

Súd: Okresný súd Prievidza  
Spisová značka: 18C/7/2023  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3823200728  
Dátum vydania rozhodnutia: 23. 05. 2024  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Zuzana Kotríková  
ECLI: ECLI:SK:OSPD:2024:3823200728.4

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Prievidza sudkyňou JUDr. Zuzanou Kotríkovou v spore žalobcu: A. A. B., narodený XX.XX.XXXX, bytom C. D. XXXX/XX, E., občan SR, právne zastúpený: Advokátska kancelária AKSK, s.r.o., so sídlom Námestie SNP 15, Banská Bystrica, IČO: 36 859 711 proti žalovanému: A. F. G., narodený XX.XX.XXXX, bytom H. XXXX/XX, I. ( G. X.XX.XXXX J. XXXX/XX, I. I.), občan SR, právne zastúpený: JUDr. Michaela Šteingerová, advokátka, so sídlom Záhradnícka 24, Prievidza, IČO: 54 279 003, o nahradenie prejavu vôle, takto

### rozhodol:

I. Súd nahrádza prejav vôle žalovaného tak, že žalovaný ako predávajúci uzatvára so žalobcom ako kupujúcim kúpnu zmluvu v tomto znení:

Kúpna zmluva uzavretá podľa ust. § 588 a nasl. Občianskeho zákonníka

#### 1. Zmluvné strany

1.1 Predávajúci: A. F. G., K. G.  
bytom: J. XX, XXX XX I. I.  
nar.: XX.XX.XXXX  
r.č.: XXXXXX/XXXX  
št. obč.: SR

1.2 Kupujúci:  
A. A. B., K. B.  
bytom: C. D. XX, XXX XX E.  
nar.: XX.XX.XXXX  
r.č.: XXXXXX/XXXX  
št. obč.: SR

1.3 Zmluvné strany sa dohodli na tomto znení kúpnej zmluvy (ďalej aj ako len „Zmluva“) uzavretej podľa ust. § 588 a nasl. Občianskeho zákonníka.

#### 2. Všeobecné ustanovenia.

2.1 Predávajúci je jediným vlastníkom, v spoluvlastníckom podiele 1/1 z celku, nehnuteľnosti (ktoré sa ďalej označujú aj ako len „Predmet kúpy“) zapísaných v katastri nehnuteľností Okresného úradu L., obec: L., kat. územie: L., na LV č. XXXX ako

2.1.1. pozemky registra „C“:  
s pare. č. XXXX/X, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 216 m<sup>2</sup>,  
s pare. č. XXXX/X, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 125 m<sup>2</sup>,  
s pare. č. XXXX/X, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 103 m<sup>2</sup>,

2.1.2. stavba so súp. č. XX, označená ako reštaurácia a postavená na pozemkoch reg. „C? s parc. č. XXXX/X, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 103 m<sup>2</sup> a parc. č. XXXX/X, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 125 m<sup>2</sup>, zapísaných v katastri nehnuteľností Okresného úradu L., obec: L., kat. územie: L., na vyššie označenom liste vlastníctva.

### 3. Predmet Zmluvy

#### 3.1. Touto zmluvou :

3.1.1. Predávajúci Kupujúcemu predáva Predmet kúpy v rozsahu jeho spoluvlastníckeho podielu popísaného v bode 2.1 Zmluvy,

3.1.2. Kupujúci Predmet kúpy kupuje v rozsahu jeho spoluvlastníckeho podielu popísaného v bode 2.1 Zmluvy a zaväzuje sa zaplatiť zaň kúpnu cenu vo výške a za podmienok uvedených v Zmluve ďalej (ďalej aj ako len „Kúpna cena?“).

### 4. Kúpna cena

4.1. Kupujúci sa zaväzuje zaplatiť Predávajúcemu ihneď najneskôr však do 7 dní po uzatvorení tejto Zmluvy kúpnu cenu vo výške 165.000,- EUR.

4.2. Kupujúci nadobúda Predmet kúpy do svojho vlastníctva až po zaplatení kúpnej ceny podľa tejto Zmluvy.

### 5. Spoločné a záverečné ustanovenia

5.1. Právne pomery upravené touto Zmluvou sa spravujú ustanoveniami Občianskeho zákonníka a iných právnych predpisov platných v Slovenskej republike.

5.2. Táto Zmluva je vyhotovená v 4 rovnopisoch.

5.3. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto Zmluvu uzatvorili vážne, určite a zrozumiteľne, nie v tiesni, ani za nápadne nevýhodných podmienok, pred podpisom si ju prečítali, porozumeli jej obsahu a na znak súhlasu ju podpísali.

II. Žalobca má voči žalovanému nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%, o ich výške súd rozhodne samostatným uznesením.

### **o d ô v o d n e n i e :**

1. Žalobou z 18.01.2023, doručenu Okresnému súdu dňa 20.01.2023 sa žalobca domáhal nahradenia prejavu vôle žalovaného ako predávajúceho, ktorý uzatvára so žalobcom ako kupujúcim kúpnu zmluvu a náhrady trov konania. Táto žaloba bola podaná ako vzájomná žaloba v spore vedenom na Okresnom súde Prievidza pod sp. zn. 18C/46/2022. Súd podanú vzájomnú žalobu vylúčil na samostatné konanie uznesením zo dňa 22.02.2023, č.k.18C/46/2022 – 39. Žalobca podanú žalobu odôvodnil tým, že pod sp. zn. 18C/46/2022 prebieha spor o vypratanie nehnuteľností, vedených Okresným úradom L., katastrálny odbor obec L., na LV č. XXXX ako stavba súp.č. XX označená ako reštaurácia umiestnená na pozemkoch reg.C, parc.č. XXXX/X, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 103m<sup>2</sup> a parc.č. XXXX/X zastavaná plocha a nádvorie o výmere 125m<sup>2</sup>, pozemok reg. C parc.č. XXXX/X zastavaná plocha a nádvorie o výmere 216m<sup>2</sup>, pozemok reg. C parc.č. XXXX/X zastavaná plocha a nádvorie o výmere 125m<sup>2</sup> a pozemok reg. C parc.č. XXXX/X zastavaná plocha a nádvorie o výmere 103m<sup>2</sup>. V Zmluve o nájme nebytového priestoru v spojení so zmluvou o zriadení predkúpneho práva zo dňa 22.12.2020 v čl. VII si zmluvné strany ako súčasť nájomnej zmluvy ohľadom predmetných nehnuteľností dohodli Zmluvu o budúcej kúpnej zmluve a skutočnosť, že napriek tomu, že žalobca splnil všetky podmienky uložené v predmetnom článku pre uzavretie kúpnej zmluvy k jej uzavretiu nedošlo. Dňa 22.12.2020 teda strany sporu uzatvorili nájomnú zmluvu, ktorej predmetom bolo užívanie vyššie vymedzených nehnuteľností.

