, „takže sme začali v tejto nehnuteľnosti podnikať, je tam zriadená predajňa a ekonomická situácia bola potom taká, že nie vždy sa podarilo zaplatiť tie splátky včas. Ale my sme boli stále v telefonickom kontakte a vždy sme sa po telefóne dohodli, že keď je problém zaplatiť to v určitom termíne že nevádi, bude to zaplatené neskôr. Neskôr už potom tá reakcia z druhej strany bola taká, že už je to potrebné uhradiť. My sme mali najprv problém aj získať nejaké peniaze na doplatenie tej kúpnej ceny, neskôr pomohla dcéra, ktorá si zobrala pôžičku. Takže teraz uhrádzame pravidelne.“ Aj z uvedeného vyjadrenia jednoznačne vyplýva, čo potvrdzuje sama žalobkyňa, že jej i napriek tomu, že zo zákona nevyplýva žalovaným povinnosť poskytnúť dodatočnú lehota ústne, jej táto dodatočná lehota na plnenie poskytnutá bola.

15. Na prednes právnej zástupkyne žalovaných na pojednávaní dňa 26.03.2018 reagoval právny zástupca žalobkyne, ktorý uviedol, že nesúhlasí s tvrdeniami žalovaných, ktoré tu boli teraz uvádzané, pričom chce uviesť v rýchlosti aspoň tieto skutočnosti. Odstúpenie od kúpnej zmluvy je právny úkon, ktorý musí byť jasne špecifikovaný a ktorý musí byť určitý a zrozumiteľný. Na základe odstúpenia od zmluvy, resp. dôvodom pre odstúpenie od zmluvy bolo „ste sa dostali do omeškania s plnením dvoch po sebe bezprostredne nasledujúcich splátok a to splátok č. 25 a č. 26, ktoré boli splatné 30.09.2015, čo do splátky č. 25 a dňa 31.10.2015 čo do splátky č. 26.“ V zmysle kúpnej zmluvy bola predávajúca povinná odstúpiť od zmluvy do troch dní, čiže ak sa zoberie, že teda odstúpili od splátok, ktorá bola splatná 30.10.2015 v žiadnom prípade nemožno dospieť k výkladu, že do troch dní je splnená lehota dňa 03.12.2015, nakoľko listina bola z 1. decembra a 3. decembra bola doručená žalovaným. Nevie sa teraz síce v rýchlosti k tomu úplne vyjadriť, avšak z druhého konania 6C/6/2016 vyplýva nebolo to hneď toho prvého, k tomu sa ešte dodatočne vyjadrí. Zároveň by chcel uviesť, že ako bolo uvedené odstúpené v zmysle článku 3 bod 4. kúpnej zmluvy v spojení s ustanovením § 48, § 517 ods. 1, 2 zákona č. 40/1964 Občiansky zákonník. Čiže tu máme presne špecifikované akým spôsobom bolo odstúpené od zmluvy. Má za to, že tá trojdňová lehota splnená v žiadnom prípade nebola. Čo sa týka § 517, tam by uviedol, že ani do dnešného dňa stále nebolo preukázané, že by dodatočná lehota bola poskytnutá do toho 30.11.2015, na základe ktorého aj právna zástupkyňa odvádza možnosť odstúpiť od zmluvy do troch dní, čiže v rámci listiny zo dňa 01.12.2015. Ďalej by sa chcel vyjadriť k tvrdeniam, že by chcel poukázať na judikatúru NS ČR konkrétne spisová značka 30 Cdo 511/2006 v ktorom sa uvádza „námietka dovolateľa, že žalobce mohol od kupní smlouvy odstoupit až po té co mu ve smyslu ustanovení § 517 ods. 1 Občianskeho zákonníka poskytl dodatečnou přiměřenou lhůtu ke splnění jeho závazku z kupní smlouvy

není správná i z toho důvodu, že toto ustanovení sa uplatní pouze v případě kdy účastníci neupravili ve smlouvě možnost odstúpení z důvodu prodlení dlžníka jinak“. Na základe citovaného má za to, že teda pokiaľ si zmluvné strany ustanovili, že spôsob odstúpenia od zmluvy je špecifikovaný v kúpnej zmluve, nemohlo dôjsť k odstúpeniu podľa § 517 ods. 1 Občianskeho zákonníka, ktorého znenie je zhodné také ako je v Českej republike. Zároveň by chcel poukázať k tvrdeniu tých splátkach a tomu priradeniu jednotlivých splátok na rozhodnutie NS ČR sp. zn. 21 Cdo 326/2004, v ktorom sa uvádza „pri splnení dlhu veriteľ totiž môže prejavíť svoju vôľu len v jednostrannom právnom úkone, ktorým plnenie prijme ak si to vyžaduje povaha predmetu plnenia a jeho prípadná vôľa na ktorý z viac dlhov si plnenie započíta, ak nestačí poskytnuté plnenie na úhradu všetkých dlhov dlžníka, nemá žiadnu právnu relevanciu. Tu na uvedené poukazuje z toho dôvodu, že má za to, že teda tie splátky boli hradené za každý príslušný mesiac takým spôsobom ako to vyplýva z toho jednotlivého spisu. Čiže ak bola daná splátka uhradená v dajme tomu napr. 03.05.2014, bola tá splátka splatná ku dňu 31.05.2014, čiže jediný moment, kedy sa žalobkyňa dostala do omeškania s dvomi bezprostredne nasledujúcimi splátkami po sebe je splátka č. 25 a 26, ktoré boli splatné dňa 30.09. a 31.10.2015. Vzhľadom na ustanovenie zmluvy opätovne poukazuje na to, že do troch dní nie je až o mesiac neskôr. Zároveň právny zástupca žalobkyne uviedol, že právny stav do zaplatenia celej kúpnej ceny na základe kúpnej zmluvy uzavretej medzi žalobkyňou a žalovanými bol taký, že do zaplatenia celej kúpnej ceny žalobkyňa nemala inú možnosť ako žalovať o neplatnosť odstúpenia od kúpnej zmluvy a následné žalovanie, že práva a povinnosti z kúpnej zmluvy naďalej trvajú. Podľa ich názoru sa žalobkyňa nemôže domáhať vlastníckeho práva, ale len nahradenia prejavu vôle žalovaných. Zároveň pokiaľ sa týka samotného ustanovenia kúpnej zmluvy ohľadne odstúpenia od zmluvy, toto si vykladá tak, ako doteraz aj prezentoval, a teda jednalo sa v podstate o to, že odstúpenie od zmluvy je možné uplatniť pokiaľ kupujúci neuhradí dve po sebe nasledujúce splátky s tým, že tak bolo prezentované, resp. uvedené aj v odstúpení od kúpnej zmluvy zo strany žalovaných.

16. Na prednes právneho zástupcu žalobkyne na pojednávaní dňa 26.03.2018 reagovala právna zástupkyňa žalovaných, ktorá uviedla, že čo sa týka judikátov uvádzaných žalobkyňou NS ČR 30 Cdo 211/2016, v zmysle ktorého je možné požadovať plnenie v zmysle kogentného ustanovenia § 517 Občianskeho zákonníka len v prípade, ak v zmluve nebolo účastníkmi dohodnuté inak. Považuje za dôležité uviesť, že uvedené tvrdenie, alebo výklad uvedeného judikátu žalobkyňou je zavádzajúci, nakoľko v danom prípade išlo o prípad keď bolo dohodnuté medzi zmluvnými stranami, že v prípade ak nebude otvorená zmluva o otvorení akreditívu má nárok druhá strana odstúpiť od zmluvy. Druhá zmluvná strana od zmluvy aj odstúpila, pričom zmluvná strana namietala ktorej bolo odstúpenie doručené, že nemohla z tohto dôvodu odstúpiť od zmluvy, nakoľko v Občianskom zákonníku § 517 je uvedené kogentné ustanovenie, v zmysle ktorého môže byť od zmluvy odstúpené teda len v prípade ak je poskytnutá dodatočná lehota. Na to súd určil, že nakoľko bolo v zmluve dohodnuté, že na odstúpenie stačí ak nie je otvorená zmluva o otvorení akreditívu, nie je potrebné aby ešte na zaplatenie dlžných splátok v zmysle kogentného ustanovenia vyzýval odstupujúci, uvedený judikát nevyklučuje ustanovenie, nakoľko by bolo aj v rozpore so zákonom ustanovenie § 517 Občianskeho zákonníka, v zmysle ktorého má každý veriteľ, ktorého dlžník je v omeškani s plnením peňažného dlhu po vyzvaní dlžníka, alebo poskytnutí mu dodatočnej lehoty na plnenie odstúpiť od zmluvy. V kúpnej zmluve boli dohodnuté dva spôsoby odstúpenia od zmluvy a prvým dôvodom je v prípade ak kupujúci neuhradí ktorúkoľvek jednu splatnú čiastku dva mesiace po sebe, je predávajúci oprávnený od troch dní odstúpiť od zmluvy. Do troch dní si vykladá ako do troch dní od neuhradenia splatnej čiastky. Druhý spôsob odstúpenia od zmluvy v zmysle kúpnej zmluvy bol dohodnutý nasledovne. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade ak kupujúci poruší svoju povinnosť zaplatiť celú dohodnutú kúpnu cenu riadne a včas v súlade s článkom 3 ods. 1 a 2, kde sú presne popísané splátky kedy majú byť uhrádzané, akým spôsobom, v akej výške a akou splatnosťou a na základe takého porušenia zmluvnej povinnosti predávajúci odstúpi od zmluvy, má predávajúci nárok na zmluvnú pokutu. V zmysle uvedeného v prípade ak by sa predávajúci dostal do omeškania s plnením splatnej čiastky 2 mesiace a predávajúci by z takého dôvodu neodstúpil od zmluvy v lehote 3 dní pričom ak by v budúcnosti kupujúci splátky dodatočne uhradil, predávajúcemu by v budúcnosti zanikol nárok v zmysle tohto ustanovenia odstúpiť od zmluvy, nakoľko nevyužil trojdňovú lehodu na odstúpenie podľa zmluvy. Ak by však nastala situácia že by kupujúci ani v dodatočnej lehote neuhradil dlžné splátky, predávajúci by podľa tohto ustanovenia mal nárok od zmluvy odstúpiť i po uplynutí trojdňovej lehoty, nakoľko by kúpna cena nebola podľa tohto ustanovenia doplatená riadne a včas v zmysle kúpnej ceny, pričom nejde o celú kúpnu cenu. Zmluvné strany nevlúčili možnosť domáhať sa odstúpenia od zmluvy v zmysle § 517 Občianskeho zákonníka pričom opätovne uvádza, že má za to, že od splatnosti splatných splátok do odstúpenia od zmluvy prešiel dostatočne dlhý čas na to, aby

bez vyzvania na splnenie dodatočné mohli predávajúce od zmluvy odstúpiť i keď na toto dodatočné plnenie vyzvali kupujúcu.

17. Z prednesu právnej zástupkyne žalovaných na pojednávaní dňa 19.07.2018 súd okrem iného zistil, že čo sa týka vyjadrenia žalobkyne, že nečítala túto kúpnu zmluvu pred jej podpisom, k tomu uviedla, že žalobkyňa je plne spôsobilá na právne úkony, je dospelá a bolo to jej rozhodnutie, bola upovedomená ústne vopred o podmienkach tejto kúpnej zmluvy, pričom chce poukázať aj na to, že aj na minulých pojednávaniach sa podrobne vyjadrovala k podmienkam odstúpenia od tejto kúpnej zmluvy a takéto jej vyjadrenie na dnešnom pojednávaní je potom v rozpore s tým čo uvádzala v doterajšom priebehu konania vo svojich vyjadreniach. Zároveň čo sa týka vyhotovovania uvedenej kúpnej zmluvy chce uviesť, že zabezpečoval vyhotovenie tejto kúpnej zmluvy brat pani W. O.. K tomuto chce ale uviesť, že tento nie je s pani W. O. v kontakte, ani sa nejako nestretávajú, práveže bol v kontakte s pani žalobkyňou, a teda v súčinnosti s pani žalobkyňou zabezpečoval vyhotovenie tejto kúpnej zmluvy. Podmienkou pritom predávajúcich bolo, že hoci kúpna cena bola určená na 50 000,- €, avšak hodnota nehnuteľnosti, ktorá bola predmetom tejto kúpnej zmluvy bola podľa znaleckého posudku určená až na 80.000,- € a z toho dôvodu, ako aj z dôvodu, že kúpna cena mala byť splatená v splátkach sa určilo, aby tá zmluvná pokuta bola určená ako rozdiel kúpnej ceny určenej v zmluve, alebo dohodnutej v zmluve a skutočnej ceny, resp. hodnoty nehnuteľnosti. Ešte chce doplniť svoje vyjadrenie v tom zmysle, že bolo zo strany žalobkyne na ňu nejakým spôsobom útočené, že klamala ohľadne skutočnej hodnoty nehnuteľnosti. Chce k tomu uviesť, že nie je chodiaca encyklopédia a presne si nepamätá tieto sumy, avšak bolo to zhruba okolo 80 000-83 000,- € a z toho dôvodu bola vlastne aj tá zmluvná pokuta určená v takej výške, aby vlastne vykompenzovala skutočnú hodnotu tej prevádzanej nehnuteľnosti. Tieto doklady by sa mali nachádzať aj v spise.