Z čl. VII nájomnej zmluvy napriek nesprávnemu označeniu ako „predkúpne právo“ z obsahu tohto článku je zrejmé vôľa zmluvných strán uzavrieť dohodu o budúcej kúpnej zmluve a to zmluvu, ktorej predmetom bude prevod nehnuteľností za kúpnu cenu 165 tisíc eur na nájomcu, teda žalobcu, ku ktorému prevodu má v budúcnosť dôjsť na poklade žiadosti žalobcu, podanej v dobe účinnosti zmluvy, čo predstavuje ohraničenie doby, do ktorej má dôjsť k uzatvoreniu kúpnej zmluvy. Vôľu dohodnúť v nájomnej zmluve zmluvu o budúcej kúpnej zmluve a nie predkúpne právo potvrdzuje aj samotné konanie prenajímateľa ( žalovaného), ktorý neosvedčil svoj podpis na predmetnej zmluve ( nevykonal úkon potrebný pre zavkladovanie vecného predkúpneho práva), ani na príslušnom katastri nehnuteľností nepodal návrh na vklad predkúpneho práva. Žalobca žalovaného pre potrebu zavkladovania písomne vyzval listom z 13.10.2022, ktorý si žalovaný neprevzal v odbernej lehote . Podľa čl. VIII, bod 2) nájomnej zmluvy sa pritom zmluvné strany pre účely doručovania písomností dohodli, že zásielka sa považuje za doručenú, aj keď ju adresát v odbernej lehote neprevzal. Zásielke bolo pridelené podacie číslo M.. Následne žalobca v súlade s dojednaním v čl. VII nájomnej zmluvy listom z 18.10.2022 vyzval žalovaného na uzatvorenie kúpnej zmluvy. Listu bolo pridelené podacie číslo K., doručovanie bolo žalovanému oznámené 21.10.2022, čo znamená, že nehladiac na ust. Čl. VIII bod 2) nájomnej zmluvy mal žalovaný možnosť s obsahom tejto zásielky sa oboznámiť do 22.10.2022, teda do doby platnosti pôvodnej nájomnej zmluvy v zmysle čl. II bod 1) a čl. VII bod 1) nájomnej zmluvy. Žalovaný si ani túto zásielku neprevzal v odbernej lehote. Takéto konanie žalovaného možno považovať za konanie, ktorým sa snažil zabrániť uplatneniu práv žalobcu z nájomnej zmluvy, čo je minimálne v rozpore s dobrými mravmi. K uzatvoreniu kúpnej zmluvy medzi sporovými stranami nedošlo.

Vo vzťahu k vyššie uvedenému nemožno opomenúť ani nasledujúce skutočnosti. Nájomná zmluva bola uzatvorená na dobu od 22.12.2020 do 22.10.2022, po uplynutí tejto doby nedošlo zo strany žalobcu k ukončeniu užívania predmetných nehnuteľností. Žalobca nehnuteľnosti aj naďalej užíva a žalovanému riadne uhrádza dohodnuté nájomné. Tým, že žaloba o vypratanie nehnuteľností bola žalovaným na súd podaná po uplynutí 30-dňovej lehoty požadovanej podľa § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka, došlo k obnoveniu nájomnej zmluvy za tých istých podmienok, za akých bola dojednaná pôvodne a to na obdobie jedného roka t.j. do 22.10.2023. Nájomná zmluva tak bola obnovená v celom svojom obsahu vrátane práva žalobcu podať v lehote platnosti zmluvy žiadosť o predaj nehnuteľnosti. Žalobca predmetnú žiadosť podal listom z 18.10.2022, s ktorým sa žalovaný mal v zmysle vyššie uvedeného možnosť oboznámiť do skončenia platnosti pôvodnej zmluvy a opakovane tak činí aj prostredníctvom tejto vzájomnej žaloby. Žalovaný si predmetnú zásielku z 18.10.2022 neprevzal v odbernej lehote, k uzatvoreniu kúpnej zmluvy nepristúpil ani po podaní vyjadrenia žalobcu vo vyššie uvedenej veci. Žalobca z dôvodu, že kúpna zmluva nebola medzi sporovými stranami doposiaľ uzatvorená, domáha nahradenia prejavu vôle žalovaného uzatvoriť so žalobcom kúpnu zmluvu na prevod predmetných nehnuteľností žalobcovi za kúpnu cenu 165 tisíc eur. Je faktom, že v dôsledku nedostatočného právneho povedomia sporové strany označili predmet svojej dohody ako „predkúpne právo“, avšak so zreteľom na vyššie popísané a ust. § 35 ods. 2 Občianskeho zákonníka, žalobca poukazuje na to, že vôľa sporových strán smerovala práve k zjednaniu zmluvy o budúcej kúpnej zmluve v zmysle § 50a Občianskeho zákonníka. Listom z 18.10.2022 žalobca vyzval žalovaného na uzatvorenie predmetnej kúpnej zmluvy, dňa 22.10.2022 uplynula doba, na ktorú bol dohodnutý nájom v zmysle čl. II bod 1) nájomnej zmluvy, aj po tomto dni žalobca naďalej bez prerušenia užíva predmetné nehnuteľnosti a riadne a včas uhrádza nájomné žalovanému.

2. Žalovaný sa k žalobe na výzvu súdu vyjadril v písomnom podaní z 18.05.2023, doručenom do sporu toho istého dňa. Neuznal nároky uvádzané v podanej žalobe v celom rozsahu. Má za to, že žaloba je nedôvodná, žiada súd, aby ju zamietol a priznal žalovanému náhradu trov konania. Poprel, že by si zmluvné strany dohodli v Nájomnej zmluve akúsi Zmluvu o budúcej kúpnej zmluve, tak, ako sa to snaží vykonštruovať žalobca, bolo dohodnuté predkúpne právo, ktoré však, nakoľko nebolo zavkladované do katastra nehnuteľností, malo povahu záväzkovo-právneho vzťahu a nie vecno-právny charakter, na ktorý nie je potrebný a ani možný vklad do katastra nehnuteľností. Zo zmätočného konania žalobcu vyplýva, že tento sa najskôr domáhal listom z 13.10.2022 zavkladovania predkúpneho práva a teda v tej dobe nenamietal jeho vôľu, ktorú mal pri podpise nájomnej zmluvy, že by nemalo ísť o predkúpne právo. Následne listom, odoslaným o 5 dní neskôr, už žalobca zmenil rétoriku a tvrdí, že nejde o predkúpne právo, ale o zmluvu o budúcej kúpnej zmluve. Žalovaný tvrdí, že žalobcovi jeho predkúpne právo zaniklo v momente zániku nájomného vzťahu, teda dňa 22.10.2022. Žalovaný ďalej uvádza, že dlhodobo žije v zahraničí a preto zásielky nepreberal, o uvedenom mal však žalobca riadnu vedomosť a tento vedel, že si zásielky od neho žalovaný nebude môcť prevziať. Možnosť uplatnenia predkúpneho práva mal žalobca povinnosť uplatniť počas doby platnosti nájomnej zmluvy t.j. do 22.10.2022, pričom mal povinnosť túto

písomnú zásielku s uplatnením predkúpneho práva odoslať žalovanému písomne a jej kópiu emailom. Žalobca na základe ním predložených písomností výzvu na uzatvorenie kúpnej zmluvy žalovanému podal na poštu dňa 20.10.2022, teda dva dni pred ukončením nájomného vzťahu, dňa 21.10.2022 bola zásielka uložená na pošte v I. I. a žalovanému začala plynúť odborná lehota na jej vyzdvihnutie. Deň 09.11.2022 sa považuje za deň doručenia výzvy na uzatvorenie kúpnej zmluvy a žalobca si toto predkúpne právo uplatnil oneskorene, po lehote, a preto jeho predkúpne právo zaniklo. Svoje právo si žalobca ani v prípade, že by predmetné dojednania boli posudzované ako ustanovenia Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve neuplatnil v dohodnutej dobe (doba platnosti nájomnej zmluvy) a preto mu zaniklo. S odoslaním kópie aj na elektronickú adresu druhej strany mailom nájomná zmluva nespája žiadne právne účinky doručenia písomností.

Nájomný vzťah medzi žalovaným a žalobcom trval dva roky, počas ktorým mohol žalobca kedykoľvek uplatniť jeho nárok na predkúpne právo a preto sám žalobca niesol svoje riziko zániku predkúpneho práva, kedy sa ho rozhodol uplatniť dva dni pred koncom nájomného vzťahu a žalobca si preto v tomto smere musí znášať následky zániku jeho predkúpneho práva. Žalovaný uvádza, že sám počas trvania nájomného vzťahu v priebehu rokov žiadal žalobcu cez whatsappovú či emailovú komunikáciu, aby predmetné nehnuteľnosti od žalovaného žalobcu odkúpil, v mesiaci 09/2022 žalobcu upozorňoval na to, že sa blíži koniec platnosti zmluvy a že je potrebné, ak má záujem, aby využil svoje predkúpne právo. Žalobca však vždy špekuloval a žalovaný má za to, že nedisponoval ani potrebnými finančnými prostriedkami na odkúpenie predmetných nehnuteľností, čo je zrejme celým kameňom úrazu a vznikom konfliktu medzi sporovými stranami.

Žalovaný zásadne nesúhlasí s tvrdením žalobcu o tom, že nájomný vzťah medzi ním a žalobcom sa predĺžil do 22.10.2023 a žalovaný má za to, že žalobca užíva nehnuteľnosti vo vlastníctve žalovaného bez právneho titulu a teda neoprávnené. Žalovaný žiada žalobu zamietnuť a priznať žalovanému náhradu trov konania v rozsahu 100%.

3. V replike z 17.07.2023 sa žalobca vyjadril, že trvá na tom, že žaloba o vypratanie nehnuteľnosti (spor sp. zn. 18C/46/2022) bola zo strany žalovaného podaná predčasne a to počas trvania nájomného vzťahu, pretože k prolongovaniu nájomného vzťahu došlo v súlade s § 676 Občianskeho zákonníka. Predmetom nájomnej zmluvy neboli nebytové priestory, ale stavba a tri pozemky, teda veci tak, ako sú vymedzené v ust. § 119 ods. 1 a 2 Občianskeho zákonníka. Na daný vzťah je preto možné aplikovať výlučne ustanovenia Občianskeho zákonníka a nie Zákona o nájme nebytových priestorov. Každý úkon sa v zmysle základných zásad posudzuje podľa jeho obsahu, nie podľa názvu, platí obsah nad formu, preto nie je dôležité, ako je určitý úkon, jeho časť nazvaná, ale dôležité je to, čo tento úkon, jeho obsah reálne obsahuje. Obsahom predkúpneho práva je dohoda, resp. zákonný príkaz, že v prípade ak sa nejaká vec ide scudzovať, je povinnosťou povinnej osoby najskôr ponúknuť túto vec oprávnenej osobe. Základným predpokladom je vôľa povinnej osoby vec predávať. Ak povinná osoba vec predávať tretej osobe nejde, nemá ani povinnosť ponúknuť ju oprávnenej osobe za dohodnutých podmienok. V riešenej veci žalovaný vec tretej osobe predávať nehodlal a teda nemal ani povinnosť tieto veci ponúknuť žalobcovi na predaj, tento fakt je zrejmy už zo samotného správania sa žalovaného, keďže tento žalobcovi nikdy nezaslal žiadnu výzvu na uplatnenie si predkúpneho práva. Na rozdiel od predkúpneho práva je obsahom zmluvy o budúcej zmluve záväzok povinnej osoby uzavrieť v dohodnutej dobe určitú zmluvu s oprávnenou osobou, táto možnosť vyplýva z ust. § 50a Občianskeho zákonníka, ktoré stanovuje, že účastníci sa môžu písomne zaviazat', že do dohodnutej doby uzavrú zmluvu, musia sa však pritom dohodnúť o jej podstatných náležitostiach. V danej veci sa sporové strany dohodli, že žalobca je počas trvania nájomnej zmluvy oprávnený vyzvať žalovaného na uzatvorenie kúpnej zmluvy, ktorej predmetom bude predaj nehnuteľností, popísaných vo vzájomnej žalobe za dohodnutú kúpnu cenu. Z takto formulovanej dohody záväzku je jednoznačne zrejmé, že nešlo o zriadenie predkúpneho práva, ale výlučne o uzatvorenie zmluvy o budúcej zmluve podľa § 50a Občianskeho zákonníka, pričom boli dojednané aj všetky jej podstatné náležitosti a to subjekty kupujúceho a predávajúceho, predmet kúpy a kúpna cena. Fakt, že išlo o uzatvorenie zmluvy o budúcej zmluve dokumentuje aj vyjadrenie žalovaného v jeho podaní, kedy samotný žalovaný uvádza, že v priebehu rokov žiadal žalobcu, aby nehnuteľnosti od neho odkúpil, a teda žalovaný sa nesnažil nehnuteľnosti predat' tretej osobe, ale výlučne žalobcovi. Žalovanému však nič nebráni tomu, aby žalobcovi tieto nehnuteľnosti predal aj v súčasnosti, ak je pravdivé jeho tvrdenie, že v 09/2022 žalobcu vyzýval na odkúpenie nehnuteľností. Aktuálne správanie sa žalovaného svedčí pritom práve o jeho nezájme nehnuteľnosti žalobcovi predat'. Žalobca má jednoznačný záujem o to, aby mu žalovaný nehnuteľnosti predal. Otázku doručovania písomností prejavu vôle rieši ust. § 45 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého platí, že prejav vôle pôsobí voči neprítomnej osobe od okamihu, keď jej dôjde. Podľa názoru súdnej praxe je voči neprítomnej osobe

prejav vôle účinný od okamihu, keď sa dostane do sféry jej dispozície. Situácia sa posudzuje objektívne, a ak sa preukáže, že adresát mal možnosť sa oboznámiť s prejavom vôle, dochádza k pôsobeniu tohto jednostranného právneho úkonu voči adresátovi bez ohľadu na to, či sa s ním adresát skutočne oboznámil. Pritom nie je nevyhnutné, aby sa adresát skutočne zoznámil s obsahom hmotnoprávneho úkonu, postačuje že mal objektívnu možnosť spoznať jeho obsah ( uznesenie Najvyššieho súdu SR z 28.1.2011 sp. zn. 5Cdo/129/2010). Vychádzajúc z nájomnej zmluvy mal žalobca možnosť si svoje právo na uzatvorenie kúpnej zmluvy uplatniť kedykoľvek počas trvania nájomnej zmluvy a je výlučne na žalobcovi, kedy tak spraví a môže tak spraviť aj v posledný deň lehoty. Je preto nesprávny záver žalovaného, že žalobca mal svoje právo využiť skôr.