18. Na prednes právnej zástupkyne žalovaných na pojednávaní dňa 19.07.2018 reagoval právny zástupca žalobkyne, ktorý okrem iného uviedol, že z kúpnej zmluvy jasne vidieť, že sú tam nie celkom štandardne dohodnuté podmienky kúpnej zmluvy a čo sa týka dohody o zmluvnej pokute toto ustanovenie je výlučne nevyvážené a jednostranne zamerané v prospech predávajúcich, teda v tomto prípade v prospech žalovaných. Preto už len logicky nevidí dôvod, prečo by takéto zmluvné pokuty v neprimeranej výške už len pomerom ku kúpnej cene a vôbec vo svoj neprospech dohadovali kupujúci, alebo teda vyžadovali zahrnúť do kúpnej zmluvy. Takže má za to, že toto sa nezakladá na pravde a právna zástupkyňa ani nemá možnosť sa k tomuto teraz vyjadriť, tak ako uviedla. Samozrejme ani logicky nekorešponduje tvrdenie právnej zástupkyne, ktorá si teraz napočítala 50+33, že je 80, že to malo nejako kompenzovať odbornú alebo teraz znaleckú hodnotu nehnuteľnosti. Tak ako zrejme vzišlo z celého priebehu konania celé to pozadie a vývoj je zřejmý, teda že nehnuteľnosť je majetkom rodiny O., teda pôvodne, všetky nehnuteľnosti. Chce ešte doplniť vlastne taký dôkaz alebo poukázať na to, že nehnuteľnosti nachádzajúce sa v tesnej blízkosti spornej nehnuteľnosti, teda v susedstve sú vo výlučnom vlastníctve žalobkyne taktiež, takže bolo úplne normálne a v súlade hlavne s dobrými mravmi, aby sa celá táto situácia, aj prevod nehnuteľnosti riešil práve s pani S., alebo v spojení s rodinou O.. Vráti sa ešte teda k tomu súčtu 50, 30 že je 80, vlastne logicky to ani nekorešponduje s tým odsekom, keďže zmluvná pokuta bola dohodnutá pre prípad nezaplatenia celej dohodnutej kúpnej ceny. Čiže kúpna cena 50.000,- € ak by nebola celá dohodnutá kúpna cena zaplatená, tak k prevodu nehnuteľnosti ani nedôjde a zmluvná pokuta zostáva 30.000,- €, takže to s nejakou znaleckou hodnotou nehnuteľnosti vôbec nesúvisí. Je to vyslovene sankcia. Navyše ako spomenula zjavne neprimeraná, a to vie preukázať aj príslušnými judikátmi, že je to, tiež nie je matematik, ale viac ako 50% z kúpnej ceny, čo je absolútne neprípustné.

19. Z výsluchu žalobkyne na pojednávaní dňa 19.07.2018 súd okrem iného zistil, že čo sa týka výpovede pána Q. na minulom pojednávaní, ktorý bol v tejto veci vypočúvaný ako svedok navrhnutý zo strany žalovaných, k tomu by chcela uviesť, že čo on tvrdil, že prišli za mnou, on aj so žalovanými, toto vôbec nie je pravdivé tvrdenie, nakoľko oni za mnou vôbec neboli, je to veľké klamstvo. Pani žalovaná W. O. bola na Telgárte, bola v ich pohostinstve, sedela tam a popíjala ešte s kamarátkou, avšak ona sa s ňou nestretla, obsluhoval ju jej manžel, pričom potom pre ňu prišiel pán Q., ale nepadlo žiadne slovo o nejakej lehote na zaplatenie kúpnej ceny. Ďalej sa ešte chcela vyjadriť čo vravel pán Q. o tých oslavách, že robia veľké oslavy, k tomu uviedla, že má 3 deti a 2 vnúčatá a také oslavy sa u nich robia, je to veľká rodina, avšak chce povedať, že nechodia na žiadne dovolenky, na dovolenke už nebola 10 rokov a všetko čo vravel pán Q. tak to chce povedať, že klamal. Na otázku právnej zástupkyne žalobkyne, aby sa vyjadřila k uzavretej pôvodnej kúpnej zmluve, kto túto vyhotovoval, aký bol proces jej vyhotovenia a podpísania tejto kúpnej zmluvy, žalobkyňa uviedla, že uvedenú kúpnu zmluvu vyhotovoval pán F. H.,

je to synovec pani W. O., teda syn brata pani W. O., on je totižto právnik. Oni túto kúpnu zmluvu ani nevyhotovovali, v podstate si ju ani nejako nečítali. Potom prišli na notársky úrad, kde ich zavolali, aby prišli podpísať túto kúpnu zmluvu. Na notárskom úrade to popodpisovali a až potom keď prišli domov tak až doma si to podrobne prečítali a vtedy si všimli, že je tam tá zmluvná pokuta. Na doplňujúcu otázku súdu či teda dostali vyhotovenia uvedenej kúpnej zmluvy aj s overenými podpismi, žalobkyňa uviedla, že áno, dostali vyhotovenie kúpnej zmluvy aj s overenými podpismi, avšak už si nepamätá, že či jednu, alebo viac vyhotovení. Čo sa týka potom tejto kúpnej zmluvy neprikladali ani tej zmluvnej pokute nejaký význam, však si vraveli, že však to splatia. Ukázalo sa však, že ich žalované zase oklamali.

20. Z výsluchu svedka F. S. na pojednávaní dňa 26.03.2018 súd okrem iného zistil, že on bol hlavný človek, ktorý zariaďoval tieto zmluvy medzi stranami sporu. Čo sa týka jeho vzťahu k stranám sporu, žalobkyňa je jeho manželka, žalovaná 1/ W. O. je jeho švagriná a žalovaná 2/ D. O. je jeho krstné dieťa. Jedná sa o to, že nehnuteľnosti, ktoré jeho manželka ako žalobkyňa mala kúpiť od žalovaných boli nehnuteľnosti, ktoré vlastnil otec žalobkyne a jej brata s tým, že tento tieto nehnuteľnosti pred smrťou daroval synovi, ktorý bol manželom žalovanej 1/ a otcom žalovanej 2/. Po jeho smrti tieto nehnuteľnosti zdedili žalované. Oni súhlasili s tým, že tieto nehnuteľnosti kúpia, súhlasili so sumou 50.000,- €, navrhli sa splátky, malo sa splácať myslí že okolo 835,- € mesačne. Splácali 850,- €. Stále v tejto veci komunikovali, a to len s W. O., s ktorou jednali, nakoľko D. O., táto s nimi v tejto veci nekomunikovala. Stále teda boli v kontakte minimálne so žalovanou 1/ W. O. s tým, že hneď na začiatku vedeli, že zrejme bude problém so splácaním, nakoľko žalovaná 1/ prevádzkovala túto prevádzku obchodu aj predtým a skrachovala, nakoľko jej podnikanie nešlo. Splátky splácali tak ako sa dalo, ako sa zarobilo tak sa vyplatilo, niekedy mesiac popredu, niekedy aj iba každý druhý mesiac. Na otázku právneho zástupcu žalobkyne, z akého dôvodu nedošlo k overeniu podpisu predávajúcich na kúpnej zmluve, svedok uviedol, že si nevie vysvetliť, prečo to tak žalované urobili, tieto ich zaviedli, nakoľko zavolali ich za účelom overenia podpisov na notársky úrad, avšak potom neskôr zistili, že sa overili len podpisy na zmluve o užívaní nehnuteľnosti, ale na kúpnej zmluve sa podpisy neoverili. Na ďalšiu otázku právneho zástupcu žalobkyne, ohľadne uhrádzania splátok ako vlastne tieto splátky uhrádzali, napr. keď uhradili splátku za mesiac október v danom roku, na ktorú splátku vlastne toto plnenie uhrádzali, svedok uviedol, že peniaze uhrádzali za ten mesiac, za ktorý boli uhradené, resp. poukázané. Chceli to samozrejme uhradiť čo najskôr, nemali dôvod to zbytočne zdržiavať. Pokiaľ uhrádzali splátky, uhrádzali tieto za ten konkrétny mesiac v tom danom mesiaci, za ktoré boli hradené, tak aj uvádzali pri úhradách hotovostným vkladom alebo vkladom na účet, variabilný symbol a poznámku za ktorý mesiac je hradené. Pokiaľ sa týka tých hotovostných vkladov, resp. prevodov na účet, už si nepamätá, že či uvádzali za ktorý mesiac je daná splátka hradená, a to do odstúpenia od zmluvy. Po odstúpení od zmluvy bolo v poznámke uvedené, za ktorý mesiac sa splátka spláca. Na ďalšiu otázku právneho zástupcu žalobkyne, či im bola poskytnutá dodatočná lehota na plnenie od žalovaných s tým, že v prípade nesplnenia v tejto dodatočnej lehote žalované odstúpia od kúpnej zmluvy, svedok uviedol, že nie, nebola poskytnutá táto lehota, neboli asi mesiac až mesiac a pol pred odstúpením od zmluvy v kontakte, žalované sa úplne odmlčali a oni nevedeli, že niečo také plánujú ohľadne odstúpenia od zmluvy. Na ďalšiu otázku právneho zástupcu žalobkyne, či informovali žalované, že nemajú dostatok finančných prostriedkov a prípadne že uhradia splátku neskôr, svedok uviedol, že oni stále s nimi boli v kontakte, minimálne teda so žalovanou 1/ W. O., stále sa s nimi o tom rozprávali, že uvedené uhradia, keď zoženú peniaze. Od žalovanej 1/ W. O. nebol ani náznak, že by ich urgovala, alebo ani náznak o tom, že by mala v úmysle odstúpiť od kúpnej zmluvy. Na otázku právnej zástupkyne žalovaných, keď uhrádzali splátky na kúpnu zmluvu, či pri uhrádzaní uvádzali na ktorú splátku za konkrétny mesiac sa uhrádza, alebo mali v úmysle uhrádzať splátku na konkrétny mesiac, svedok uviedol, že nie, tieto splátky boli uhrádzané tak, ako zohnali peniaze, neriešili úmysel, že na ktorú splátku ktorú daný mesiac uhrádzajú, resp. to uhrádzali tak, ako sa dalo. Na ďalšiu otázku právnej zástupkyne žalovaných, či uhrádzali tie splátky na najskôr splatné splátky, alebo na splátku za konkrétny mesiac, svedok uviedol, že hradili splátky kúpnej ceny tak, ako mohli a ako sa dohodli so žalovanou W. O.. Na ďalšiu otázku právnej zástupkyne žalovaných, či počas celej doby splácania kúpnej ceny do odstúpenia keď boli v omeškaní so splátkami kúpnej ceny či vyzývala žalovaná žalobkyňu na zaplatenie zameškaných splátok, alebo teda ktorejkoľvek jednej zameškanej splátky, svedok uviedol, že bola to obojstranná dohoda, komunikovali so žalovanou prostredníctvom SMS-iek. Žiadala ich čím skôr uhradiť, a preto pokiaľ ho požiadala, čím skôr sa snažili splátky uhradiť. Na ďalšiu otázku právnej zástupkyne žalovaných, či urgovala žalovaná žalobkyňu na úhradu splátok, svedok uviedol, že komunikovali normálne ako ľudia, ako švagriná so švagrom. Normálne spolu komunikovali, dokonca aj v krčme sa o tom rozprávali a vždycky keď žiadala o úhradu, snažili sa čo najskôr zaplatiť. Na otázku právneho zástupcu žalobkyne, či rozumie pojmu najskôr splatná splátka, svedok uviedol,

že nie veľmi, keď má peniaze, tak zaplatí. To myslí že je asi najskôr splatná splátka. Na ďalšiu otázku právneho zástupcu žalobkyne, či bol zo strany žalovaných určený termín splatnosti v prípade ak bola nejaká splátka neuhradená, svedok uviedol, že nie, žiadny dátum nebol stanovený. Treba povedať, že žalovaná brala ohľad na to, že nemali peniaze, spolu normálne komunikovali ako rodina.