4. V Duplike z 05.08.2023, doručenej do sporu 07.08.2023 žalovaný uviedol, že s poukazom na § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka právny úkon sa musí urobiť slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne, inak je neplatný. Prejav vôle je neurčitý, pokiaľ je neistý jeho obsah, to značí – okrem prípadov, kedy úplne chýba určitá vôľa, keď sa konajúcemu nepodarilo obsah vôle jednoznačným spôsobom stanoviť a je nezrozumiteľný, ak konajúci nedosiahol vadným slovným alebo iným sprostredkovaním jasného vyjadrenia svojej vôle. Záver o neurčitosti či nezrozumiteľnosti právneho úkonu predpokladá, že ani jeho výkladom nie je možné dospieť k nepochybnému poznaniu, čo chcel účastník prejavíť ( § 35 ods. 2 Občianskeho zákonníka). Žalovaný žiada, aby súd ako predbežnú otázku v konaní posúdil samotnú platnosť zmluvy o nájme nebytového priestoru v spojení so Zmluvou o zriadení predkúpneho práva, uzatvorenú dňa 22.12.2020. Ďalej v duplike žalovaný zopakoval argumentáciu z písomného vyjadrenia k žalobe zo dňa 18.05.2023. Ak žalobca tvrdí, že žalovaný nehodlal svoje nehnuteľnosti predať tretej osobe, na základe čoho toto žalobca tvrdí?! Žalovaný to namieta, pretože žalobca nemá žiadnu vedomosť o tom, či žalovaný hodlal predať predmetné nehnuteľnosti tretej osobe. K náležitostiam Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve žalovaný v duplike citoval viaceré rozhodnutia jednak Najvyššieho súdu Českej republiky, taktiež rozhodnutia Najvyššieho súdu SR. V následnom písomnom vyjadrení z 01.11.2023 žalovaný predložil Zmluvu o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy z 16.12.2019, ktorú uzatvoril so žalobcom v období pred uzatvorením zmluvy o nájme nebytových priestorov v spojení so zmluvou o zriadení predkúpneho práva z 22.12.2020. Nakoľko k odkúpeniu predmetných nehnuteľností nedošlo, z dôvodov na strane žalobcu v lehote do 22.12.2020, žalovaný už voči nemu nemal dôveru a preto už nechcel a nemal vôľu či záujem s ním uzatvárať zmluvu o budúcej kúpnej zmluve tak, ako tomu bolo v minulosti a práve preto pristúpili k uzatvoreniu zmluvy o nájme nebytových priestorov v spojení so zmluvou o zriadení predkúpneho práva z 22.12.2020. Ak by tu bol záujem zmluvných strán opätovne uzatvoril zmluvu o budúcej kúpnej zmluve, tak ako sa to klamlivo snaží v spore vykonštruovať žalobca, nebolo by nič jednoduchšie ako takúto zmluvu už raz uzatvorenú opätovne uzatvoriť. Ale žalovaný s uzatvorením opätovnej zmluvy o budúcej kúpnej zmluve nesúhlasil a preto si zmluvné strany dohodli predkúpne právo, ktoré tým, že nebolo zavkladované do katastra nehnuteľností zaniklo.

5. Súd nariadil pojednávanie dňa 10.01.2024, na ktorom predbežne vypočul žalobcu aj žalovaného, pojednávanie odročil za účelom vedenia mimosúdnych rokovaní, na pojednávaní dňa 23.05.2024 vykonal následne dokazovanie prednesmi právnych zástupcov sporových strán a oboznámením s obsahom listinných dôkazov, najmä žalobou č.l. 3, výpismi so sledovania poštovej zásielky č.l. 8 a 9, kúpnu zmluvou bez podpisov zmluvných strán č.l. 7, dôkazmi o doručovaní č.l. 8 a č.l. 9, vyjadrením žalovaného k žalobe z 18.05.2023 č.l. 24, Replikou žalobcu z 17.07.2023 č.l. 30, Duplikou žalobcu z 05.08.2023 č.l. 35, Zmluvou o nájme nebytového priestoru v spojení so zmluvou o zriadení predkúpneho práva z 22.12.2020, závady v doručovaní výziev žalovanému č.l. 43, výzva žalobcu žalovanému z 13.10.2022, výzva žalobcu žalovanému z 18.10.2022, vyjadrením žalovaného z 01.11.2023, Zmluvou o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy z 16.12.2019, fotografiami k aktuálnemu stavu nehnuteľností exteriér a interiér, emailom právneho zástupcu žalovaného právneho zástupcovi žalobcu z 21.03.2024 a zoznamom daňových dlžníkov Mesta L. k 31.12.2022 a zistil tento skutkový stav:

6. Z preambuly Zmluvy o nájme nebytového priestoru v spojení so Zmluvou o zriadení predkúpneho práva zo dňa 22.12.2020 ( č.l. 41 súdneho spisu ďalej ako „zmluva“) vyplýva, že žalobca so žalovaným ako zmluvné strany uzatvorili túto zmluvu za účelom usporiadania ich vzájomných vzťahov, pričom hlavný záujem zmluvných strán je prevod vlastníckych práv k predmetu nájmu na nájomcu ( žalobca) resp. kupujúceho. Za účelom dostatočného zabezpečenia svojich zmluvných záväzkov sa zmluvné strany dohodli aj na zriadení predkúpneho práva k predmetným nehnuteľnostiam.

7. Predmetom nájmu podľa čl. I. zmluvy bola budova ubytovacieho zariadenia, reštaurácia súp.č. XX postavená na pozemku CKN parc.č. XXXX/X zastavaná plocha a nádvorie o výmere 125m<sup>2</sup> a na pozemku CKN parc.č. XXXX/X zastavaná plocha a nádvorie o výmere 103m<sup>2</sup>, pozemok CKN parc.č. XXXX/X zastavaná plocha a nádvorie o výmere 216m<sup>2</sup>, pozemok CKN parc.č. XXXX/X zastavaná plocha a nádvorie o výmere 125m<sup>2</sup>, pozemok CKN parc.č. XXXX/X zastavaná plocha a nádvorie o výmere 103m<sup>2</sup>, účel nájmu: predmet nájmu má byť nájomcom využívaný ako sídlo firmy.

8. Z čl. II zmluvy vyplýva, že nájom sa dojednáva na dobu určitú od 22.12.2020 do 22.10.2022.

9. V čl. VII zmluvy bolo dohodnuté zriadenie vecného predkúpneho práva k predmetu nájmu špecifikovaného v čl. I tejto zmluvy v prospech nájomcu. Prenajímateľ ( žalovaný ) je povinný predmet nájmu špecifikovaný v čl. I tejto zmluvy predaj nájomcovi ( žalobcovi ) v prípade, že tento o to písomne požiada v dobe platnosti tejto zmluvy. V bode 2 tohto článku bolo dojednanie, že predkúpne právo sa dojednáva bezodplatne, na dobu trvania tejto nájomnej zmluvy. Nájomca nadobúda predkúpne právo až vkladom do katastra nehnuteľností. Nájomca nadobúda nehnuteľnosť do svojho vlastníctva až po zaplatení kúpnej ceny na základe kúpnej zmluvy. Dohodnutá kúpna cena za predmet nájmu v zmysle čl. I. je 165.000,- Eur.

10. V čl. VIII v bode 2 zmluvy sa zmluvné strany dohodli, že pre účely doručovania písomností v zmysle tejto zmluvy sa zásielka považuje za doručeníu, ak bola zaslaná formou doporučenej zásielky na adresu účastníka tejto zmluvy uvedenú v záhlaví tejto zmluvy, aj keď túto zásielku v odbernej lehote neprevzal. Pri akejkoľvek obojstrannej písomnej zásielke bude odoslaná jej kópia aj na elektronickú adresu druhej strany mailom.

11. Podľa čl. VIII bod 6 zmluvy účastníci zhodne prehlasujú, že sú na právne úkony spôsobilí, že tento právny úkon urobili slobodne a vážne a vyjadruje ich vôľu.

12. Z výzvy zo dňa 13.10.2022 na čl. 44 spisu spolu s dôkazom o doručovaní žalovanému na čl. 43 vyplýva, že žalobca doručoval žalovanému na adresu zo zmluvy dňa 13.10.2022 výzvu na overenie podpisu na predmetnej zmluve za účelom zavkladovania zmluvy, navrhol za týmto účelom osobné stretnutie na Mestskom úrade L. ( matrika ) dňa 17.10.2022 o 12:30 hod.. Zásielka bola uložená dňa 17.10.2022 z dôvodu neúspešného pokusu o doručenie do 08.11.2022 ( výpis so sledovania poštovej zásielky čl. 9).

13. Z výzvy zo dňa 18.10.2022 na čl. 45 spisu spolu s dôkazom o jej doručovaní žalovanému ( na čl. 43 ) vyplýva, že dňa 18.10.2022 žalobca vyzval žalovaného na uzatvorenie kúpnej zmluvy v súlade s čl. VII zmluvy. Výzva bola doručovaná na adresu žalovaného uvedené v záhlaví zmluvy z 22.12.2020 dňa 20.10.2022, žalovanému bolo oznámené, že na poštovom úrade má uloženú predmetnú zásielku dňa 21.10.2022, dňa 29.11.2022 sa žalobcovi vrátila ako neprevzatá v odbernej lehote ( výpis so sledovania poštovej zásielky čl. 8 spisu).

14. Zo zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy z 16.12.2019 vyplýva, že strany sporu uzavreli zmluvu, ktorej predmetom bol záväzok zmluvných strán budúceho predávajúceho ( žalovaný ) uzavrieť s budúcim kupujúcim ( žalobca ) kúpnu zmluvu, predmetom ktorej bude prevod nehnuteľností bližšie špecifikovaný v texte podľa bodu 7 odôvodnenia rozhodnutia), kúpna zmluva podľa čl. III bod 3.2. mala byť uzatvorená najneskôr do 22.12.2020, v čl. IV. zmluvy bola dojednaná kúpna cena 165.000,- Eur. Podpisy na zmluve boli úradne overené dňa 16.12.2019.

15. Vo výsluchu pred otvorením pojednávania dňa 10.01.2024 žalobca súdu uviedol, že so žalovaným bol dohodnutý na nájme s tým, že pokiaľ ho žalobca písomne vyzve, tak on je povinný mu predmetné nehnuteľnosti predať, on sa preto aj tak správal a riadil sa touto zmluvou. Nájom aj naďalej žalovanému platí podľa pôvodnej nájomnej zmluvy, aktuálne sú predmetné nehnuteľnosti využívané ako skladový priestor. Poprel tvrdenie žalovaného, že nehnuteľnosť ( budova ) je zanedbaná, naopak, zhodnotil ju, investoval do prenajatých nehnuteľností nemalé finančné prostriedky, robila sa tam zásadná rekonštrukcia, stavebné práce, omietky, nové stropy, nová elektroinštalácia, nové kúrenie, klimatizácia, voda, všetko. Už v čase, kedy si tieto nehnuteľnosti od žalovaného prenajímal, boli v zanedbanom stave. Naďalej má záujem o kúpu nehnuteľností a má dostatok finančných prostriedkov na ich odkúpenie. K prevodu týchto nehnuteľností v roku 2019 na základe zmluvy o budúcej kúpnej zmluve nedošlo z toho dôvodu, že sa so žalovaným dohodli v tom čase na pokračovaní tej zmluvy s tým, že do

termínu zakotveného v tej poslednej zmluve to on od žalovaného odkúpi. Obom im to takto vyhovovalo, pokračovanie v nájme. Má za to, že dôvodom, prečo už aktuálne žalovaný predmetné nehnuteľnosti jemu predať nechce je to, že hodnota nehnuteľností si myslí, že krátkodobo stúpila a teda ich hodnota sa zvyšovala a to bol dôvod. Kúpna cena za tieto nehnuteľnosti bola určená bez znaleckého posudku, na tejto cene sa vzájomne dohodli. Poprel, že by žalovaný od neho žiadal špecifikáciu a vyčíslenie ním vnesených investícií do nehnuteľností, pripustil ale, že sa o tom bavili, myslel si však, že dôjde k plneniu zo zmluvy, tak to neurobil, lebo nevidel na vyčísľovanie investícií dôvod.

16. Vo výsluchu pred otvorením pojednávania dňa 10.01.2024 žalovaný súdu uviedol, že so žalobcom sa pozná od roku 2019, kedy žalobca prejavil záujem o kúpu jeho nehnuteľností. S čím on súhlasil. Dojednali si aj cenu. Spísali aj zmluvu o budúcej kúpnej zmluve, aby mal žalobca dost' času pripraviť finančné prostriedky na kúpu. V tej prvej zmluve z roku 2019 žalobca nemal ani povinnosť platiť nájom. On žalobcu následne upozorňoval, aj sa stretávali spolu, že aby to kúpil, nie že by nebol ochotný, ale žalobca nemal peniaze. Až to došlo do ukončenia zmluvy. Následne preto žalovaný od žalobcu chcel, aby nehnuteľnosti vypratá. Aj sa stretli. On následne súhlasil s novou nájomnou zmluvou, nie zmluvou o budúcej zmluve, dohodli sa, že žalobca bude mať nehnuteľnosti na dobu určitú do 22.10.2022. Žalobca nájomné riadne plátil, to bolo v poriadku, ale potom dochádzalo už ku koncu zmluvy, aj ho on včas upozorňoval, aby nehnuteľnosť vypratá, lebo ju bude potrebovať. Následne sa obrátil na advokátku. Zmluvu z roku 2019 aj zmluvu z roku 2020 skoncipoval ich obidve on, preto sa aj v tej druhej zmluve objavila tá cena, v tej nájomnej zmluve. A keďže nemá právnické vzdelanie, pravdepodobne nejaké tie nedostatky tam napísal, tým pádom možno vzniklo aj nejaké to nedorozumenie, že ako to on myslel. Nemá ani aktuálne problém s tým, aby žalobcovi nehnuteľnosti odpredal, ale on po tom, čo skončila nájomná zmluva oslovil realitnú kanceláriu N., kde mu povedali, že nehnuteľnosti by mu vedeli predať aj za cenu 269 tisíc eur. Cena teda išla hore. On na celej tejto sume netrvá, pretože potvrdzuje, že žalobca do jeho nehnuteľností investoval, takže vedel by kúpnu cenu o toto ponížiť, ak by to teda žalobca kúpil. Od žalobcu niekoľkokrát žiadal špecifikáciu a vyčíslenie ním vnesených investícií do predmetných nehnuteľností.