21. Z výsluchu svedka F. Q. na pojednávaní dňa 26.03.2018 súd okrem iného zistil, že čo sa týka vzťahu k stranám sporu, žalobkyňa pozná len z videnia. Žalovaná W. O. je jeho priateľka a žalovanú 2/, teda D. O. pozná ako dcéru žalovanej 1/ W. O.. Vie čo je zhruba predmetom tohto sporu, vie o čo sa jedná od W. O.. Na otázku právnej zástupkyne žalovaných, či žalované súhlasili s oneskoreným splácaním jednotlivých splátok kúpnej ceny, svedok uviedol, že žalované s tým nesúhlasili, predovšetkým čo sa týka W. O. nemala taký príjem, aby si to mohla dovoliť, ale tolerovala to. Vie, že žalobkyňa niečo zaplatila, niečo nie s prísľubom, že to čo nezaplatila určite zaplatí. Na ďalšiu otázku právnej zástupkyne žalovaných, či bol svedok osobne svedkom toho, že žalované vyzývali žalobkyňu cez telefón, alebo inak, teda prostredníctvom telefónu alebo inak na zaplatenie kúpnej ceny, svedok uviedol, že áno, vyzývali aj telefonicky, aj SMSkami. Na ďalšiu otázku právnej zástupkyne žalovaných, voči komu bola robená telefonická výzva, svedok uviedol, že pokiaľ má vedomosť, žalovaná W. O. volala väčšinou s pánom S., len s ním komunikovala ohľadne peňazí. Na ďalšiu otázku právnej zástupkyne žalovaných, či bol svedok svedkom toho, že by žalovaná pani W. O. poskytla termíny na zaplatenie a do akej doby, svedok uviedol, že boli tam termíny napr. do Veľkej noci, alebo o 2 týždne a pod. Na ďalšiu otázku právnej zástupkyne žalovaných, kto určoval tieto termíny, resp. či tieto termíny určovali žalované, svedok uviedol, že nie, tieto termíny určoval pán S.. Na ďalšiu otázku právnej zástupkyne žalovaných, či tie termíny sa mali týkať všetkých zameškaných splátok, alebo len jednej splátky napr. do Veľkej noci a pod., svedok uviedol, že mali sa týkať všetkých splátok, nakoľko žalobkyňa platila len každý druhý mesiac. Na ďalšiu otázku právnej zástupkyne žalovaných, či má svedok vedomosť o tom, kedy, akým spôsobom a či bol poskytnutý posledný termín na zaplatenie pre žalobkyňu, svedok uviedol, že uvedené nesplácanie, resp. omeškanie zo strany žalobkyne pretrvávalo dlhodobo. Pamätá si, že to bolo 01.10.2015, kedy on žalované teda pani W. aj D. O. viezol v aute, išli najprv na cintorín a potom sa zastavili v Telgárte u žalobkyne. Osobne teda prišla pani W. a D. na Telgárt, on ich doviezol, stál opodiaľ, nebol priamo prítomný pri rozhovore, ale vie, že žalované sa rozprávali so žalobkyňou, pričom počul o čom sa rozprávali a vie, že žalované žiadali uhradenie omeškaných, resp. meškajúcich splátok do konca mesiaca, a to mesiaca október 2015. Ešte uviedol, že k tomuto sa žalované rozhodli kvôli tomu, že ich to prestalo baviť, najmä keď videli ako boli fotky na facebooku, ako žalobkyňa aj robila oslavy rôzne. Na ďalšiu otázku právnej zástupkyne žalovaných, ako reagovala žalobkyňa na túto lehotu, svedok uviedol, že pristúpila na ňu, nevie však presne čo povedala, nakoľko hovorili všetky tri a nerozumel presne. Na ďalšiu otázku právnej zástupkyne žalovaných, podľa čoho si pamätá, že to bolo 01.10.2015, svedok uviedol, že pamätá si to podľa toho, že v sobotu 03.10.2015 mala pani W. O. narodeniny, tak išli už vo štvrtok hore na Pohorelskú Mašu a boli tam do nedele. Cestou sa teda zastavili na cintoríne, potom šli na Telgárt a potom naspäť na Pohorelskú Mašu. Na ďalšiu otázku právnej zástupkyne žalovaných, či pri vyzývaní žalované upozorňovali žalobkyňu aké dôsledky bude mať neuhradenie v dodatočnej lehote, resp. čo majú v úmysle žalované robiť, svedok uviedol, že počul, že žalované uviedli, že ak žalobkyňa neuhradí tieto peniaze, že zrušia kúpnu zmluvu a bude sa to riešiť na súde. Na otázku právneho zástupcu žalobkyne, kedy došlo k tomu, že žalované oznámili žalobkyňi, že odstúpia od kúpnej zmluvy, svedok uviedol, že 01.10.2015. Na doplňujúcu otázku právneho zástupcu žalobkyne, či to svedok počul na vlastné uši, svedok uviedol, že áno, počul, že odstúpia od kúpnej zmluvy a bude sa to riešiť na súde. Na ďalšiu otázku právneho zástupcu žalobkyne, keď tvrdil, že stál asi 10 m, teda či skutočne počul o čom sa žalobkyňa so žalovanými rozprávajú, svedok uviedol, že stál síce opodiaľ, ale začal sa rozhovor tou vetou, že žalované odstúpia od kúpnej zmluvy, potom už začali hovoriť všetky tri, takže už ich nebolo dobre rozumieť. Opravil svoju výpoveď tak, že začal sa rozhovor tou vetou, že ak žalobkyňa nezaplatí, žalované odstúpia od kúpnej zmluvy. Na ďalšiu otázku právneho zástupcu žalobkyne, keď dochádzalo k telefonickým výzvam a SMSkám, či bol svedok osobne prítomný pri tom, svedok uviedol, že pri niektorých bol prítomný, pri niektorých nie. Na ďalšiu otázku právneho zástupcu žalobkyne, akým spôsobom svedok vedel, že prostredníctvom telefonického rozhovoru a SMS správami sa jednálo o pána S., svedok uviedol, že videl SMS -ky a volajúci keď tam bol, bolo tam uvedené kto volá. Na ďalšiu otázku právneho zástupcu žalobkyne, či táto komunikácia medzi žalobkyňou a žalovanými ohľadne splatenia splátok prebiehala aj 1-2 mesiace pred týmto stretnutím 01.10.2015, svedok uviedol, že nevie presne povedať, žalovaná má o tom SMS-ky, výpisy, on nevie presne povedať dátum ani čas. Na ďalšiu otázku právneho zástupcu žalobkyne, keď posledná SMS-ka od žalovaných je z 15.06.2015, prečo žalované čakali ďalšie 4 mesiace, keď išli osobne vyzvať žalobkyňu na úhradu dlžných splátok, svedok uviedol, že nevie sa k tomu vyjadriť, ak sa niečo zaplatilo, asi čakali

ďalej čo bude. Na ďalšiu otázku právneho zástupcu žalobkyne, či došlo niekedy k písomnej výzve zo strany žalovaných, resp. či tieto výzvy boli len formou SMSiek alebo osobne na tomto stretnutí, svedok uviedol, že nevie sa k tomu vyjadriť.

22. V záverečnej reči právny zástupca žalobkyne uviedol, že žalobkyňa zotrváva na všetkých doposiaľ žalobkyňou tvrdených skutočnostiach v tomto súdnom konaní, aj na všetkých preukázaných skutkových okolnostiach v rámci súdneho konania. Ešte na doplnenie by chcela poukázať najmä na právny úkon odstúpenia od kúpnej zmluvy, ktorý bol predmetom tohto celého konania, a síce na jeho neplatnosť z toho titulu, že chce znova zdôrazniť, že dôvody na odstúpenie od kúpnej zmluvy zo strany žalovaných neboli dané. Odstúpenie od kúpnej zmluvy je neplatné aj pre svoju neurčitosť a nezrozumiteľnosť v súlade s ustanovením § 37 Občianskeho zákonníka a považuje ho po obsahovej stránke za zmätočné. Podľa ustanovení kúpnej zmluvy uzatvorenej medzi žalobkyňou a žalovanými dňa XX.XX.XXXX bol dohodnutý spôsob, podmienka odstúpenia od kúpnej zmluvy v prípade neuhradenia dvoch po sebe nasledujúcich splátok, a to s možnosťou odstúpenia zo strany predávajúcich do troch dní, to znamená v lehote do troch dní, pokiaľ táto podmienka je splnená. Má za to, že v konaní bolo preukázané, že táto lehota zo strany žalovaných, ktorú považuje za prekluzívnu, nebola splnená, nebola dodržaná a zároveň poukazuje aj na neurčitosť, a teda nezrozumiteľnosť a zmätočnosť odstúpenia od zmluvy, v ktorej síce odkazuje na kúpnu zmluvu, kde sa zmluvné strany dohodli, že pokiaľ kupujúci neuhradí ktorúkoľvek splatnú čiastku, predávajúci je oprávnený odstúpiť od zmluvy a kupujúcemu vrátiť všetky zaplatené plnenia s výnimkou zmluvnej pokuty špecifikovanej v kúpnej zmluve. Má za to, že už v tomto písomnom podaní sa prejavil zase len nekalý zámer žalovaných, keď neuviedli aj v tomto odstúpení od zmluvy trojdňovú lehotu, čiže má za to, že už pri vyhotovovaní tejto písomnosti si boli vedomí, že táto podmienka nie je dostatočne splnená a kde vlastne neuvádzajú tú lehotu troch dní, ktorá bola dohodnutá, proste text je skopirovaný z kúpnej zmluvy a trojdňovú lehotu má za to, že zámerne z toho vypustili. Tak isto úplne zbytočne a zmätočne je spomínané ustanovenie z kúpnej zmluvy o zmluvnej pokute, ktorá v danom prípade ani nebola splnená na uplatnenie a citujú znova ustanovenie z kúpnej zmluvy, ktoré tak isto má za to, že bolo koncipované veľmi nezrozumiteľne a jednostranne, ale aj napriek tomu zase v odstúpení od zmluvy nie je text v kontexte správne citovaný a uvádza sa, že zmluvné strany sa v zmysle článku 3 kúpnej zmluvy taktiež dohodli, že v prípade ak kupujúci poruší svoju povinnosť zaplatiť dohodnutú kúpnu cenu riadne a včas atď.. Zase je vynechané slovíčko celú kúpnu, celú dohodnutú kúpnu cenu riadne a včas. Čiže aj odkaz na zmluvnú pokutu v kúpnej zmluve sa týka len prípadu neuhradenia celej dohodnutej kúpnej ceny riadne a včas. Má za to, že zase s vedomím zámerne toto slovíčko bolo odstúpenie od zmluvy vynechané. Možno sú to v tomto štádiu konania, alebo z tohto pohľadu malichernosti, ale z hľadiska posúdenia platnosti právneho úkonu veľmi závažné skutočnosti. Čiže v nadväznosti aj na toto celý text odstúpenia od zmluvy je zmätočný a najmä nie je relevantný dôvod odstúpenia od zmluvy, pretože nebol žiadny iný dôvod odstúpenia od zmluvy, ani nebol dohodnutý a na žiadny iný vlastne nepoukázali v odstúpení, z tohto pohľadu nemožno ani akceptovať v závere vlastne len zhrnuté ustanovenia, všetky možné články z kúpnej zmluvy, pričom kúpna zmluva ani nie je odsekovaná, je tam článok, nie sú ani číselné odseky a je tam zhrnutý, je tam uvedený § 48, § 517 ods. 1 a to je všetko. Takže z tohto pohľadu určite odstúpenie od zmluvy ako právny úkon nebol koncipovaný určite a zrozumiteľne pre druhého účastníka konania a minimálne z týchto dôvodov je absolútne neplatným právnym úkonom. Od tohto právneho úkonu sa teda odvíjajú aj nasledovné skutočnosti, ktoré sa chceli doriešiť medzi zmluvnými stranami aj z pohľadu kúpnej zmluvy. Nejaké zmluvné pokuty na ktorej trvá, že na túto zmluvnú pokutu ani v Eure nemá protistrana nárok, takže to len na doplnenie. Vzhľadom k tomu, že v poslednom znení návrhu zmeny petit nebol pripustený, tak záverom teda navrhuje, aby súd rozhodol v zmysle poslednej zmeny petitu a rozhodol tak, že odstúpenie žalovaných zo dňa 01.12.2015 od kúpnej zmluvy uzavretej medzi žalobcom a žalovanými dňa 02.09.2013 je neplatné a práva a povinnosti z kúpnej zmluvy uzavretej medzi žalobcom a žalovanými dňa 02.09.2013 naďalej trvajú. Tak isto v prípade úspechu žiada náhradu trov konania v celom rozsahu 100%.

23. V záverečnej reči právna zástupkyňa žalovaných uviedla, že na základe všetkých doposiaľ v konaní uvádzaných skutočností zo strany žalovaných má za to, že bolo odstúpené od kúpnej zmluvy platne, a preto žiada žalobu zamietnuť ako celok a žalovaným priznať náhradu trov konania a trov právneho zastúpenia.

24. Žalobkyňa doložila do spisu kúpnu zmluvu uzavretú v súlade s ustanovením § 588 a nasl. Občianskeho zákonníka medzi žalovanou 1/ ako predávajúcou 1/, žalovanou 2/ ako predávajúcou 2/ a žalobkyňou ako kupujúcou. Zmluva bola podpísaná dňa XX.XX.XXXX. Predmetom kúpnej zmluvy podľa

článku I. boli nehnuteľnosti, ktorých boli predávajúce spoluvlastníkmi každá v podiele X/X a ktoré sa nachádzajú v kat. úz. S., obec S., okres W., zapísané na liste vlastníctva č. XXXX. Jednalo sa o pozemky, a to parcelu KN-C parc.č. XXX/X, ostatné plochy o výmere XXX m², parcelu KN-C parc.č. XXX/X, zastavané plochy a nádvoria o výmere XXX m², parcelu KN-C parc.č. XXX/X, zastavané plochy a nádvoria o výmere XXX m², a stavby, a to rodinný dom s predajňou súp. č. XX postavený na parcele č. XXX/X a rodinný dom súp. č. XX postavený na parcele č. XXX/X. Podľa článku III. sa dohodli na kúpnej cene 50.000,- € a zároveň sa dohodli, že táto kúpna cena 50.000,- € bude splatená v čiastkových platbách na účet žalovanej 1/ ako predávajúcej 1/ č. účtu XXXXXXXXXXX/XXXX nepárne splátky, na účet žalovanej 2/ ako predávajúcej 2/ č. účtu XXXXXXXXXXX/XXXX párne splátky, variabilný symbol: vždy mesiac/rok aktuálnej splatnej čiastky, a to tak, že splátku č. 1 v sume 835,- € zaplatí kupujúca do 30.09.2013, splátku č. 2 v sume 835,- € zaplatí kupujúca do 31.10.2013, splátku č. 3 v sume 835,- € zaplatí kupujúca do 30.11.2013, splátku č. 4 v sume 835,- € zaplatí kupujúca do 31.12.2013, splátku č. 5 v sume 835,- € zaplatí kupujúca do 31.01.2014, splátku č. 6 v sume 835,- € zaplatí kupujúca do 28.02.2014, splátku č. 7 v sume 835,- € zaplatí kupujúca do 31.03.2014, splátku č. 8 v sume 835,- € zaplatí kupujúca do 30.04.2014, splátku č. 9 v sume 835,- € zaplatí kupujúca do 31.05.2014, splátku č. 10 v sume 835,- € zaplatí kupujúca do 30.06.2014, splátku č. 11 v sume 835,- € zaplatí kupujúca do 31.07.2014, splátku č. 12 v sume 835,- € zaplatí kupujúca do 31.08.2014, splátku č. 13 v sume 835,- € zaplatí kupujúca do 30.09.2014, splátku č. 14 v sume 835,- € zaplatí kupujúca do 31.10.2014, splátku č. 15 v sume 835,- € zaplatí kupujúca do 30.11.2014, splátku č. 16 v sume 835,- € zaplatí kupujúca do 31.12.2014, splátku č. 17 v sume 835,- € zaplatí kupujúca do 31.01.2015, splátku č. 18 v sume 835,- € zaplatí kupujúca do 28.02.2015, splátku č. 19 v sume 835,- € zaplatí kupujúca do 31.03.2015, splátku č. 20 v sume 835,- € zaplatí kupujúca do 30.04.2015, splátku č. 21 v sume 835,- € zaplatí kupujúca do 31.05.2015, splátku č. 22 v sume 835,- € zaplatí kupujúca do 30.06.2015, splátku č. 23 v sume 835,- € zaplatí kupujúca do 31.07.2015, splátku č. 24 v sume 835,- € zaplatí kupujúca do 31.08.2015, splátku č. 25 v sume 835,- € zaplatí kupujúca do 30.09.2015, splátku č. 26 v sume 835,- € zaplatí kupujúca do 31.10.2015, splátku č. 27 v sume 835,- € zaplatí kupujúca do 30.11.2015, splátku č. 28 v sume 835,- € zaplatí kupujúca do 31.12.2015, splátku č. 29 v sume 835,- € zaplatí kupujúca do 31.01.2016, splátku č. 30 v sume 835,- € zaplatí kupujúca do 28.02.2016, splátku č. 31 v sume 835,- € zaplatí kupujúca do 31.03.2016, splátku č. 32 v sume 835,- € zaplatí kupujúca do 30.04.2016, splátku č. 33 v sume 835,- € zaplatí kupujúca do 31.05.2016, splátku č. 34 v sume 835,- € zaplatí kupujúca do 30.06.2016, splátku č. 35 v sume 835,- € zaplatí kupujúca do 31.07.2016, splátku č. 36 v sume 835,- € zaplatí kupujúca do 31.08.2016, splátku č. 37 v sume 835,- € zaplatí kupujúca do 30.09.2016, splátku č. 38 v sume 835,- € zaplatí kupujúca do 31.10.2016, splátku č. 39 v sume 835,- € zaplatí kupujúca do 30.11.2016, splátku č. 40 v sume 835,- € zaplatí kupujúca do 31.12.2016, splátku č. 41 v sume 835,- € zaplatí kupujúca do 31.01.2017, splátku č. 42 v sume 835,- € zaplatí kupujúca do 28.02.2017, splátku č. 43 v sume 835,- € zaplatí kupujúca do 31.03.2017, splátku č. 44 v sume 835,- € zaplatí kupujúca do 30.04.2017, splátku č. 45 v sume 835,- € zaplatí kupujúca do 31.05.2017, splátku č. 46 v sume 835,- € zaplatí kupujúca do 30.06.2017, splátku č. 47 v sume 835,- € zaplatí kupujúca do 31.07.2017, splátku č. 48 v sume 835,- € zaplatí kupujúca do 31.08.2017, splátku č. 49 v sume 835,- € zaplatí kupujúca do 30.09.2017, splátku č. 50 v sume 835,- € zaplatí kupujúca do 31.10.2017, splátku č. 51 v sume 835,- € zaplatí kupujúca do 30.11.2017, splátku č. 52 v sume 835,- € zaplatí kupujúca do 31.12.2017, splátku č. 53 v sume 835,- € zaplatí kupujúca do 31.01.2018, splátku č. 54 v sume 835,- € zaplatí kupujúca do 28.02.2018, splátku č. 55 v sume 835,- € zaplatí kupujúca do 31.03.2018, splátku č. 56 v sume 835,- € zaplatí kupujúca do 30.04.2018, splátku č. 57 v sume 835,- € zaplatí kupujúca do 31.05.2018, splátku č. 58 v sume 835,- € zaplatí kupujúca do 30.06.2018, splátku č. 59 v sume 835,- € zaplatí kupujúca do 31.07.2018 a splátku č. 60 v sume 735,- € zaplatí kupujúca do 31.08.2018. Podľa článku III. sa ďalej zmluvné strany dohodli, že v prípade, že kupujúca neuhradí ktorúkoľvek splatnú čiastku dva mesiace po sebe, je predávajúci oprávnený do 3 dní odstúpiť od zmluvy a kupujúcemu vráti všetky už zaplatené finančné plnenia, vyplývajúce z tejto zmluvy, s výnimkou zmluvnej pokuty špecifikovanej v ods. 4 tohto článku zmluvy. Ďalej v odseku 4 článku III. sa zmluvné strany dohodli, že v prípade, ak kupujúci poruší svoju povinnosť zaplatiť celú dohodnutú kúpnu cenu riadne a včas v súlade s čl. III. ods. 1 a 2 tejto zmluvy a na základe takéhoto porušenia zmluvnej povinnosti kupujúceho predávajúci odstúpi od zmluvy, má predávajúci nárok na zmluvnú pokutu vo výške 33.000,- €. Zmluvnú pokutu v tej istej výške je kupujúci povinný uhradiť predávajúcemu aj v prípade, ak by kupujúci bezdôvodne odstúpil od svojej ponuky, respektíve iným spôsobom by zmaril postup predaja podľa tejto zmluvy. Predávajúci je oprávnený si na zmluvnú pokutu započítať už zaplatené splátky kúpnej ceny. V odseku 5 článku III. je uvedené, že odstúpenie od zmluvy je účinné dňom doručenia písomného oznámenia o odstúpení od zmluvy kupujúcemu. Písomné oznámenie o odstúpení od zmluvy sa doručuje kupujúcemu doporučeným listom s doručenkou zaslaným

na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy. Pokiaľ si kupujúci odstúpenie od zmluvy z akéhokoľvek dôvodu neprevezme, považuje sa odstúpenie od zmluvy za doručené na 3. kalendárny deň odo dňa jeho odoslania, aj keď sa adresát o doručení (uložení na pošte) nedozvedel. Ak kupujúci odmietne písomné oznámenie o odstúpení prevziať, považuje sa toto za doručené dňom, kedy bolo prevzatie odmietnuté. V odseku 4 článku IV. zmluvné strany zhodne prehlásili, že k ich zmluvnému dojednaniu nie sú na prekážku žiadne okolnosti, ktoré by bránili voľnému nakladaniu s vyššie uvedenou nehnuteľnosťou, ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená a že táto zmluva je ich slobodným a vážne mieneným prejavom vôle, je určitá, zrozumiteľná a vykonaná bez akejkoľvek tiesne ktoréhokoľvek účastníka zmluvy. V odseku 6 článku IV. zmluvné strany vzali na vedomie, že vlastnícke právo k nehnuteľnostiam špecifikovaným v článku I. tejto zmluvy prechádza na kupujúceho rozhodnutím Správy katastra Brezno, ktorým sa povoľuje vklad vlastníckeho práva v prospech kupujúceho až po úplnom zaplatení kúpnej ceny uvedenej v článku III. tejto zmluvy. V odseku 7 článku IV. je uvedené, že kúpna zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpisu zmluvnými stranami. Zmluva nadobudne vecnoprávne účinky dňom právoplatného rozhodnutia Správy katastra Brezno o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. V článku VI. „Záverčné ustanovenia“ je uvedené, že táto kúpna zmluva bola spísaná v piatich vyhotoveniach, každé s platnosťou originálu, pričom dve vyhotovenia boli s úradne overeným podpisom predávajúceho 1/ a 2/ a kupujúceho. Vyhotovenia s úradne overenými podpismi budú prílohou návrhu na vklad na Správu katastra Brezno. Ostatné vyhotovenia obdržia účastníci zmluvy.

25. V rovnaký deň, teda XX.XX.XXXX, uzavreli rovnakí účastníci zmluvného vzťahu aj zmluvu o prenechaní nehnuteľností na užívanie, žalované 1/ a 2/ boli v zmluve označené znovu ako predávajúce 1/ a 2/, žalobkyňa ako kupujúca. Predmetom prenechania do bezplatného užívania boli rovnaké nehnuteľnosti, ktoré boli predmetom vyššie citovanej kúpnej zmluvy, v zmluve bolo dohodnuté, že uvedené nehnuteľnosti vo výlučnom vlastníctve žalovaných v podiele X/X prenehávajú žalobkyni ako účastníčke zmluvy do bezplatného užívania na dobu neurčitú. Podpisom zmluvy mala žalobkyňa potvrdiť, že preberá od žalovaných uvedené nehnuteľnosti na bezodplatné užívanie. Na záver zmluvy bolo dohodnuté, že zmluvu je možné vypovedať bez udania dôvodu s výpovednou lehotou 7 dní.

26. Žalobkyňa ako aj žalované doložili do spisu Odstúpenie od kúpnej zmluvy zo dňa 01.12.2015, z ktorého súd zistil, že ho žalované prostredníctvom svojej právnej zástupkyne adresovali žalobkyni s tým, že odstúpili od kúpnej zmluvy zo dňa XX.XX.XXXX v zmysle čl. III. bod 3. bod 4. kúpnej zmluvy v spojení s § 48, § 517 ods. 1, ods. 2 Občianskeho zákonníka, nakoľko doposiaľ predávajúci neeviduje splatné plnenia za predmet kúpnej zmluvy, ako i z dôvodu sústavného porušovania zmluvných povinností vyplývajúcich z kúpnej zmluvy zo strany kupujúceho. V odstúpení žalované uviedli, že v zmysle článku III. kúpnej zmluvy bola kupujúca povinná uhradiť dňa 30.09.2013 prvú splátku kúpnej ceny za predmet kúpnej zmluvy, vo výške 835,- €, pričom k jej zaplateniu došlo až dňa 15.10.2015, kedy došlo zo strany kupujúcej k úhrade sumy vo výške 1.290,- €. Z uvedenej sumy 1.290,- € bola suma vo výške 835,- € priradená k prvej splátke kúpnej ceny a suma vo výške 455,- € bola priradená k druhej splátke kúpnej ceny splatnej dňa 31.10.2013. Následne dochádzalo zo strany kupujúcej k nepravidelnému plneniu jednotlivých splátok kúpnej ceny, pričom dňa 30.04.2014, kedy malo dôjsť k úhrade ôsmej splátky kúpnej ceny, sa kupujúca dostala do omeškania s plnením dvoch splátok bezprostredne po sebe nasledujúcich, táto splátka č. 7 a splátka č. 8. Ďalej žalované uviedli, že majú za to, že plnenie nasledujúcich splátok kúpnej ceny počnúc dňom 02.06.2014 bolo zo strany kupujúcej účelové, nakoľko tieto plnila každý druhý mesiac s úmyslom vyhnúť sa porušeniu čl. III. kúpnej zmluvy, v zmysle ktorého je predávajúci oprávnený odstúpiť od zmluvy a žiadať zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 33.000,- € v prípade, ak kupujúci nezaplatí dve po sebe nasledujúce splátky. Predávajúcemu tak vznikol nárok na odstúpenie od kúpnej zmluvy, ako i nárok na uplatnenie zmluvnej pokuty už dňa 01.05.2014, kedy sa dostala kupujúca do omeškania s úhradou dvoch po sebe nasledujúcich splátok, a to splátky č. 7 a splátky č. 8. Ku dňu 30.11.2015 malo byť za predmet kúpnej zmluvy uhradených 27 splátok v celkovej sume 21.710,- €, pričom v skutočnosti bolo uhradených len necelých 19 splátok vo výške 15.490,- €, čo je o 6.220,- € menej, ako bolo dohodnuté v kúpnej zmluve. Týmto konaním sa kupujúca ku dňu 01.12.2015 dostala do omeškania s plnením deviatich splátok po sebe nasledujúcich, pričom dňa 01.10.2015 sa dostala do omeškania s plnením dvoch po sebe bezprostredne nasledujúcich splátok, a to splátok č. 25 a č. 26, ktoré boli splatné dňa 30.09.2015 čo do splátky č. 25 a dňa 31.10.2015 čo do splátky č. 26. K riadnemu plneniu povinností vyplývajúcich z kúpnej zmluvy bola kupujúca zo strany predávajúceho od roku 2013 viackrát vyzývaná, avšak k úhrade dlžnej sumy i napriek výzvam doposiaľ nedošlo.

27. Z výpisu z listu vlastníctva č. XXXX zo dňa XX.XX.XXXX pre okres W., obec S., katastrálne územie S. súd okrem iného zistil, že v časti A: majetková podstata sú uvedené pozemky, parcely registra „C“, a to parcela č. XXX/X - ostatné plochy o výmere XXX m², parcela č. XXX/X - zastavané plochy a nádvoría o výmere XXX m² a parcela č. XXX/X - zastavané plochy a nádvoría o výmere XXX m², a stavby, a to rodinný dom s predajňou súp. č. XX postavený na parcele č. XXX/X a rodinný dom súp. č. XX postavený na parcele č. XXX/X, a v časti B: vlastníci a iné oprávnené osoby, pod poradovým číslom X je ako vlastník uvedená žalovaná 1/ W. O., spoluvlastnícky podiel X/X, ako titul nadobudnutia je uvedené osvedčenie o dedičstve 4D/567/12, Dnot 171/12 zo dňa 12.02.2013 - Z 603/13, a pod poradovým číslom 3 je ako vlastník uvedená žalovaná 2/ D. O., spoluvlastnícky podiel X/X, ako titul nadobudnutia je uvedené osvedčenie o dedičstve 4D/567/12, Dnot 171/12 zo dňa 12.02.2013 - Z 603/13.