17. Právny zástupca žalobcu na pojednávaní dňa 10.1.2024 uviedol, že žalobca má záujem sa mimosúdne dohodnúť, žalobca má záujem nadobudnúť predmetné nehnuteľnosti. Na pojednávaní dňa 23.05.2024 zástupca žalobcu uviedol, že judikatúra pripúšťa viacero spôsobov akými sa dá nahradenia prejavu vôle domáhať buď sa opíše celé znenie navrhovanej kúpnej zmluvy do znenia petitu resp. iný prístup, ktorý používajú aj niektoré súdy napr. Okresný súd I. I. dáva do prílohy rozsudku samotné znenie alebo podpísané znenie kúpnej zmluvy, žalobca zvolil ten druhý spôsob, ktorý tiež korešponduje s judikatúrou. Petit má znieť že súd nahrádza prejav vôle žalovaného tak, že žalovaný ako predávajúci uzatvára so žalobcom ako kupujúcim kúpnu zmluvu ktorej znenie tvorí neoddeliteľnú prílohu tohto rozsudku, v kúpnej zmluve sú označení ako predávajúci tak aj kupujúci, predávajúcim je žalovaný, kupujúcim je žalobca. V kúpnej zmluve sú uvedené všetky náležitosti ktoré musí mať kúpna zmluva. V tomto zmysle zástupca navrhuje zmenu žaloby čo do petitu vyššie aj čo do vnesenia celého znenia zmluvy do výroku rozhodnutia. Navrhuje žalobe vyhovieť a priznať žalobcovi náhradu trov konania.

18. Právny zástupca žalovaného na pojednávaní dňa 10.01.2024 potvrdil vyjadrenie zástupcu žalobcu, že aj podľa neho by bolo najlepšie, keby sa obidve sporové strany dohodli. Aj s poukazom na hospodárnosť konania, časovú náročnosť sporu. Celá podstata tohto súdneho sporu je v tom, že žalovaný už stratil dôveru voči žalobcovi, keďže žalobca nemal dostatok finančných prostriedkov ani nedošlo k uzatvoreniu zmluvy. Žalobca len sľuboval žalovanému, že nehnuteľnosti od neho odkúpi. Ak mal počas doby platnosti nájomnej zmluvy záujem nehnuteľnosti nadobudnúť do svojho vlastníctva, prečo potom čakal a konal až dva dni pred ukončením platnosti nájomnej zmluvy, takéto konanie je v rozpore s dobrými mravmi a nepožíva právnu ochranu, pretože len pri poctivom obchode styku nebolo nič jednoduchšie ako napr. 2 mesiace pred skončením zmluvy dohodnúť sa, že žalobca to od žalovaného odkúpi, zástupca žalovaného potvrdil záujem žalovaného mimosúdne rokovať. Žalovaný nikdy nenamietal, že sa do nehnuteľností robili zo strany žalobcu investície. On si je toho vedomý. Na pojednávaní dňa 23.05.2024 zástupca žalovaného uviedol, že žalovaný neuznáva podanú žalobu, žiada aby ju súd zamietol a aby priznal náhradu trov konania v rozsahu 100%. Nedošlo k uzatvoreniu zmluvy o budúcej zmluve, zmluvné strany si dohodli predkúpne právo na preukázanie tvrdení žalovaný súdu predložil listinný dôkaz zmluvu o uzatvorení budúcej kúpnej zmluvy, ktorú mali sporové strany uzatvorenú pred zmluvou, od ktorej žalobca v tomto konaní vyvodzuje svoj nárok. Žalobca sa listom

z 13.10.2022 domáhal zavkladovania predkúpneho práva, teda v tej chvíli nenamietal vôľu uzatvoriť predkúpne právo, až následne o 5 dní už zmenil svoju rétoriku. V tomto konaní je potrebné posúdiť samotnú platnosť predmetnej zmluvy a následne podľa toho rozhodnúť. Petit žaloby, tak ako to navrhuje žalobca, je nevykonateľný. Žalobca nepreukázal v konaní, že má finančné prostriedky na to, aby uhradil predmetnú kúpnu cenu a takisto pokiaľ ide o kúpnu cenu, žalovaný predložil do sporu dôkazy, že v čase, kedy žalobca žiadal o uzatvorenie predmetnej zmluvy sám mal dlhy a podlžnosti. Bolo by v rozpore so zásadami dobrých mravov aj v rozpore so zásadami poctivého obchodného styku, pokiaľ by súd vyhovel takto formulovanému petitu. Nebolo nič jednoduchšie pokiaľ žalobca chcel, mohol preukázať, že má dostatok finančných prostriedkov, aby preukázal súdu napr. výpis z účtu, na ktorom by sa nachádzali predmetné finančné prostriedky. Pokiaľ by súd vydal takýto rozsudok, v predmetnej kúpnej zmluve, ktorá má tvoriť neoddeliteľnú súčasť rozsudku, nie je uvedené akým spôsobom sa má uhradiť kúpna cena. Nie je tam uvedené číslo účtu a takýto petit by bol nevykonateľný. Zároveň súd v zmysle početnej judikatúry nemôže modifikovať predmetný petit, súd môže len prijať predmetnú zmluvu buď len ako celok alebo ju môže odmietnuť. Žaloba z dôvodov všetkých uvedených je nedôvodná, žalovaný žiada, aby ju súd zamietol a aby priznal žalovanému náhradu trov konania v rozsahu 100%. Pokiaľ súd žalobe vyhovie a žalobca tieto finančné prostriedky neuhradí, žalovaný má za to, že opätovne nastane stav, kedy nebude doriešená celá táto vec a opätovne to bude viesť k ďalšiemu súdному sporu. Súdom by mal brať na zreteľ aj špecifiká prípadu, kedy žalobca v tomto prípade vôbec nespolupracoval ako so súdom, tak ani s druhou stranou, nepreukázal, že má finančné prostriedky na zaplatenie kúpnej ceny.

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

20. Podľa § 50a ods. 2 OZ, ak do dohodnutej doby nedôjde k uzavretiu zmluvy, možno sa do jedného roka domáhať na súde, aby vyhlásenie vôle bolo nahradené súdnym rozhodnutím. Právo na náhradu škody tým nie je dotknuté.

21. Podľa § 50a ods. 3 OZ, tento záväzok zaniká, pokiaľ okolnosti, z ktorých účastníci pri vzniku záväzku vychádzali, sa do tej miery zmenili, že nemožno spravodlivo požadovať, aby sa zmluva uzavrela.

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

23. Podľa § 229 zák.č. 160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok (ďalej ako „CSP“) právoplatné rozsudky ukladajúce povinnosť prejavu vôle nahradzujú tento prejav.

24. Podľa § 35 ods. 2 OZ, právne úkony vyjadrené slovami treba vykladať nielen podľa ich jazykového vyjadrenia, ale najmä tiež podľa vôle toho, kto právny úkon urobil, ak táto vôľa nie je v rozpore s jazykovým prejavom.

25. Žalobca a žalovaný dňa 22.12.2020 uzavreli zmluvu označenú ako „Zmluva o nájme nebytového priestoru, ktorú podľa jej záhlavia uzatvárali v zmysle zákona 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov v spojení so Zmluvou o zriadení predkúpneho práva uzatvorená v zmysle § 603 Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov“ (ďalej len ako „zmluva“). Zmluva síce výslovne odkazuje na Zákon č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, avšak predmet nájmu nezodpovedá vymedzeniu v §1 uvedeného zákona, preto sa zmluva nemôže riadiť zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, ale len (čo do časti v ktorej bol dojednaný nájom) všeobecnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka o nájomnej zmluve.

26. Nahliadnutím do verejne prístupného registra cez [www.kataster.skgeodesy.sk](http://www.kataster.skgeodesy.sk) mal súd ku dňu vyhlásenia rozhodnutia overené, že žalovaný je stále výlučným vlastníkom nehnuteľností, vedených Okresným úradom L., katastrálny odbor obec L., na LV č. XXXX ako stavba súp.č. XX označená ako reštaurácia umiestnená na pozemkoch reg.C parc.č. XXXX/X, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 103m<sup>2</sup> a parc. č. XXXX/X zastavaná plocha a nádvorie o výmere 125m<sup>2</sup>, pozemok reg.C parc.č. XXXX/X zastavaná plocha a nádvorie o výmere 216m<sup>2</sup>, pozemok reg. C parc.č. XXXX/X zastavaná plocha a nádvorie o výmere 125m<sup>2</sup> a pozemok reg. C parc.č. XXXX/X zastavaná plocha a nádvorie o výmere 103m<sup>2</sup>

27. Z vykonaného dokazovania z obsahu zmluvy na čl. 41 je zrejmé, že popri dojednaní nájmu bolo súčasťou obsahu zmluvy aj dojednanie:

a) predkupného práva (na zabezpečenie toho, že predmet nájmu nebude predaný inej osobe), avšak uvedené bolo nesprávne dojednané ako vecné právo, pričom nakoľko ešte nedošlo k scudzeniu veci, na ktorú sa predkupné právo viaže, mohlo sa dojednať len ako právo obligačné, pričom účinky dojednania obligačného predkupného práva sa priznávajú aj jeho nesprávne dojednaniu ako vecného práva ( rozsudok NS SR 1Sžo/294/2009 z 21.04.2010),

a

b) aj dojednanie zmluvy o budúcej kúpnej zmluve s odkladacou podmienkou (touto podmienkou je písomná žiadosť žalobcu), je zrejmé, že záväzok zmluvných strán uzatvoriť budúcu kúpnu zmluvu je podmienený splnením tejto odkladacej podmienky, t.j. vzniká stranám až po tom, čo žalobca o to účinne požiada písomnou formou.

28. Zmluva o budúcej zmluve je upravená v § 50a OZ, takouto zmluvou sa medzi účastníkmi zakladá zmluvná povinnosť t.j. do dohodnutej doby uzavrieť zmluvu. Pre jej platnosť sa vyžaduje, aby bola uzavretá písomne, aby v nej bola uvedená doba, dokedy zmluvné strany budúcu zmluvu uzavrú, ako aj uvedenie v prípade kúpnej zmluvy podľa ust. § 588 a nasl. OZ predmetu zmluvy a kúpnej ceny. Pre prípad, že do doby dohodnutej v zmluve o budúcej zmluve nebude budúca zmluva uzavretá, môže sa následne oprávnený subjekt domáhať do jedného roka, aby vyhlásenie vôle bolo nahradené súdnym rozhodnutím. V takomto prípade rozhodnutie súdu nahrádza zmluvné vyhlásenie druhej strany a tým medzi subjektmi vznikne zmluva.

29. Z vykonaného dokazovania vyplýva, že výzvou na uzatvorenie kúpnej zmluvy z 18.10.2022, preukázateľne doručovanej žalovanému v rámci dojednanej doby, začala uplynutím doby nájmu žalobcovi plynúť ročná lehota podľa § 50a ods. 2 OZ domáhať sa na súde, aby vyhlásenie vôle druhej strany bolo nahradené súdnym rozhodnutím. Výzvu žalobca žalovanému odoslal dňa 20.10.2022, podľa podacieho čísla bolo v spore zistené, že doručovanie zásielky bolo žalovanému oznámené 21.10.2022 na adrese, ktorú žalovaný uviedol v nájomnej zmluve, dňa 29.11.2022 bola zásielka vrátená ako neprevzatá v odbernej lehote žalobcovi. Súd dospel k záveru, že išlo o účinné doručenie výzvy na uzavretie kúpnej zmluvy a to v súlade s čl. VII bod 1 zmluvy zo dňa 22.12.2020, teda o doručenie v lehote, t.j. do 22.10.2022 a to podľa § 45 ods. 1 OZ (uznesenie NS SR z 28. 1. 2011, sp. zn. 5 Cdo 129/2010). Podľa Krajského súdu v Trenčíne (rozhodnutie sp. zn. 6Co/78/2021) pritom nie je podstatné ani to, či sa na tejto adrese žalovaný v čase doručovania aj skutočne zdržiaval. V spore žalovaný ničím nepreukázal, že sa na uvedenej adrese v čase doručovania výzvy nezdržiaval, ani či takúto skutočnosť žalobcovi oznámil. V čl. VIII v bode 2 zmluvy sa zmluvné strany výslovne tiež dohodli, že pre účely doručovania písomností v zmysle tejto zmluvy sa zásielka považuje za doručенú, ak bola zaslaná formou doporučenej zásielky na adresu účastníka tejto zmluvy uvedenú v záhlaví tejto zmluvy, aj keď túto zásielku v odbernej lehote neprevzal.

30. Podľa § 45 ods. 1 OZ prejav vôle pôsobí voči neprítomnej osobe od okamihu, keď jej dôjde. Podľa súdnej praxe prejav vôle je voči neprítomnej osobe účinný od okamihu, keď sa dostane do sféry jej dispozície, to znamená že od okamihu, keď mal adresát možnosť oboznámiť sa s prejavom vôle. Žalovaný bol o uložení predmetnej zásielky poštovým doručovateľom preukázateľne riadne upovedomený dňa 21.10.2022 ( čl. 8 spisu), teda v dobe platnosti zmluvy z 22.12.2020 a nastali tak účinky doručenia ( R 27/2011). Naviac žaloba o vypratanie predmetných nehnuteľností ( spor vedený na tomto súde pod sp. zn. 18C/46/2022) bola podaná dňa 22.11.2022 t.j. tridsiaty prvý deň po ukončení trvania pôvodnej nájomnej zmluvy a v zmysle § 676 ods. 2 OZ teda došlo k obnoveniu nájomnej zmluvy, obnovila sa však len samotná nájomná zmluva a nie aj v rovnakom úkone uzatvorené zmluvy o zriadení predkúpneho práva a o budúcej kúpnej zmluve. Odkladacia podmienka teda bola zo strany žalobcu splnená včas, t.j. v dohodnutej lehote.

31. Súd z vykonaného dokazovania dospel k záveru, že žaloba je v celom rozsahu dôvodná. Súd počas konania zistil, že strany sporu sa v zmluve zo dňa 22.12.2020 písomne dohodli, že v dobe platnosti tejto

zmluvy uzatvoria samostatnú kúpnu zmluvu predmetom ktorej bude predaj nehnuteľností špecifikovaný v bode 7 odôvodnenia rozhodnutia.

Dohoda o uzavretí budúcej zmluvy musí mať obsahové aj formálne náležitosti, ktoré má mať kúpna zmluva, a v prípade, že ide o predaj nehnuteľnosti, dohoda musí po obsahovej aj formálnej stránke celom vyhovovať nielen ustanoveniam Občianskeho zákonníka, ale aj katastrálnym predpisom ( rozhodnutie Najvyššieho súdu SR 4 Cdo 288/2015).