28. Obidve strany sporu doložili do spisu elektronickú komunikáciu medzi právnymi zástupcami strán sporu zo dňa 14.12.2015 a 15.12.2015, z ktorej vyplýva, že medzi žalobkyňou a žalovanými po odstúpení od kúpnej zmluvy prebiehali mimosúdne rokovania, keď dňa 14.12.2015 bolo zo strany právnej zástupkyne žalovaných zaslané na email F. <mailto:F.> sprievodný list zo dňa 14.12.2015, návrh dohody o urovaní, ako i zmluva o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy. Zo sprievodného listu zo dňa 14.12.2015 vyplýva, že žalobkyňa bola vyzvaná, aby sa bezodkladne vyjadrila, či súhlasí s riešením situácie v zmysle obsahu dohody o urovaní a zároveň bola vyzvaná, aby v prípade, ak sa nevyjadrí, alebo s dohodou v zásade nesúhlasí, v zmysle listín zaslaných jej dňa 01.12.2015 uhradila zmluvnú pokutu a pripravila nehnuteľnosť na odovzdanie. Druhou prílohou emailu zo dňa 14.12.2015 bol návrh dohody o urovaní, v zmysle ktorej žalované navrhli žalobkyňi nasledovné skutočnosti, a to že dňa 01.12.2015 odstúpili od kúpnej zmluvy, kúpna zmluva zo dňa XX.XX.XXXX sa vzhľadom na odstúpenie od kúpnej zmluvy zrušuje ex tunc, teda od samého začiatku, žalobkyňa a žalované uzatvorila zmluvu o budúcej kúpnej zmluve na tú istú nehnuteľnosť. Z emailovej komunikácie medzi právnymi zástupcami strán sporu ďalej vyplýva, že dňa 15.12.2015 kontaktoval prostredníctvom emailu právnu zástupkyňu žalovaných právny zástupca žalobkyne, pričom oznámil, že s návrhom dohody o urovaní nesúhlasia a navrhujú zmenu dohody o urovaní v zmysle doplatenia dlžných splátok do konca roka 2015 a zvyšku kúpnej ceny do konca januára 2016. Na uvedený mail bola ešte v ten istý deň zo strany právnej zástupkyne žalovaných zaslaná odpoveď, že s uvedenou zmenou návrhu dohody žalované nesúhlasia, pričom zároveň bol právny zástupca upovedomený, že v prípade, ak nedôjde k dohode do dňa 18.12.2015, budú sa žalované domáhať súdnou cestou účinkov vyplývajúcich z odstúpenia od kúpnej zmluvy a ďalších listín zaslaných žalobkyňi.

29. Žalobkyňa tiež doložila do spisu výpis z účtu č. X za obdobie od 10.12.2013 do 8.12.2015, z ktorého súd zistil, že z tohto účtu na účet žalovanej 1/ (číslo účtu sa zhoduje s účtom žalovanej 1/ uvedeným v kúpnej zmluve, t.j. XXXXXXXXXXX/XXXX) bola poukázaná dňa 23.01.2014 suma 850,- € (s poznámkou: splatka Y.), dňa 21.02.2014 suma 850,- € (s poznámkou: splatka od Y.), dňa 24.03.2014 suma 850,- € (s poznámkou: splatka beta od Y.), dňa 03.05.2014 suma 600,- € (s poznámkou: W. od Y.), dňa 01.06.2014 suma 850,- € (s poznámkou: W. od Y.), dňa 22.07.2014 suma 850,- € (s poznámkou: splatka Y.), dňa 21.08.2014 suma 850,- € (s poznámkou: splatka beata), dňa 29.09.2014 suma 850,- € (s poznámkou: splatka od alena), dňa 19.11.2014 suma 850,- € (s poznámkou: splatka beata od alena), dňa 02.01.2015 suma 850,- € (s poznámkou: W. od Y. S.), dňa 19.02.2015 suma 850,- € (s poznámkou: W. od Y. S.), dňa 15.04.2015 suma 850,- € (s poznámkou: od Y. S.), dňa 15.06.2015 suma 850,- € (s poznámkou: W. od Y. S.), dňa 26.08.2015 suma 850,- € (s poznámkou: W. od Y. S.), dňa 12.11.2015 suma 850,- € (s poznámkou: W. od Y. S.), dňa 03.12.2015 suma 850,- € (s poznámkou: W. od Y. S.), keď pri všetkých vyššie uvedených platbách je ako variabilný symbol uvedené rodné číslo žalobkyne.

30. Žalobkyňa tiež doložila do spisu potvrdenie z internet bankingu zo dňa 8.12.2015, z ktorého súd zistil, že na účet žalovanej 1/ (číslo účtu sa zhoduje s účtom žalovanej 1/ uvedeným v kúpnej zmluve, t.j. XXXXXXXXXXX/XXXX) bola poukázaná suma 1.290,- € s dátumom splatnosti 09.12.2015, keď ako variabilný symbol je uvedené rodné číslo žalobkyne.

31. Žalobkyňa tiež doložila do spisu výpis z účtu č. X za obdobie od 01.01.2016 do 08.11.2016, z ktorého súd zistil, že z tohto účtu na účet žalovanej 1/ (číslo účtu sa zhoduje s účtom žalovanej 1/ uvedeným v kúpnej zmluve, t.j. XXXXXXXXXXX/XXXX) bola poukázaná dňa 08.01.2016 suma 850,- € (s poznámkou: W. od Y. S., s variabilným symbolom: XXXXX), dňa 02.02.2016 suma 850,- € (s poznámkou: W. od Y. S., s variabilným symbolom: XXXXX), dňa 07.03.2016 suma 850,- € (s poznámkou: W. od Y. S., s variabilným symbolom: XXXXX), dňa 22.04.2016 suma 850,- € (s poznámkou: splatka za apríl od Y. S., s

variabilným symbolom: XXXXX), dňa 25.05.2016 suma 850,- € (s poznámkou: W. od Y. S. za maj 2016, s variabilným symbolom: XXXXX), dňa 28.06.2016 suma 850,- € (s poznámkou: splátka za nehnuteľnosť za 2016 W. od Y. S., s variabilným symbolom: XXXXXX), dňa 27.07.2016 suma 850,- € (s poznámkou: W. od Y. S. splátka za nehnuteľnosť za jul 2016, s variabilným symbolom: XXXXXX).

32. Ďalej žalobkyňa doložila do spisu potvrdenia o hotovostných vkladoch v Slovenskej sporiteľni a.s. na účet žalovanej 1/ číslo účtu: SK XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (číslo účtu sa zhoduje s účtom žalovanej 1/ uvedeným v kúpnej zmluve, t.j. XXXXXXXXXXX/XXXX) zo dňa 18.12.2015, dňa 30.08.2016, dňa 30.09.2016, dňa 31.10.2016, dňa 30.11.2016, dňa 30.12.2016, dňa 31.01.2017, dňa 28.02.2017, dňa 31.03.2017, dňa 30.04.2017, dňa 31.05.2017, dňa 30.06.2017, dňa 31.07.2017, dňa 30.08.2017, dňa 29.09.2017, dňa 31.10.2017, dňa 30.11.2017, dňa 29.12.2017, dňa 31.01.2018, dňa 05.02.2018, z ktorých súd zistil, že na tento účet žalovanej 1/ bol uskutočnený vklad dňa 18.12.2015 na sumu 5.385,- € (s poznámkou: Y. S. 2015, s variabilným symbolom: XXXXXXXXXXX), dňa 30.08.2016 na sumu 850,- € (s poznámkou: splátka za nehnuteľnosť august od Y. S., s variabilným symbolom: XXXXX), dňa 30.09.2016 na sumu 850,- € (s poznámkou: splátka za nehnuteľnosť od Y. S., s variabilným symbolom: XXXXX), dňa 31.10.2016 na sumu 850,- € (s poznámkou: splátka za nehnuteľnosť október 2016 Y. S., s variabilným symbolom: XXXXXX), dňa 30.11.2016 na sumu 850,- € (s poznámkou: splátka za nehnuteľnosť november od Y. S.), dňa 30.12.2016 na sumu 850,- € (s poznámkou: platba za nehnuteľnosť 12.16 od Y. S., s variabilným symbolom: XXXXXX), dňa 31.01.2017 na sumu 850,- € (s poznámkou: splátka za nehnuteľnosť január 2017 od Y. S., s variabilným symbolom: XXXXX), dňa 28.02.2017 na sumu 850,- € (s poznámkou: splátka za nehnuteľnosť za február od Y. S., s variabilným symbolom: XXXXX), dňa 31.03.2017 na sumu 850,- € (s poznámkou: splátka za nehnuteľnosť od Y. S., s variabilným symbolom: XX/XXXX.), dňa 30.04.2017 na sumu 850,- € (s poznámkou: splátka za nehnuteľnosť apríl 2017 od Y. S., s variabilným symbolom: XXXXX), dňa 31.05.2017 na sumu 850,- € (s poznámkou: splátka za nehnuteľnosť máj 2017 - od Y. S., s variabilným symbolom: XXXXXX), dňa 30.06.2017 na sumu 850,- € (s poznámkou: splátka za nehnuteľnosť január 2017 od Y. S., s variabilným symbolom: XXXXX), dňa 31.07.2017 na sumu 850,- € (s poznámkou: splátka za nehnuteľnosť júl 2017 od Y. S., s variabilným symbolom: XXXXXX), dňa 30.08.2017 na sumu 850,- € (s poznámkou: splátka za nehnuteľnosť august 2017 od Y. S., s variabilným symbolom: XXXXX), dňa 29.09.2017 na sumu 850,- € (s poznámkou: splátka za nehnuteľnosť sep. 2017 od Y. S., s variabilným symbolom: XXXXX), dňa 31.10.2017 na sumu 850,- € (s poznámkou: splátka za nehnuteľnosť október 2017 od Y. S., s variabilným symbolom: 102017), dňa 30.11.2017 na sumu 850,- € (s poznámkou: splátka za nehnuteľnosť november 2017 od Y. S., s variabilným symbolom: XXXXXX), dňa 29.12.2017 na sumu 850,- € (s poznámkou: splátka za nehnuteľnosť od 12/2017 od Y. S., s variabilným symbolom: XXXX), dňa 31.01.2018 na sumu 850,- € (s poznámkou: splátka za nehnuteľnosť január 2018 od Y. S., s variabilným symbolom: XXXXX), dňa 05.02.2018 na sumu 6.775,- € (s poznámkou: posledná splátka za nehnuteľnosť 2018 od Y. S.).

33. Žalobkyňa taktiež doložila do spisu tabuľkové spracovanie prichádzajúcich platieb so stavom k 15.11.2015 vypracované žalovanými, ktoré bolo zaslané žalobkyňi spolu s odstúpením od kúpnej zmluvy, z ktorého vyplýva, že žalobkyňou bola dňa 15.10.2013 uhradená suma 1.290,- € (ktorá bola započítaná na splátku č. 1 v sume 835,- € a na splátku č. 2 v sume 455,- €), dňa 11.11.2013 bola zaplatená suma 850,- € (ktorá bola započítaná na splátku č. 2 v sume 380,- € a na splátku č. 3 v sume 470,- €), dňa 16.12.2013 bola zaplatená suma 850,- € (ktorá bola započítaná na splátku č. 3 v sume 365,- € a na splátku č. 4 v sume 485,- €), dňa 23.01.2014 bola zaplatená suma 850,- € (ktorá bola započítaná na splátku č. 4 v sume 350,- € a na splátku č. 5 v sume 500,- €), dňa 24.02.2014 bola zaplatená suma 850,- € (ktorá bola započítaná na splátku č. 5 v sume 335,- € a na splátku č. 6 v sume 515,- €), dňa 25.03.2014 bola zaplatená suma 850,- € (ktorá bola započítaná na splátku č. 6 v sume 320,- € a na splátku č. 7 v sume 530,- €), dňa 05.05.2014 bola zaplatená suma 600,- € (ktorá bola započítaná na splátku č. 7 v sume 305,- € a na splátku č. 8 v sume 295,- €), dňa 02.06.2014 bola zaplatená suma 850,- € (ktorá bola započítaná na splátku č. 8 v sume 540,- € a na splátku č. 9 v sume 310,- €), dňa 23.07.2014 bola zaplatená suma 850,- € (ktorá bola započítaná na splátku č. 9 v sume 525,- € a na splátku č. 10 v sume 325,- €), dňa 22.08.2014 bola zaplatená suma 850,- € (ktorá bola započítaná na splátku č. 10 v sume 510,- € a na splátku č. 11 v sume 340,- €), dňa 30.09.2014 bola zaplatená suma 850,- € (ktorá bola započítaná na splátku č. 11 v sume 495,- € a na splátku č. 12 v sume 355,- €), dňa 20.11.2014 bola zaplatená suma 850,- € (ktorá bola započítaná na splátku č. 12 v sume 480,- € a na splátku č. 13 v sume 370,- €), dňa 05.01.2015 bola zaplatená suma 850,- € (ktorá bola započítaná na splátku č. 13 v sume 465,- € a na splátku č. 14 v sume 385,- €), dňa 20.02.2015 bola zaplatená suma 850,- € (ktorá bola započítaná na splátku č. 14 v sume 450,- € a na splátku č. 15 v sume 400,- €), dňa 16.04.2015

bola zaplatená suma 850,- € (ktorá bola započítaná na splátku č. 15 v sume 435,- € a na splátku č. 16 v sume 415,- €), dňa 16.06.2015 bola zaplatená suma 850,- € (ktorá bola započítaná na splátku č. 16 v sume 420,- € a na splátku č. 17 v sume 430,- €), dňa 27.08.2015 bola zaplatená suma 850,- € (ktorá bola započítaná na splátku č. 17 v sume 405,- € a na splátku č. 18 v sume 445,- €), dňa 13.11.2015 bola zaplatená suma 850,- € (ktorá bola započítaná na splátku č. 18 v sume 390,- € a na splátku č. 19 v sume 460,- €). Ku dňu 15.11.2015 bola teda žalobkyňou celkovo zaplatená suma 15.490,- €, mala byť zaplatená suma 21.710,- €, rozdiel predstavoval sumu 6.220,- €.

34. Žalobkyňa taktiež doložila do spisu ňou vypracované tabuľkové spracovanie prichádzajúcich platieb, z ktorého vyplýva, že na kúpnu zmluvu bola žalobkyňou dňa 15.10.2013 uhradená suma 1.290,- €, dňa 11.11.2013 bola zaplatená suma 850,- €, dňa 16.12.2013 bola zaplatená suma 850,- €, dňa 23.01.2014 bola zaplatená suma 850,- €, dňa 21.02.2014 bola zaplatená suma 850,- €, dňa 24.03.2014 bola zaplatená suma 850,- €, dňa 03.05.2014 bola zaplatená suma 600,- €, dňa 01.06.2014 bola zaplatená suma 850,- €, dňa 22.07.2014 bola zaplatená suma 850,- €, dňa 21.08.2014 bola zaplatená suma 850,- €, dňa 29.09.2014 bola zaplatená suma 850,- €, dňa 19.11.2014 bola zaplatená suma 850,- €, dňa 02.01.2015 bola zaplatená suma 850,- €, dňa 19.02.2015 bola zaplatená suma 850,- €, dňa 15.04.2015 bola zaplatená suma 850,- €, dňa 15.06.2015 bola zaplatená suma 850,- €, dňa 26.08.2015 bola zaplatená suma 850,- €, dňa 12.11.2015 bola zaplatená suma 850,- €, dňa 03.12.2015 bola zaplatená suma 850,- €, dňa 09.12.2015 bola zaplatená suma 1.290,- €, dňa 18.12.2015 bola zaplatená suma 5.385,- €, dňa 08.01.2016 bola zaplatená suma 850,- €, dňa 02.02.2016 bola zaplatená suma 850,- €, dňa 07.03.2016 bola zaplatená suma 850,- €, dňa 22.04.2016 bola zaplatená suma 850,- €, dňa 25.05.2016 bola zaplatená suma 850,- €, dňa 28.06.2016 bola zaplatená suma 850,- €, dňa 27.07.2016 bola zaplatená suma 850,- €, dňa 30.08.2016 bola zaplatená suma 850,- €, dňa 30.09.2016 bola zaplatená suma 850,- €, dňa 31.10.2016 bola zaplatená suma 850,- €, dňa 30.11.2016 bola zaplatená suma 850,- €, dňa 30.12.2016 bola zaplatená suma 850,- €, dňa 31.01.2017 bola zaplatená suma 850,- €, dňa 28.02.2017 bola zaplatená suma 850,- €, dňa 31.03.2017 bola zaplatená suma 850,- €, dňa 30.04.2017 bola zaplatená suma 850,- €, dňa 31.05.2017 bola zaplatená suma 850,- €, dňa 30.06.2017 bola zaplatená suma 850,- €, dňa 31.07.2017 bola zaplatená suma 850,- €, dňa 30.08.2017 bola zaplatená suma 850,- €, dňa 29.09.2017 bola zaplatená suma 850,- €, dňa 31.10.2017 bola zaplatená suma 850,- €, dňa 30.11.2017 bola zaplatená suma 850,- €, dňa 29.12.2017 bola zaplatená suma 850,- €, dňa 31.01.2018 bola zaplatená suma 850,- €, dňa 05.02.2018 bola zaplatená suma 6.775,- €. Celkovo bola teda žalobkyňou zaplatená suma 51.040,- €, keď podľa kúpnej zmluvy mala byť zaplatená suma 50.000,- €.

35. Dňom 01.07.2016 nadobudol účinnosť Zákon č. 160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok, ktorým bol zrušený Občiansky súdny poriadok (§ 473 Civilného sporového poriadku, ďalej len „CSP“), v ktorom v prechodných ustanoveniach v § 470 ods. 1 je zakotvené, že ak nie je ustanovené inak, platí tento zákon aj na konania začaté pred dňom nadobudnutia jeho účinnosti. V § 470 ods. 2 prvej vete CSP sa uvádza, že právne účinky úkonov, ktoré v konaní nastali pred dňom nadobudnutia účinnosti tohto zákona, zostávajú zachované.

36. V zmysle § 470 ods. 1 CSP platí tento zákon aj na konanie v súdnej veci, ktoré začalo pred dňom nadobudnutia účinnosti CSP.

37. Podľa § 137 písm. a) až d) CSP, žalobou možno požadovať, aby sa rozhodlo najmä o

a) splnení povinnosti,

b) nároku na usporiadanie práv a povinností strán, ak určitý spôsob usporiadania vzťahu medzi stranami vyplýva z osobitného predpisu,

c) určení, či tu právo je alebo nie je, ak je na tom naliehavý právny záujem; naliehavý právny záujem nie je potrebné preukazovať, ak vyplýva z osobitného predpisu, alebo

d) určení právnej skutočnosti, ak to vyplýva z osobitného predpisu.

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

39. 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.

40. Podľa § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka, právny úkon sa musí urobiť slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne; inak je neplatný.

41. Podľa § 37 ods. 3 Občianskeho zákonníka, právny úkon nie je neplatný pre chyby v písaní a počítaní, ak je jeho význam nepochybý.

42. Podľa § 48 ods. 1 Občianskeho zákonníka, od zmluvy môže účastník odstúpiť, len ak je to v tomto alebo v inom zákone ustanovené alebo účastníkmi dohodnuté.

43. Podľa § 48 ods. 2 Občianskeho zákonníka, odstúpením od zmluvy sa zmluva od začiatku zrušuje, ak nie je právnym predpisom ustanovené alebo účastníkmi dohodnuté inak.

44. Podľa § 517 ods. 1 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.

45. Podľa § 566 Občianskeho zákonníka, (1) veriteľ je povinný prijať aj čiastočné plnenie, ak to neodporuje dohode alebo povahe pohľadávky. (2) Pri čiastočnom plnení peňažného dlhu sa plnenie dlžníka započítava najprv na istinu a potom na úroky, ak dlžník neurčí inak.

46. Na základe zisteného skutkového stavu a jeho právneho vyhodnotenia súd dospel k záveru, že žaloba žalobkyne je v celom rozsahu nedôvodná.

47. Pôvodne podanou žalobou doručenou súdu 23.12.2015 sa žalobkyňa domáhala voči žalovaným 1/ a 2/ určenia platnosti a účinnosti kúpnej zmluvy uzavretej medzi žalobkyňou ako kupujúcou a žalovanými 1/ a 2/ ako predávajúcimi dňa XX.XX.XXXX, predmetom ktorej bola kúpa nehnuteľností vedených Okresným úradom Brezno, pre obec S., katastrálne územie S. na LV č. XXXX ako parcela reg. "C" č. XXX/X - ostatné plochy o výmere XXX m², parcela reg. "C" č. XXX/X - zastavané plochy a nádvoria o výmere XXX m², parcela reg. "C" č. XXX/X - zastavené plochy a nádvoria o výmere XXX m² a stavba - rodinný dom s predajňou súp. č. XX postavený na parcele reg. "C" č. XXX/X a stavba - rodinný dom súp. č. XX postavený na parcele reg. "C" č. XXX/X. V priebehu konania na základe návrhu žalobkyne o pripustenie zmeny žaloby súd pripustil zmenu žaloby v zmysle návrhu žalobkyne na pojednávaní konanom dňa 08.12.2017, v zmysle ktorého sa žalobkyňa domáhala určenia, že odstúpenie žalovaných zo dňa 01.12.2015 od kúpnej zmluvy uzavretej medzi žalobkyňou a žalovanými dňa XX.XX.XXXX je neplatné a práva a povinnosti z kúpnej zmluvy uzavretej medzi žalobkyňou a žalovanými dňa XX.XX.XXXX naďalej trvajú. Uvedený žalobný návrh zostal predmetom konania aj po tom, ako žalobkyňa písomným podaním zo dňa 27.04.2018 požiadala o ďalšie pripustenie zmeny žaloby, nakoľko túto ďalšiu zmenu žaloby súd nepripustil.

48. Pokiaľ sa teda v prejednávanej veci žalobkyňa voči žalovaným 1/ a 2/ domáhala určenia jednak neplatnosti odstúpenia žalovaných zo dňa 01.12.2015 od kúpnej zmluvy uzavretej medzi žalobkyňou a žalovanými dňa XX.XX.XXXX a jednak určenia, že práva a povinnosti z kúpnej zmluvy uzavretej medzi žalobkyňou a žalovanými dňa XX.XX.XXXX naďalej trvajú, keďže ide o určovacie výroky, najskôr súd skúmal naliehavý právny záujem na takomto určení pri obidvoch výrokoch.

49. V konaní nebolo medzi stranami sporné, že žalované 1/ a 2/ ako predávajúce a žalobkyňa ako kupujúca uzatvorili dňa XX.XX.XXXX kúpnu zmluvu, predmetom ktorej bol prevod vlastníckeho práva v celosti k nehnuteľnostiam vedených Okresným úradom Brezno, pre obec S., katastrálne územie S. na LV č. XXXX ako parcela reg. "C" č. XXX/X - ostatné plochy o výmere XXX m², parcela reg. "C" č. XXX/X - zastavané plochy a nádvoria o výmere XXX m², parcela reg. "C" č. XXX/X - zastavené plochy a nádvoria o výmere XXX m² a stavba - rodinný dom s predajňou súp. č. XX postavený na parcele reg. "C" č. XXX/X a stavba - rodinný dom súp. č. XX postavený na parcele reg. "C" č. XXX/X. Kúpna cena bola určená na 50.000,- €, táto mala byť splatená v čiastkových platbách na účet každej zo žalovaných, s tým, že nepárne splátky mali byť uhrádzané na účet žalovanej 1/ a párne splátky na účet žalovanej 2/, pričom prvá splátka mala byť splatná dňa 30.09.2013 vo výške 835,- €, ďalšie v rovnakej výške vždy do posledného dňa každého nasledujúceho mesiaca, posledná 60. splátka mala byť

uhradená vo výške 735,- € do 31.08.2018. V zmluve bolo stanovené, že v prípade, že kupujúci neuhradí ktorúkoľvek splatnú čiastku dva mesiace po sebe, je predávajúci oprávnený do 3 dní odstúpiť od zmluvy a kupujúcemu vráti všetky už zaplatené finančné plnenia vyplývajúce z tejto zmluvy, s výnimkou zmluvnej pokuty špecifikovanej v ods. 4 tohto článku zmluvy. V zmluve bolo okrem iného dohodnuté aj to, že vlastnícke právo k nehnuteľnostiam špecifikovaným v čl. 1 tejto zmluvy prechádza na kupujúceho ako účastníka tejto zmluvy rozhodnutím správy katastra Brezno, ktorým sa povoľuje vklad vlastníckeho práva v prospech kupujúceho, ako účastníka tejto zmluvy, až po úplnom zaplatení kúpnej ceny uvedenej v čl. 3 tejto zmluvy. Taktiež nebolo medzi stranami sporné, že listinou označenou ako „odstúpenie od kúpnej zmluvy“ zo dňa 01.12.2015 žalované 1/ a 2/ odstúpili od kúpnej zmluvy zo dňa XX.XX.XXXX.

50. Ako vyplynulo z vykonaného dokazovania, je zrejmé, že v čase podania žaloby (23.12.2015) nebola kúpna cena ešte celá splatená, keďže posledná 60. splátka mala byť uhradená vo výške 735,- € do 31.08.2018. V tomto štádiu konania preto podľa názoru súdu bol daný naliehavý právny záujem na určení neplatnosti odstúpenia žalovaných zo dňa 01.12.2015 od kúpnej zmluvy uzavretej medzi žalobkyňou a žalovanými dňa XX.XX.XXXX a na určení, že práva a povinnosti z kúpnej zmluvy uzavretej medzi žalobkyňou a žalovanými dňa XX.XX.XXXX naďalej trvajú, pretože bez takéhoto určenia by bolo právne postavenie žalobkyne neisté. Z vykonaného dokazovania ďalej vyplýva, že žalobkyňa v priebehu konania naďalej uhradila kúpnu cenu v zmysle kúpnej zmluvy uzavretej medzi ňou a žalovanými. Ako uviedol právny zástupca žalobkyne na pojednávaní dňa 26.03.2018, na základe týchto úhrad došlo podľa ich názoru k úhrade už celej kúpnej ceny, a teda mali za to, že žalobkyňa splatila celú kúpnu cenu na základe kúpnej zmluvy zo dňa XX.XX.XXXX, o čom žalobkyňa predložila aj doklady o ďalších úhradách kúpnej ceny, ako aj spracovanú tabuľku úhrad s uvedením, kedy ktorá suma, resp. výška kúpnej ceny bola uhradená. Podľa vyjadrenia žalovaných v písomnom vyjadrení zo dňa 06.07.2018 však tieto mali za to, že kúpna cena za nehnuteľnosti tvoriace predmet kúpnej zmluvy nebola zo strany žalobkyne uhradená ani riadne, ani včas a už vôbec nie doposiaľ či v celosti.

51. Právna zástupkyňa žalovaných na pojednávaní dňa 26.03.2018 poprela naliehavý právny záujem žalobkyne na požadovanom určení neplatnosti odstúpenia žalovaných zo dňa 01.12.2015 od kúpnej zmluvy uzavretej medzi žalobkyňou a žalovanými dňa XX.XX.XXXX a na určení, že práva a povinnosti z kúpnej zmluvy uzavretej medzi žalobkyňou a žalovanými dňa XX.XX.XXXX naďalej trvajú, pretože aj v prípade, ak by žalobe bolo vyhovené, právne postavenie žalobkyne by zostalo nezmenené a i po takomto určení by nutne nasledoval spor o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti. Podľa názoru právnej zástupkyne žalovaných odstrániť neistotu v danom prípade by bolo možné len podanou žalobou o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti, na základe ktorej by potom žalobkyňa nadobudla vlastnícke právo k sporným nehnuteľnostiam a otázku platnosti, prípadne neplatnosti odstúpenia by súd prvej inštancie riešil ako predbežnú.

52. Určovací žaloba (§ 137 písm. c/ CSP) má spravidla preventívny charakter - jej účelom je poskytnúť ochranu práva žalobcu predovšetkým skôr, než dôjde k porušeniu právneho vzťahu alebo práva (určovací žaloba preto vo všeobecnosti nie je opodstatnená tam, kde už právny vzťah alebo právo boli porušené a kde je namieste žaloba o splnenie povinnosti - § 137 písm. a/ CSP). V prípade možnosti žalovať priamo splnenie povinnosti treba preto vždy považovať za neprípustnú určovaciu žalobu, ktorá neslúži potrebám praktického života, spornosť nerieši (neodstraňuje) a len vedie k nárastu počtu súdnych sporov. Uvedená zásada, že žalobca sa nemôže žalobou úspešne domáhať určenia právneho vzťahu alebo práva tam, kde sa môže domáhať splnenia povinnosti však neplatí vtedy, ak žalobca preukáže právny záujem na určení určitého práva alebo právneho vzťahu; v takomto prípade treba jeho určovaciu žalobu považovať za procesne prípustnú. Právny záujem, ktorý je podmienkou takejto žaloby musí byť naliehavý v tom zmysle, že žalobca v danom právnom vzťahu môže navrhovaným určením dosiahnuť odstránenie spornosti a ochranu svojich práv a oprávnených záujmov (ide najmä o prípady, v ktorých sa určení, či tu právny vzťah alebo právo je či nie je, vytvorí pevný základ pre právne vzťahy účastníkom sporu a predíde sa žalobe na plnenie). Treba zdôrazniť, že nejde o určovaciu žalobu samú, ale o to, čoho (akého určenia) sa žalobca domáha, a z akých právnych pomerov vychádza. Naliehavý právny záujem sa teda viaže na konkrétny určovací petit (to, čoho sa žalobca v konaní domáha) a súvisí s vyriešením otázky, či sa žalobou s daným určovacím petitom môže dosiahnuť odstránenie spornosti žalobcovho práva alebo neistoty v jeho právnom vzťahu; záver súdu o neexistencii naliehavého právneho záujmu žalobcu predpokladá teda posúdenie, či podaná určovací žaloba je procesne prípustným nástrojom ochrany jeho práva, a či snáď spornosť neodstraňuje a len zbytočne vyvoláva konanie, po ktorom bude musieť aj tak nasledovať iné konanie. Ak žalobca neosvedčí svoj naliehavý právny záujem na

ním požadovanom určení, ide o samostatný a prvoradý dôvod pre zamietnutie žaloby. Pokiaľ teda súd dospeje k záveru, že tá ktorá určovacia žaloba nie je z dôvodu nedostatku naliehavého právneho záujmu na požadovanom určení spôsobilým alebo prípustným prostriedkom ochrany práva, zamietne žalobu bez toho, aby sa zaoberal meritom veci.

53. Určovacia žaloba nie je spravidla opodstatnená najmä vtedy, ak vyriešenie určitej otázky neznamená úplne vyriešenie obsahu spornosti daného právneho vzťahu alebo práva, alebo ak požadované určenie má povahu (len) predbežnej otázky vo vzťahu k posúdenie či tu je (nie je) právny vzťah alebo právo.

54. V predmetnej veci sa žalobkyňa voči žalovaným 1/ a 2/ domáhala určenia jednak neplatnosti odstúpenia žalovaných zo dňa 01.12.2015 od kúpnej zmluvy uzavretej medzi žalobkyňou a žalovanými dňa XX.XX.XXXX a jednak určenia, že práva a povinnosti z kúpnej zmluvy uzavretej medzi žalobkyňou a žalovanými dňa XX.XX.XXXX naďalej trvajú.

55. Zmluvou o prevode vlastníckeho práva sa rozumie akákoľvek zmluva, ktorou sa vlastník zaväzuje previesť na nadobúdateľa svoje vlastníckeho právo k scudzovanej veci. Špecifická pre zmluvu o prevode vlastníctva je otázka jej právnych účinkov. Bezpochybné je, že zmluva o prevode vlastníctva má účinok obligačný, to znamená, že táto zmluva zaväzuje vlastníka, aby svoje právo na nadobúdateľa previedol. Problém je však v tom, či zmluva o prevode vlastníckeho práva má zároveň účinok translačný, to znamená, či sa ňou samou vlastnícke právo na nadobúdateľa prevádza a či sa teda nadobúdateľ stáva vlastníkom scudzovanej veci už tým, že zmluva o prevode vlastníckeho práva bola uzatvorená (a je teda platná a účinná) alebo či k nadobudnutiu vlastníckeho práva je potrebná ešte nejaká ďalšia právna skutočnosť. Pri nehnuteľnostiach vlastnícke právo kogentne prechádza až vkladom do katastra nehnuteľností (§ 28 a nasl. zák. č. 162/1995 Z.z.). Tento vklad do katastra nehnuteľností nie je právny úkon, ale konštitutívny úradný zápis, ktorý je výsledkom správneho rozhodnutia a ktorý zároveň časovo vždy nasleduje až po uzavretí platnej a účinnej zmluvy o prevode vlastníckeho práva. To znamená, že aj po uzavretí zmluvy o scudzení nehnuteľností zostáva scudziteľ jej vlastníkom až do okamihu nadobudnutia vlastníckeho práva pre nadobúdateľa, t.j. dovtedy, pokiaľ príslušný správny orgán nerozhodne o ňom kladne a tým občianskoprávnemu prevodu nedodá tzv. modus, ktorým sa tento prevod dovŕšuje. Uvedená dvojfázovosť nadobúdania vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam sa potom nutne prejavuje aj v riešení situácie po prípadnom odstúpení od zmluvy o prevode nehnuteľností.

56. Odstúpenie od zmluvy je jednostranným právnym úkonom adresovaným druhej strane, ktorým sa ruší záväzkovoprávny vzťah, čím obligačné účinky kúpnej zmluvy zanikajú od začiatku. V preskúmanom prípade však nenastali vecnoprávne účinky zmluvy, pretože nebolo vložené vlastnícke právo do katastra pre kupujúcu, tieto zostali zachované pre predávajúcich, t.j. pre žalované 1/ a 2/ tak, ako je zrejmé z výpisu LV č. XXXX pre kat. úz. S., okres W., kde žalované 1/ a 2/ sú naďalej podielovými spoluvlastníkmi sporných nehnuteľností každá v pomere X/X k celku. To znamená, že v prípade, ak by došlo aj k pozitívnemu rozhodnutiu v danej veci, právny stav žalobkyne by sa nezmenil, pretože i naďalej by zostalo zapísané vlastnícke právo k sporným nehnuteľnostiam pre žalované 1/ a 2/, a to v súlade s ust. § 34 ods. 2 zák. č. 162/1995 Z.z. Keďže v kúpnej zmluve bolo dohodnuté, že vlastnícke právo k nehnuteľnostiam prechádza na žalobkyňu ako kupujúcu rozhodnutím správy katastra Brezno, ktorým sa povoľuje vklad vlastníckeho práva v prospech kupujúcej až po úplnom zaplatení kúpnej ceny, pričom žalobkyňa v konaní tvrdila, že v priebehu konania došlo z jej strany k úhrade už celej kúpnej ceny, čo však žalované popreli, podľa názoru súdu v tomto štúdiu konania odstrániť neistotu v danom prípade by bolo možné len podanou žalobou o určenie vlastníckeho práva, na základe ktorého by potom žalobkyňa nadobudla vlastnícke právo k sporným nehnuteľnostiam a otázku platnosti prípadne neplatnosti odstúpenia od kúpnej zmluvy, ako aj otázku, či práva a povinnosti z kúpnej zmluvy uzavretej medzi žalobkyňou a žalovanými dňa XX.XX.XXXX naďalej trvajú, by si súd riešil ako otázku predbežnú. Z uvedených dôvodov súd dospel k záveru, že žalobkyňa nepreukázala naliehavý právny záujem na požadovanom určení, pretože jej právne postavenie by zostalo nezmenené a i po takomto určení by nutne nasledoval spor o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti. Za daného stavu preto bol súd nútený žalobu žalobkyne v celom rozsahu zamietnuť.

57. Na dôvažok súd len dodáva, že aj v prípade, že by bola pripustená zmena žaloby tak, ako ju navrhla žalobkyňa podaním zo dňa 27.04.2018, pokiaľ sa týka prvého navrhnutého výroku v znení „súd určuje, že u žalovanej 1/ a žalovanej 2/ nebolo listom zo dňa 01.12.2015, označeným ako Odstúpenie od kúpnej zmluvy, a z dôvodov v liste uvedených dané právo na odstúpenie od kúpnej zmluvy, uzavretej

medzi žalobkyňou ako kupujúcou a žalovanou 1/ a žalovanou 2/ ako predávajúcimi dňa XX.XX.XXXX, predmetom ktorej je odplatný prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam evidovaným Okresným úradom Brezno, katastrálnym odborom, pre okres Brezno, obec S., katastrálne územie S., na liste vlastníctva č. XXXX, ako parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape pod parc. č. XXX/X, ostatné plochy, o výmere XXX m²; parc. č. XXX/X, zastavané plochy a nádvoría, o výmere XXX m²; parc. č. XXX/X zastavané plochy a nádvoría, o výmere XXX m²; a stavba - rodinný dom s predajňou, na parcele č. XXX/X; stavba - rodinný dom, na parcele č. XXX/X“, ani v tomto prípade by podľa názoru súdu nebol preukázaný naliehavý právny záujem na požadovanom určení, a to z tých istých dôvodov vyššie uvedených.

58. Keďže súd zamietol žalobu žalobkyne z dôvodu nepreukázania naliehavého právneho záujmu, nebolo by potrebné potom zaoberať sa i ostatnými náležitosťami a vecným prejednaním sporu, pretože samotný tento dôvod vylučuje, aby sa súd zaoberal meritom vecí. Napriek tomu však súd sa zaoberal aj vecným prejednaním sporu, a to najmä z dôvodu, že vo veci bolo vykonané rozsiahle dokazovanie, pričom vychádzajúc z uvedených skutkových zistení a ustanovení právnych predpisov dospel k názoru, že žaloba žalobkyne nie je dôvodná.

59. Ako už bolo vyššie uvedené, medzi stranami nebolo sporné, že žalované 1/ a 2/ ako predávajúce a žalobkyňa ako kupujúca uzatvorili dňa XX.XX.XXXX kúpnu zmluvu, predmetom ktorej bol prevod vlastníckeho práva v celosti k nehnuteľnostiam vedených Okresným úradom W., pre obec S., katastrálne územie S. na LV č. XXXX ako parcela reg. "C" č. XXX/X - ostatné plochy o výmere XXX m², parcela reg. "C" č. XXX/X - zastavané plochy a nádvoría o výmere XXX m², parcela reg. "C" č. XXX/X - zastavané plochy a nádvoría o výmere XXX m² a stavba - rodinný dom s predajňou súp. č. XX postavený na parcele reg. "C" č. XXX/X a stavba - rodinný dom súp. č. XX postavený na parcele reg. "C" č. XXX/X. Po preskúmaní kúpnej zmluvy doloženej do spisu súd dospel k záveru, že kúpna zmluva zo dňa XX.XX.XXXX je platná, pretože v konaní nebolo preukázané, že by bola uzatvorená v rozpore s ustanovením § 37 Občianskeho zákonníka, pričom strany túto skutočnosť ani nenamietali. Zároveň pokiaľ bolo v konaní sporné, či boli na predmetnej kúpnej zmluve aj overené podpisy zmluvných strán, súd na základe vykonaného dokazovania mal za to, že tieto boli overené, keďže do spisu bolo doložené aj osvedčenie o pravosti podpisov zmluvných strán. Pokiaľ bol rozpor v tom, či toto osvedčenie o pravosti podpisov zmluvných strán sa týkalo kúpnej zmluvy alebo zmluvy o prenechaní nehnuteľnosti na užívanie, keďže obidve uvedené zmluvy boli medzi rovnakými účastníkmi zmluvného vzťahu uzavreté v rovnaký deň a keďže obidve zmluvy ako aj osvedčenie o pravosti podpisov boli do spisu doložené len vo fotokópiách, pričom v osvedčení o pravosti podpisov nie je uvedené, na akej listine boli podpisy osvedčované, súd mal za to, že osvedčenie o pravosti podpisov zmluvných strán sa týkalo kúpnej zmluvy, čomu nasvedčuje aj znenie článku VI. kúpnej zmluvy, podľa ktorého „táto kúpna zmluva bola spísaná v piatich vyhotoveniach, každé s platnosťou originálu, pričom dve vyhotovenia boli s úradne overeným podpisom predávajúceho 1/ a 2/ a kupujúceho“, pričom žiadne takéto ustanovenie o overovaní podpisov sa v zmluve o prenechaní nehnuteľnosti na užívanie nenachádza. Rovnako nebolo medzi stranami sporné, že listinou označenou ako „odstúpenie od kúpnej zmluvy“ zo dňa 01.12.2015 žalované 1/ a 2/ odstúpili od kúpnej zmluvy zo dňa XX.XX.XXXX. Spornou medzi stranami bola skutočnosť, či došlo k platnému odstúpeniu žalovaných 1/ a 2/ od kúpnej zmluvy zo dňa XX.XX.XXXX.

60. Keďže súd dospel k záveru, že kúpna zmluva zo dňa XX.XX.XXXX bola medzi stranami sporu uzatvorená platne, následne teda skúmal aj podmienky jej odstúpenia. V zmluve v 3. odseku článku III. bolo stanovené, že v prípade, že kupujúci neuhradí ktorúkoľvek splatnú čiastku dva mesiace po sebe, je predávajúci oprávnený do 3 dní odstúpiť od zmluvy a kupujúcemu vráti všetky už zaplatené finančné plnenia vyplývajúce z tejto zmluvy, s výnimkou zmluvnej pokuty špecifikovanej v ods. 4 tohto článku zmluvy. Žalobkyňa v konaní tvrdila, že nemohlo dôjsť k platnému a účinnému odstúpeniu od kúpnej zmluvy, dôvody na odstúpenie od kúpnej zmluvy zo strany žalovaných neboli dané, nakoľko nebola dodržaná lehota 3 dní, ktorú považovala za prekluzívnu, ako aj z dôvodu úhrady dlhu v dodatočne poskytnutej lehote do 18.12.2015, zároveň tiež poukázala na to, že podľa jej názoru odstúpenie od kúpnej zmluvy je neplatné aj pre svoju neurčitosť a nezrozumiteľnosť v súlade s ustanovením § 37 Občianskeho zákonníka a považovala ho po obsahovej stránke za zmätočné.

61. Pokiaľ žalobkyňa v konaní namietala neplatnosť odstúpenia od kúpnej zmluvy, súd sa s týmto názorom nestotožnil, pretože odstúpenie od zmluvy žalovanými 1/ a 2/ ako jednostranný adresovaný právny úkon žalovaných, spĺňa všetky náležitosti platného právneho úkonu. Súd nezistil žiadny zákonný

dôvod, pre ktorý by mohol dospieť k záveru o neplatnosti tohto právneho úkonu žalovaných. V zmysle ustanovenia § 48 Občianskeho zákonníka odstúpiť od zmluvy možno len ak je to účastníkmi dohodnuté alebo ak zákon takéto odstúpenie pripúšťa. Dohoda medzi stranami o možnosti odstúpenia od kúpnej zmluvy bola uzavretá priamo v kúpnej zmluve zo dňa XX.XX.XXXX, v ktorej bolo dohodnuté, že ak kupujúci neuhradí ktorúkoľvek splatnú čiastku dva mesiace po sebe, je predávajúci oprávnený do 3 dní odstúpiť od zmluvy. Z vykonaného dokazovania mal súd preukázané, že v zmysle kúpnej zmluvy ku dňu 30.11.2015 malo byť zo strany žalobkyne ako kupujúcej uhradených 27 splátok v celkovej sume 21.710,- €, pričom uhradených bolo len necelých 19 splátok vo výške 15.490,- €, čo je o 6.220,- € menej, ako bolo dohodnuté v kúpnej zmluve. Žalobkyňa sa dostala do omeškania s plnením hneď prvej splátky kúpnej ceny, ktorá mala byť v zmysle čl. III. kúpnej zmluvy zo strany žalobkyne ako kupujúcej uhradená dňa 30.09.2013, pričom jej úhrada bola zrealizovaná až dňa 15.10.2013. Úhrada druhej splátky kúpnej ceny v zmysle kúpnej zmluvy mala byť zrealizovaná dňa 31.10.2013, pričom k jej úhrade došlo až dňa 11.11.2013. Počnúc dňom 30.09.2014 plnila žalobkyňa jednotlivé splátky kúpnej ceny iba každý druhý mesiac. V zmysle kúpnej zmluvy žalobkyňa ako kupujúca mala pri úhradách čiastkových platieb kúpnej ceny uvádzať ako variabilný symbol mesiac a rok aktuálnej splatnej čiastky, keďže však do odstúpenia od kúpnej zmluvy toto žalobkyňa neuvádzala, žalované jednotlivé splátky žalobkyne započítavali na splátky najskôr splatné. Týmto konaním sa žalobkyňa ku dňu 01.12.2015 dostala do omeškania s plnením deviatich splátok po sebe nasledujúcich. Posledné plnenie pred odstúpením od zmluvy bolo zo strany žalobkyne poukázané na účet žalovanej 1/ dňa 13.11.2015 vo výške 850,- €, ktoré bolo započítané na splátku najskôr splatnú, a to splátku č. 18, ktorej splatnosť nastala dňa 28.02.2015. Z uvedeného je potom zrejmé, že čiastka kúpnej ceny číslo 25, ktorá sa stala splatnou dňa 30.09.2015, nebola uhradená v lehote splatnosti, čím došlo dňa 01.10.2015 k omeškaniu, pričom táto splátka nebola uhradená ani 01.12.2015, čím došlo zo strany žalobkyne k omeškaniu sa s plnením splatnej čiastky dva mesiace po sebe, a teda pokiaľ k 01.12.2015 žalované odstúpili od kúpnej zmluvy, pričom toto odstúpenie nadobudlo účinnosť 02.12.2015 po uplynutí dvojmesačnej lehoty na plnenie, nemožno pochybovať o zachovaní trojdňovej lehoty na odstúpenie od kúpnej zmluvy v jej zmysle. Pokiaľ žalobkyňa ďalej tvrdila, že nemohlo dôjsť k platnému a účinnému odstúpeniu od kúpnej zmluvy z dôvodu úhrady dlhu v dodatočne poskytnutej lehote do 18.12.2015, ani s týmto tvrdením sa súd nestotožnil, nakoľko z doloženej emailovej komunikácie medzi právnymi zástupcami strán vrátane jej príloh bolo preukázané, že žalobkyňa nebola zo strany žalovaných poskytnutá do 18.12.2015 dodatočná lehota na plnenie zameškaných splátok, nakoľko doložená emailová komunikácia svedčí o tom, že odo dňa odstúpenia od zmluvy medzi stranami prebiehala komunikácia už len o návrhu dohody o urovnaní a návrhu zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy. Pokiaľ ďalej žalobkyňa poukazovala na to, že podľa jej názoru odstúpenie od kúpnej zmluvy je neplatné aj pre svoju neurčitosť a nezrozumiteľnosť s poukazom na ustanovenie § 37 Občianskeho zákonníka a považovala ho po obsahovej stránke za zmätočné, ani s týmto názorom sa súd nestotožnil, pretože po vykonanom dokazovaní dospel k záveru, že odstúpenie od zmluvy žalovanými 1/ a 2/ ako jednostranný adresovaný právny úkon žalovaných, spĺňa všetky náležitosti platného právneho úkonu. Sama žalobkyňa v konaní potvrdila, že odstúpenie od kúpnej zmluvy jej bolo doručené dňa 03.12.2015. Je zjavné z odstúpenia od zmluvy, že žalované odstupujú od kúpnej zmluvy zo dňa XX.XX.XXXX, taktiež z odstúpenia od zmluvy je zjavný dôvod odstúpenia, a to skutočnosť, že žalobkyňa ako kupujúca si riadne neplnila svoju povinnosť vyplývajúcu z kúpnej zmluvy riadne a včas uhrádzať splátky kúpnej ceny v zmysle kúpnej zmluvy, keď ku dňu 30.11.2015 malo byť zo strany žalobkyne ako kupujúcej uhradených 27 splátok v celkovej sume 21.710,- €, pričom uhradených bolo len necelých 19 splátok vo výške 15.490,- €, čo je o 6.220,- € menej, ako bolo dohodnuté v kúpnej zmluve, a týmto konaním sa žalobkyňa ku dňu 01.12.2015 dostala do omeškania s plnením deviatich splátok po sebe nasledujúcich. Je potom dostatočne jasné a zrozumiteľné, od ktorej zmluvy žalované odstúpili, je určitý a zrozumiteľný dôvod odstúpenia žalovaných od kúpnej zmluvy, pričom v odstúpení od zmluvy je podrobne opísaný skutkový stav tak, ako vyplynul aj z vykonaného dokazovania v prejednávanej veci. Pokiaľ žalobkyňa poukazovala na nezrozumiteľnosť a zmätočnosť odstúpenia od kúpnej zmluvy z dôvodu, že v odstúpení od zmluvy nie je text kúpnej zmluvy správne citovaný, ani toto podľa názoru súdu nespôsobuje neplatnosť odstúpenia od kúpnej zmluvy, keďže sama žalobkyňa potvrdila, že vyhotovenie kúpnej zmluvy mala k dispozícii hneď po jej podpise, keď súd tiež poukazuje na ustanovenie § 37 ods. 3 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého právny úkon nie je neplatný pre chyby v písaní a počítaní, ak je jeho význam nepochybný. O tom, že odstúpenie od kúpnej zmluvy je dostatočne určité a zrozumiteľné svedčí podľa názoru súdu aj tá skutočnosť, že žalobkyňa sa v rámci konania podrobne vyjadrovala k podmienkam odstúpenia od kúpnej zmluvy.

62. Na záver súd len dodáva, že aj v prípade, že by bola pripustená zmena žaloby tak, ako ju navrhla žalobkyňa podaním zo dňa 27.04.2018, pokiaľ sa týka druhého navrhnutého výroku v znení „Súd ukladá povinnosť žalovanej 1/ a žalovanej 2/ uzatvoriť kúpnu zmluvu so žalobkyňou, ktorej predmetom bude prevod vlastníckeho práva zo žalovanej 1/ v podiele X/X a zo žalovanej 2/ v podiele X/X na žalobkyňu v podiele X/X k nehnuteľnostiam evidovaným Okresným úradom W., katastrálnym odborom, pre okres W., obec S., katastrálne územie S., na liste vlastníctva č. XXXX, ako parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape pod parc. č. XXX/X, ostatné plochy, o výmere XXX m²; parc. č. XXX/X, zastavané plochy a nádvoría, o výmere XXX m²; parc. č. XXX/X zastavané plochy a nádvoría, o výmere XXX m²; a stavba - rodinný dom s predajňou, na parcele č. XXX/X; stavba - rodinný dom, na parcele č. XXX/X, za kúpnu cenu 50.000,- Eur, ktorá bola žalobkyňou v plnej výške uhradená v čase pred vydaním tohto rozhodnutia, v znení kúpnej zmluvy, ktorá tvorí prílohu tohto rozhodnutia, a to do troch dní od právoplatnosti tohto rozhodnutia“, ani v tomto prípade by podľa názoru súdu žaloba žalobkyne nebola dôvodná. Odstúpenie od zmluvy je jednostranným právnym úkonom adresovaným druhej strane, ktorým sa ruší záväzkovoprávny vzťah, čím obligačné účinky kúpnej zmluvy zanikajú od začiatku. Keďže ako bolo vyššie uvedené, súd mal za to, že odstúpenie od kúpnej zmluvy je platné, platným odstúpením od kúpnej zmluvy sa kúpna zmluva zo dňa XX.XX.XXXX ruší od samého začiatku (ex tunc). Keďže v súkromnom práve platí zásada zmluvnej voľnosti, v dôsledku ktorej okrem iného nemožno kontrahovanie záväzku právneho vzťahu jednej z kontrahujúcich strán jednostranne nanútiť, potom by súd nemohol vyhovieť navrhnutému žalobnému návrhu a ukladať povinnosť žalovaným uzatvoriť kúpnu zmluvu v znení navrhnutom žalobkyňou (v podstate nahradiť prejav ich vôle), keďže na to by neboli splnené zákonné podmienky.

63. Na základe vyššie uvedených dôvodov preto súd žalobu žalobkyne v celom rozsahu zamietol.

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

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

66. 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.

67. O nároku na náhradu trov konania rozhodol súd v zmysle vyššie citovaných ustanovení Civilného sporového poriadku tak, že nakoľko boli žalované 1/ a 2/ v celom rozsahu úspešné v tomto konaní, bol im priznaný nárok na náhradu trov konania voči neúspešnej žalobkyne v plnom rozsahu, t.j. vo výške 100 %. O konkrétnej výške náhrady trov konania súd rozhodne samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku (§ 262 ods. 2 CSP).

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15-tich dní odo dňa jeho doručenia prostredníctvom tunajšieho súdu na Krajský súd v Banskej Bystrici, a to písomne v potrebnom počte vyhotovení (§ 355 ods. 1, § 362 ods. 1 veta prvá CSP).

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania (§ 127 CSP) 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 (§ 363, § 364 CSP).

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 (§ 125 CSP).

Odvolať môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané (§ 359 CSP).

Odvolať len proti odôvodneniu rozhodnutia nie je prípustné (§ 358 CSP).

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 prebiehajúcom konaní, náležitosťou podania je aj uvedenie spisovej značky tohto konania (§ 127 CSP).

Odvolať 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 (§ 365 ods. 1 CSP).

Odvolať 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 (§ 365 ods. 2 CSP).

Odvolať dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania (§ 365 ods. 3 CSP).

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 (§ 366 CSP).

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa zákona č. 233/1995 Z.z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok) a o zmene a doplnení ďalších zákonov.