Podľa čl. VII zmluvy je žalovaný povinný predmet nájmu špecifikovaný v čl. I tejto zmluvy predaj nájomcovi ( žalobcovi) v prípade, že tento o to písomne požiada v dobe platnosti tejto zmluvy. Nájomca nadobudne nehnuteľnosť do svojho vlastníctva až po zaplatení kúpnej ceny na základe kúpnej zmluvy. Dohodnutá kúpna cena za predmet nájmu v zmysle čl. I. je 165.000,- Eur. Podstatnými náležitosťami zmluvy o budúcej zmluve sú písomná forma zmluvy (v danom prípade bola dodržaná), dohoda o podstatných náležitostiach budúcej zmluvy a dohoda o určení doby, v ktorej sa zmluvné strany zaväzujú budúcu zmluvu uzavrieť ( v danej veci počas platnosti nájmovej zmluvy).

Zmluva o budúcej zmluve bola uzatvorená platne podľa § 50a OZ, bola uzatvorená písomne a strany zmluvy sa nepochybne dohodli na podstatných náležitostiach kúpnej zmluvy v zmysle § 588 OZ, keď si určili predmet kúpy aj kúpnu cenu. Zmluva neporušuje zákon a v dostatočnej miere zachytáva zhodnú vôľu zmluvných strán, nie je neurčitá, naopak v dostatočnej miere vymedzuje práva a povinnosti zmluvných strán. Z preambuly zmluvy jednoznačne vyplýva vôľa oboch zmluvných strán, že žalobca so žalovaným ako zmluvné strany uzatvorili túto zmluvu za účelom usporiadania ich vzájomných vzťahov, pričom hlavný záujem zmluvných strán je prevod vlastníckych práv k predmetu nájmu na nájomcu ( žalobca) resp. kupujúceho. Za účelom dostatočného zabezpečenia svojich zmluvných záväzkov sa zmluvné strany dohodli aj na zriadení predkúpneho práva k predmetným nehnuteľnostiam.

Z výsluchu žalovaného súd zistil, že je ochotný aj naďalej odpredať žalobcovi predmetné nehnuteľnosti, avšak za inú, vyššiu cenu ( realitná kancelária tieto nehnuteľnosti ocenila na sumu 269 tisíc Eur). Z uvedeného je zrejmé, že dôvodom, prečo v skutočnosti žalovaný kúpnu zmluvu, ktorej predmetom bol prevod predmetných nehnuteľností do vlastníctva žalobcu za dohodnutú kúpnu cenu 165 tisíc Eur, nebola nedôvera voči žalobcovi, ako to žalovaný v spore tvrdil aj prostredníctvom svojho právneho zástupcu, ale snaha odpredať svoje nehnuteľnosti za podstatne vyššiu kúpnu cenu, než aká bola v roku 2020 dohodnutá so žalobcom. Zmyslom uzavretia zmluvy o budúcej zmluve je uzavretie hlavnej zmluvy a nie jej neuzavretie. Ak k uzavretiu hlavnej zmluvy nedôjde, poskytne zmluvnej strane ochranu súd a to aj proti vôli strany, ktorá sa z akéhokoľvek dôvodu bráni jej uzavretiu tým, že vyhlásenie jeho vôle nahradí vlastným rozhodnutím ( rozsudok Najvyššieho súdu SR sp. zn. 2Cdo 274/2004 z 01.01.2004).

32. Následne súd preskúmal, či bola žaloba podaná včas. Rozhodný čas pre uzatvorenie zmluvy si strany zmluvy dohodli do 22.10.2022 ( doba platnosti zmluvy) Žalobca sa tak mohol do jedného roka domáhať podľa § 50a ods. 2 OZ nahradenia prejavu vôle súdom. Žaloba bola doručená tunajšiemu súdu dňa 20.01.2023, teda v jednoročnej lehote na podanie žaloby.

33. Na pojednávaní dňa 23.05.2024 právny zástupca žalobcu urobil zmenu žaloby čo do formulácie petitu a tiež žiadal, aby znenie kúpnej zmluvy bolo celé vnesené do výroku rozhodnutia. Túto zmenu súd pripustil priamo na pojednávaní uznesením, pričom upustil od písomného vyhotovenia tohto uznesenia.

34. V neposlednom rade súd preskúmal, či nedošlo k takej zmene okolností, na podklade ktorej by nebolo možné od žalovaného spravodlivo požadovať uzavretie zmluvy. Musí ísť o podstatnú zmenu okolností. Uplatnenie zásady zmeny pomerov je v praxi veľmi výnimočné. Právna prax rozoznáva medzi predvídateľnými a nepredvídateľnými zmenami pomerov a v zmysle judikatúry súdov je povinnosťou strán možné predvídateľné zmeny pomerov obsiahnuť v zmluvných ustanoveniach. V prípade, že uvedené dotknutá strana opomenie, nemôže sa na tieto pomery následne odvolávať a prenášať riziko na druhú zmluvnú stranu. Z vykonaného dokazovania súd nezistil, že by došlo k zmene okolností, ktorá by spôsobovala, že by nebolo možné od žalovaného spravodlivo požadovať, aby uzatvoril kúpnu zmluvu. Sám žalovaný neuviedol nijaké skutočnosti, z ktorých by mal súd za preukázané, že došlo k takej zmene okolností, na podklade ktorej by nebolo možné od žalovaného spravodlivo žiadať uzatvorenie kúpnej zmluvy. Ak žalovaný namietal, že žalobca nemá podľa neho dostatok finančných prostriedkov na zaplatenie kúpnej ceny, k čomu predložil dôkaz z roku 2022 ( zoznam daňových dlžníkov Mesta L. z roku 2022), ten je z časového hľadiska v čase rozhodovania súdu právne irelevantný. Toto tvrdenie (ktoré žalobca rozporoval a naopak tvrdil, že má finančné prostriedky na zaplatenie kúpnej ceny) nebolo v spore preukázané a navyiac uvedené nie je z hľadiska právneho posúdenia dôvodnosti podanej žaloby

právne relevantné. Súd na rozdiel od žalovaného nevidel ani rozpor s dobrými mravmi, pre ktorý by mal žalobu zamietnuť.

35. Vzhľadom na uvedené súd rozhodol tak, ako je vo výroku I. tohto rozhodnutia a nahradil prejav vôle žalovaného, že ako predávajúci uzatvára so žalobcom ako kupujúcim kúpnu zmluvu o prevode vlastníckeho práva v znení uvedenom vo výroku I. tohto rozhodnutia. Bezprostredným účinkom právoplatnosti rozsudku je, že zmluva sa považuje za uzatvorenú dňom nadobudnutia právoplatnosti rozsudku. Splatnosť kúpnej ceny je závislá od právoplatnosti rozsudku, čo znamená 7 kalendárnych dní od právoplatnosti rozsudku.

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

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

38. Žalobca sa podanou žalobou domáhal nahradenia prejavu vôle žalovaného na uzatvorenie kúpnej zmluvy. V spore bol tak žalobca v celom rozsahu úspešný, preto o náhrade trov konania súd rozhodol v zmysle § 255 ods. 1 CSP tak, že žalobcovi priznal náhradu trov konania vo výške 100%, keďže žalobca mal vo veci úplný úspech.

39. Podľa § 262 ods. 2 CSP o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie v lehote do 60 dní po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

40. Rozsudok bol vyhotovený v predĺženej lehote s udeleným súhlasom podľa Spr.č. 854/24 Okresného súdu Prievidza.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku možno podať písomne odvolanie do 15 dní od jeho doručenia na Okresnom súde Prievidza. O odvolaní rozhoduje Krajský súd v Trenčíne.

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh).

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

Odvolanie možno odôvodniť len tým, že

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

Odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu uvedenú v odseku 1, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej.

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

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona.