

Súd: Krajský súd Žilina  
Spisová značka: 9Co/209/2019  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5717208420  
Dátum vydania rozhodnutia: 30. 01. 2020  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Jozef Turza  
ECLI: ECLI:SK:KSZA:2020:5717208420.1

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Žiline, ako súd odvolací, v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Jozefa Turzu a členov senátu JUDr. Jána Burika a JUDr. Ladislava Mejstříka, v právnej veci žalobcov: 1/ Mgr. V. W., nar. XX.XX.XXXX, bytom Y., T. XXXXX/XXD, 2/ T. T., nar. XX.XX.XXXX, bytom tamtiež, obaja zastúpení advokátkou Mgr. Barbora Kleinová Bučková, so sídlom Martin Priehradka 20, IČO: 42 062 144, proti žalovaným: 1/ PhDr. T. Q., PhD., nar. XX.XX.XXXX, bytom Y., F. XX, 2/ PaedDr. A. Q., PhD., nar. XX.XX.XXXX, bytom tamtiež, obaja zastúpení JUDr. Dušan Divko, advokát, spol. s r. o., so sídlom Považská Bystrica, Šoltésovej 346/1, IČO: 36 860 654, o zaplatenie 3.000,- eur s príslušenstvom, na odvolanie žalovaných proti rozsudku Okresného súdu Martin, č.k. 7C/24/2017-198 z 6. júna 2019, takto

### rozhodol:

Rozsudok súdu prvej inštancie **p o t v r d z u j e**.

Žalobcom **p r i z n á v a** nárok na náhradu trov odvolacieho konania v plnom rozsahu

### o d ô v o d n e n i e :

1. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie podľa ustanovení Občianskeho zákonníka o bezdôvodnom obohatení zaviazal žalovaných zaplatiť žalobcom každému po 1.500,- eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 5 % ročne z uvedenej sumy od 20.04.2017 do zaplatenia a žalobcom priznal proti žalovaným nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %. Mal preukázané, že strany nesporne 05.07.2016 uzavreli zmluvu o budúcej kúpnej zmluve, v ktorej sa dohodli, že uzatvoria kúpnu zmluvu, predmetom ktorej budú nehnuteľnosti nachádzajúce sa v k. ú. A., a to pozemok C-KN parc. č. 766/20 - orná pôda o výmere 377 m<sup>2</sup>, zapísaný na LV č. XXXX, stavba t. č. bez súpisného čísla postavená na uvedenom pozemku, t. č. nezapísaná na liste vlastníctva a pozemok v 1/3-ine C-KN parc. č. 766/6 - orná pôda o výmere 39,33 m<sup>2</sup>. Sporný bol výklad toho, či rodinný dom, ktorý v čase spísania zmluvy o budúcej kúpnej zmluve bol v stave stavby bez súpisného čísla, mal byť v čase uzatvárania kúpnej zmluvy zapísaný ako skolaudovaný na liste vlastníctva, keďže strany rozdielne vykladali ustanovenia zmluvy. Nespornou skutočnosťou bolo, že kúpnu zmluvu neuzavreli a došlo z ich strany k odstúpeniu od zmluvy o budúcej zmluve. Žalobcovia tvrdili, že tak, ako bolo v zmluve dohodnuté do 31.12.2016, ani k nasledujúcemu termínu, ktorý poskytli žalovaným, nedošlo ku kolaudácii rodinného domu a jeho zápisu na list vlastníctva, čo bolo podľa nich podmienkou uzavretia kúpnej zmluvy. Žalovaní naopak tvrdili, že rodinný dom ako stavba bola zapísaná na liste vlastníctva a v tomto stave bolo postačujúce, aby bola predmetom kúpnej zmluvy medzi stranami sporu. Zo strany budúcich kupujúcich, t. j. žalobcov bola uhradená záloha na kúpnu cenu vo výške 3.000,- eur, ktorú im žalovaní ako zálohu na kúpnu cenu nevrátili. Nárok na vrátenie kúpnej ceny odvodzovali z článku 4 bod 4.8 zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, podľa ktorého, ak dôjde k odstúpeniu od tejto zmluvy o budúcej zmluve z dôvodu, ktorý bol špecifikovaný v bode 4.1 písm. a/ alebo b/, podľa ktorého, ak budúci kupujúci odstúpia od zmluvy z dôvodu, ktorý je špecifikovaný v bode 4.3, budúci predávajúci sú povinní vrátiť im zaplatenú zálohu za kúpnu cenu vo výške 3.000,- eur, a to do 30 dní odo dňa doručenia výzvy na vrátenie zálohy

na kúpnu cenu. Podľa článku 4 bod 4.1 d/ majú žalobcovia právo odstúpiť od zmluvy o budúcej zmluve bez ďalšieho jednostranne, ak nastane skutočnosť, že stavba t. č. bez súpisného čísla nebude zapísaná na liste vlastníctva do 31.12.2016. Z predmetnej zmluvy o budúcej zmluve mal preukázať, že v jej čl. 4 bolo vo vzťahu k rodinnému domu uvedené (bod 4.1 d/), že stavba t. č. bez súpisného čísla, postavená na pozemku C-KN parc. č. 766/20 mala byť zapísaná najneskôr do 31.10.2016 na príslušnom liste vlastníctva v A.. V nasledujúcej časti, a to čl. 7, sa nachádza text kúpnej zmluvy, kde je uvedené (čl. I bod 1.1), že predávajúci sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností, okrem iného stavby s prideleným súpisným číslom, pričom následne (čl. II bod 2.1) je predmet zmluvy vo vzťahu k rodinnému domu uvedený ako stavba s prideleným súpisným číslom. Pokiaľ má rodinný dom mať pridelené súpisné číslo, je to možné len v prípade, že bol skolaudovaný, na základe čoho by dostal súpisné číslo a takto by mohol byť zapísaný ako rodinný dom v katastri nehnuteľností. Z textu budúcej kúpnej zmluvy bolo jednoznačné, že sa malo jednať o stavbu, t. j. rodinný dom s prideleným súpisným číslom. V texte zmluvy o budúcej kúpnej zmluve sa v článku 4 riešila možnosť odstúpenia od zmluvy o budúcej kúpnej zmluve a budúcim kupujúcim bolo dané právo odstúpiť od zmluvy aj z dôvodu, že stavba t. č. bez súpisného čísla, teda rodinný dom, nebude zapísaná na Okresnom úrade Martin, odbor katastrálny na príslušnom liste vlastníctva najneskôr do 31.12.2016. Z uvedeného textu zmlúv a logického výkladu „stavby s prideleným súpisným číslom“ vyvodil, že predmetom budúcej kúpnej zmluvy v zmysle ujednania v zmluve o budúcej kúpnej zmluve bolo, že žalobcovia nadobudnú od žalovaných rodinný dom skolaudovaný, teda bude mať pridelené súpisné číslo. Tomuto zodpovedala aj výpoveď svedka Y. H., ktorý ako finančný poradca žalobcom pomáhal vybaviť úver vo výške 105.000,- eur (98 % kúpnej ceny), z ktorej jednoznačne vyplynulo, že banka by poskytla úver len na skolaudovaný rodinný dom, na aký úver aj zabezpečoval. Obrana žalovaných spočívala vo výklade článku 1 bod 1.8 zmluvy o budúcej zmluve, v zmysle ktorého zmluvné strany prehlásili, že majú úmysel uzavrieť budúcu kúpnu zmluvu v podobe a s obsahom uvedeným v článku 7 zmluvy o budúcej kúpnej zmluve aj napriek tomu, že niektoré údaje, bližšie špecifikujúce predmet kúpnej zmluvy, najmä nie však výlučne uvedenie súpisného čísla stavby v budúcej kúpnej zmluve, nie sú v čase uzavretia tejto zmluvy o budúcej kúpnej zmluve uvedené a tieto údaje budú do budúcej kúpnej zmluvy doplnené podľa zápisu v katastrálnom operáte, keď zmluvné strany prehlasujú, že neuvedenie týchto údajov nemá vplyv na platnosť tejto zmluvy o budúcej zmluve a súčasne uvedené nemá vplyv ani na platnosť budúcej kúpnej zmluvy a povinnosť zmluvných strán budúcu kúpnu zmluvu uzatvoriť.

Z uvedeného zmluvného ustanovenia zmluvy o budúcej kúpnej zmluve vyplýva, že hoci v čase podpisu zmluvy o budúcej kúpnej zmluve nemá predmetná stavba pridelené súpisné číslo, bude tento údaj o súpisnom čísle uvedený v riadnej kúpnej zmluve tak, ako bude údaj zapísaný v katastrálnom operáte. Pri podpise zmluvy o budúcej kúpnej zmluve dňa 05.07.2016 teda stavba súpisné číslo pridelené nemala a nebolo takto možné identifikovať v nej predmet kúpy. Neuvedenie súpisného čísla z tohto dôvodu však nerobilo neplatnou zmluvu o budúcej kúpnej zmluve, keďže následne sa malo súpisné číslo doplniť podľa toho, ako bude pridelené stavbe a zapísané v katastrálnom operáte. Z výpovedí vypočutých svedkov taktiež v zmysle výkladu zmluvne dohodnutých ustanovení vyplynulo, že malo dôjsť k prevodu skolaudovanej stavby, ktorá by mala pridelené súpisné číslo, pričom žalovaní nepreukázali, že bolo dohodnuté zabezpečenie kolaudácie rodinného domu žalobcami po jej odkúpení. Vypočutí svedkovia, t. j. rodičia žalobcov poznali predmetnú nehnuteľnosť z ohliadky a z osobného stretnutia so žalovanými mali informáciu o tom, že dom nemá zabezpečenú dostatočne prístupovú cestu, pričom bolo pre nich zrejmé, že ich deti budú kupovať skolaudovaný rodinný dom. Z hľadiska výpovede Y. U., ktorý zabezpečoval výstavbu rodinného domu, táto vychádzala len z pozorovania a osobného úsudku svedka, pričom ku konkrétnej komunikácii týkajúcej sa skolaudovania a neskolaudovania domu medzi stranami sporu sa vyjadriť nevedel. Svedok R. U. vo svojej svedeckej výpovedi uviedol takisto vlastné pozorovania a úsudok, pokiaľ sa týkalo rodinného domu a jeho kolaudácie a vnímal to tak, že ak sa rodinný dom skolauduje, bude žalobca jeho vlastníkom. Za hodnoverné považoval tvrdenie žalobcov, že hlavným problémom brániacim skolaudovaniu stavby bolo nezabezpečenie prístupovej cesty k rodinnému domu, a preto pre nich by odkúpenie takejto nehnuteľnosti (ktorú nie je možné skolaudovať Stavebným úradom Martin) bolo neprijateľným riešením aj vzhľadom na skutočnosť, že bankou by im nebol vyplatený úver na zakúpenie takejto nehnuteľnosti. Preto ak žalobcovia ako budúci kupujúci v zmysle článku 4 bod 4.1 písmeno b/ odstúpili od kúpnej zmluvy, vznikol im nárok na vrátenie zálohy na kúpnu cenu vo výške 3.000,- eur v zmysle článku 4 bod 4.7. Preto žalobu žalobcov vyhodnotil ako dôvodnú a v celom rozsahu jej vyhovel a priznal im aj úrok z omeškania odo dňa nasledujúceho po uplynutí lehoty na zaplatenie podľa ustanovenia § 517 ods. 2 OZ v spojení s ustanovením § 3 ods. 1 nar. vl. SR č. 87/1995 Z. z. O trovách konania rozhodol podľa § 255 ods. 1 CSP a žalobcom priznal nárok na ich náhradu v plnom rozsahu.

2. Proti uvedenému rozsudku podali v zákonom stanovenej lehote z dôvodov podľa ustanovenia § 365 ods. 1 písm. f), h) CSP žalovaní a žiadali jeho zmenu tak, že žaloba bude v celom rozsahu zamietnutá a priznaný im nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu. Poukázali na nesprávnu argumentáciu súdu, pretože v zmysle vyhlášky č. 31/2003 Z. z. o označovaní ulíc a iných verejných priestranstiev a o číslovaní stavieb predloženého právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na účely prevodu vlastníctva k budove alebo poistenia budovy, obec môže na žiadosť určiť stavebníkovi súpisné a orientačné čísla aj bez kolaudačného rozhodnutia. Nezaoberal sa vôbec čl. I bod 1.8 zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, z ktorého vyplýva od počiatku ich zámer dom prediť ako rozostavanú stavbu. Aj keď z článku vyplýva, že niektoré údaje špecifikujúce predmet budúcej kúpnej zmluvy, najmä uvedenie súpisného čísla stavby v budúcej kúpnej zmluve, nie sú v čase uzavretia tejto zmluvy o budúcej zmluve uvedené, tieto údaje budú do budúcej kúpnej zmluvy doplnené podľa zápisu v katastrálnom operáte, avšak následne sa uvádza, že zmluvné strany prehlasujú, že neuvedenie týchto údajov nemá vplyv na platnosť tejto zmluvy o budúcej zmluve a súčasne uvedené nemá vplyv ani na platnosť budúcej kúpnej zmluvy a povinnosť zmluvných strán budúcu kúpnu zmluvu uzatvoriť, z čoho jasne vyplýva, že stavba mohla a nemusela byť skolaudovaná a že žalobcovia boli povinní kúpnu zmluvu podpísať. Uvedená stavba bola zapísaná na LV do 31.12.2016 ako vec v zmysle právnom - § 118 ods. 1 OZ a bola spôsobilým prevodom vlastníckeho práva. Keďže kupujúci odmietli uzavrieť kúpnu zmluvu, odstúpili od zmluvy o budúcej kúpnej zmluve podľa bodu 4.2 a podľa bodu 4.8 nemajú budúci kupujúci, t. j. žalobcovia nárok na vrátenie zaplatenej zálohy. Zmluva o budúcej kúpnej zmluve bola vypracovaná žalobcami a táto bola uzavretá okamihom podpísania a nadobudla účinnosť. Teda žalobcovia prejavili vôľu, ktorá smerovala k uzavretiu zmluvy o budúcej kúpnej zmluve a oni len ich návrh akceptovali. Prejav vôle je neurčitý len vtedy, ak sa neurčitosť ani výkladom podľa § 35 ods. 2, 3 OZ nedá odstrániť, pričom právne úkony vyjadrené slovami treba vykladať nielen podľa ich jazykového vyjadrenia, ale aj podľa vôle toho, kto právny úkon urobil, ak táto úloha nie je v rozpore s jazykovým prejavom. Pritom sa prihliada na vôľu toho, kto právny úkon urobil a chráni sa dobromyseľnosť toho, komu bol právny úkon určený. Na vôľu je nutné hľadieť z vonkajších okolností spojených s podpisom a realizáciou zmluvného vzťahu, hlavne na okolnosti spojené s podpisom zmluvy a následne na konanie účastníkov po podpise zmluvy. Poukázali na to, že konali v dobrej viere v platnosť zmluvy o budúcej kúpnej zmluve ako celku, pretože dvojstranný právny úkon zmluvných strán v zmluve o budúcej kúpnej zmluve treba vykladať jednotne, preto nemôže mať prednosť čl. VII voči čl. I zmluvy o budúcej kúpnej zmluve. Z uvedeného dôvodu sa nestotožnili s výkladom čl. I bod 1.8 zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, keďže novostavba rodinného domu v čase podpisovania zmluvy o budúcej kúpnej zmluve 05.07.2016 bola riadne identifikovaná tým, že je postavená na pozemku C-KN parc. č. 7166/20 o výmere 377 m<sup>2</sup> a bola zapísaná na LV pre kat. územie A. do 31.12.2016 ako rozostavaná stavba, čo bolo v súlade s ich záväzkom uvedeným v čl. I bod 1.8 zmluvy o budúcej kúpnej zmluve. Vzhľadom na uvedené, nesprávne bolo aj konštatovanie, že hlavným problémom, ktorý bránil skolaudovaniu uvedenej stavby, bol ten, že nebola zabezpečená prístupová cesta k rodinnému domu.

3. Žalobcovia v písomnom vyjadrení k odvolaniu žalovaných žiadali rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správny potvrdiť, v celom rozsahu sa stotožnia s jeho skutkovými a právnymi zisteniami. Poukázali na to, že aj keď predloženého právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia k prevodu vlastníctva k budove, obec môže na žiadosť určiť stavebníkovi súpisné čísla aj bez kolaudačného rozhodnutia, jedná sa o prípad výnimočný, ktorý sa na daný spor nevzťahuje. Predmetná stavba v čase, keď im žalovaní poslali výzvu na uzatvorenie kúpnej zmluvy, nebola ani skolaudovaná, ale nemala ani pridelené súpisné číslo, t. j. žalovaní nespĺnili dohodnutú zmluvnú podmienku, aby stavba bola spôsobilá k prevodu, musí mať pridelené súpisné číslo, pretože žalovaní jej súpisné číslo prideliť nedali a o pridelenie súpisného čísla požiadali až po tom, ako bola stavba skolaudovaná, čiže postupovali štandardným spôsobom v zmysle čl. I bod 1.8 zmluvy o budúcej kúpnej zmluve. Súdom učinенý výklad čl. I bod 1.8 zmluvy o budúcej kúpnej zmluve považovali za správny a žalovaní si uvedené zmluvné ustanovenie vykladajú tak, aby im tento výklad „vyhovoval“. Pokiaľ žalovaní argumentovali, že výklad zmluvy je neurčitý, a preto by sa mala vykladať v ich prospech, uvedené sa na daný spor nevzťahuje, nakoľko výklad zmluvy je jednoznačný a neurčitým ho urobili len samotní žalovaní, ktorí si zmluvu vykladajú inak a snažia sa navodiť dojem neurčitosti predmetného zmluvného ustanovenia, ktoré je potrebné vykladať v kontexte s ďalšími ustanoveniami zmluvy, najmä s obsahom samotnej kúpnej zmluvy, ktorej znenie je obsiahnuté v čl. VII zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, z ktorého jednoznačne vyplýva, že predmetom kúpy má byť rodinný dom s prideleným súpisným číslom, čiže skolaudovaný. Nikdy neprejavili záujem o kúpu rozostavaného rodinného domu, čo dosvedčuje aj priebeh komunikácie ohľadne kúpy rodinného domu medzi stranami na jar 2016. Ak by mali záujem kúpiť rodinný dom

neskolaudovaný, neuzatvárala by sa zmluva o budúcej kúpnej zmluve, pretože na jej uzatvorenie by nebol žiadny dôvod a rovno by sa podpísala riadna kúpna zmluva na rozostavaný rodinný dom. Zmluva o budúcej zmluve bola pripravená advokátskou kanceláriou a bola žalovaným zaslaná na pripomienkovanie, pričom pripomienky žalovaných boli len minimálne, uvedeného sa netýkali a netrvali na tom, aby v zmluve o budúcej kúpnej zmluve bolo výslovne uvedené, že sa predáva rodinný dom neskolaudovaný, resp. rozostavaný, čo stačilo do zmluvy uviesť jednou vetou. Potom, čo začali „intenzívnejšie tlačiť“ na žalovaných, čo je s predmetnou kolaudáciou, žalovaný uviedol, že má problém s prístupovou cestou k rodinnému domu, bez ktorej mu nechce stavebný úrad tento skolaudovať s tým, že aby sa nebáli, že to vyrieši a predmetný dom bude skolaudovaný tak, aby sa do 31.12.2016 mohla uzatvoriť riadna kúpna zmluva. Pretože žalovaní prestali s nimi komunikovať, mali za to, že obchod padol, keďže vedeli, že rodinný dom stále skolaudovaný nie je. Bolo pre nich šokujúce, keď koncom roka 2016 im bola zo strany žalovaných doručená výzva na uzavretie kúpnej zmluvy. Žalovaní pritom v čase koncipovania a podpisovania zmluvy o budúcej zmluve ani len netušili, že budú mať problémy s prístupovou cestou, ktorá bola kameňom úrazu celej kolaudácie a následného skolaudovania, pretože v tom čase bol rodinný dom už skoro dokončený. To, že mali záujem kúpiť rodinný dom skolaudovaný, teda s priradeným súpisným číslom, vyplýva jednak z ich výpovedí, ako aj z výpovedí uvedených svedkov Y. H. a R. U. a svedkýň K. W. a E. T.. Ak predmetom predaja mal byť rodinný dom neskolaudovaný, ako uvádzajú žalovaní, prečo potom v čl. VII v zmluve o budúcej zmluve, ktorý obsahuje kompletne znenie riadnej kúpnej zmluvy, sa jednoznačne uvádza, že sa má predať a kúpiť rodinný dom s prideleným súpisným číslom, na čo žalovaní neposkytli relevantnú odpoveď.

4. Žalovaní vo svojom vyjadrení k vyjadreniu žalobcov uviedli, že títo ich síce obviňujú, že vytrhávajú veci z kontextu, pričom však z kontextu vytrhávajú veci oni. Pritom sami uvádzajú a potvrdzujú i stanovisko, že obec môže prideliť súpisné číslo aj bez kolaudácie na účel prevodu vlastníctva, čo znamená vyvrátenie ich názoru, že pridelenie súpisného čísla znamená, že stavba musí byť skolaudovaná, pričom tvrdenie, že ide o výnimočnosť a nemôže sa vzťahovať na daný spor, je iba ich osobný názor. Mailom zo dňa 26.04.2016 obsahujúcim návrh kúpnej zmluvy vedia preukázať, že od prvopočiatku išlo o zámer obidvoch strán odpredať a odkúpiť stavbu, teda dom neskolaudovaný. Zmluvu o budúcej zmluve vypracovala právna zástupkyňa žalobcov, pričom nie je zrejmé, prečo do zmluvy nezakomponovala jasnú vetu, že predmetná nehnuteľnosť musí byť skolaudovaná, s čím by však nikdy nesúhlasili, pretože obidve strany vedeli, že z daného časového hľadiska sa kvôli prístupovej ceste stavba skolaudovať nedá, čo potvrdil aj nimi navrhnutý svedok, ktorý bol prítomný pri tom, ako sa dohovárali, že žalobcom stavbu pomôžu skolaudovať a všetky náklady s tým spojené budú znášať. Avšak jeho výpoveď nebral súd do úvahy. Poukázali na to, že súd by sa nemal zaoberať výpoveďami svedkov ako rodinných príslušníkov a priateľov, ktorí proti svojim priateľom a deťom nepôjdu. Proti čl. VII zmluvy uviedli, že išlo iba o návrh zmluvy, proti ktorému nemali žiadne výhrady, najmä nie preto, že čl. I bod 1.8 ich ubezpečoval o tom, že ide o stavbu neskolaudovanú.

5. Krajský súd, ako súd odvolací (§ 34 CSP), preskúmal vec v rozsahu vymedzenom v podanom odvolaní (§ 379, § 380 ods. 1 CSP) a postupom bez nariadenia pojednávania podľa ustanovenia § 385 CSP odvolaním napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie podľa ustanovenia § 387 ods. 1 CSP ako vecne správny potvrdil.

6. Odvolací súd preskúmaním napadnutého rozsudku, prislúchajúceho spisového materiálu a vyhodnotením toho, čo uviedli v rámci odvolacieho konania žalovaní, konštatuje, že súd prvej inštancie vo veci samej v dostatočnom rozsahu zistil skutočnosti potrebné pre posúdenie veci a vykonal potrebné dokazovanie a následne dospel k správnym skutkovým a právnym záverom. V tomto smere sa odvolací súd v celom rozsahu stotožnil s dôvodmi napadnutého rozhodnutia, ktoré v takomto prípade nie je potrebné opakovať (§ 387 ods. 2 CSP), keďže ani žalovaní vo svojom odvolaní neuviedli žiadne skutočnosti, s ktorými by sa prvoinštančný súd nevysporiadal a ktoré by boli spôsobilé inak vyhodnotiť zistený skutkový stav a prijaté právne závery. Z odôvodnenia rozhodnutia vyplýva vzťah medzi skutkovými zisteniami a úvahami pri hodnotení dôkazov na strane jednej a právnymi závermi na strane druhej.

Na zdôraznenie správnosti napadnutého rozhodnutia a k odvolacím námietkam žalovaných krajský súd dopĺňa, že z čl. I bod 1.8 zmluvy o budúcej kúpnej zmluve jednoznačne vyplýva, že strany mali úmysel uzavrieť budúcu kúpnu zmluvu v podobe a s obsahom v čl. VII aj napriek tomu, že niektoré údaje bližšie predšpecifikujúce predmet kúpnej zmluvy, v tomto spore uvedenie súpisného čísla stavby v budúcej kúpnej zmluve, teda v čl. VII nie sú uvedené, pričom do kúpnej zmluvy budú doplnené podľa zápisu v

katastri nehnuteľností. Z čl. 2.2 vyplýva, že žalovaní sú povinní vyzvať žalobcov na uzavretie kúpnej zmluvy spolu s jej 4 vyhotoveniami v lehote 20 kalendárnych dní odo dňa, v ktorých bude stavba, t. č. bez súpisného čísla zapísaná na Okresnom úrade Martin, odbor katastrálny, na príslušnom liste vlastníctva a až následne sa žalobcovia zaväzujú v stanovenej lehote ju podpísať. Z čl. V (5.3) jednoznačne vyplýva úmysel strán uzatvoriť budúcu kúpnu zmluvu v podobe uvedenej v čl. VII. Z čl. VII jednoznačne vyplýva, že žalovaní predávajú stavbu a žalobcovia ju kupujú s prideleným súpisným číslom (čl. I, 1.1, čl. II, 2.1, čl. III, 3.1).

Z uvedeného jednoznačne vyplýva, že obe strany prejavili vôľu uzavrieť kúpnu zmluvu, ktorej predmetom bude stavba rodinného domu s prideleným súpisným číslom, ktorý zápis na LV boli povinní zabezpečiť žalovaní (čl. IV 4.1 písm. b), 4.7) a v prípade, že tak neučinia do 31.12.2016, boli žalobcovia oprávnení od zmluvy odstúpiť, k čomu aj došlo, keďže žalovaní takýto zápis nezabezpečili. Žalovaným preto vznikla povinnosť (čl. 4.7) žalobcom im poskytnutú zálohu na kúpnu cenu vo výške 3.000,- eur vrátiť v stanovenej lehote.

Z čl. I bod 1.8 posledná veta zmluvy jednoznačne vyplýva, že neuvedenie súpisného čísla stavby v zmluve o budúcej zmluve a v nej obsiahnutej kúpnej zmluve v čase jej uzavretia nemá vplyv na ich platnosť, a preto vôľa strán bola uzavrieť kúpnu zmluvu, ktorej predmetom bude stavba rodinného domu s prideleným súpisným číslom, čo vyplýva aj z okolností pred podpisom zmluvy, potvrdených výpoveďami svedkov žalobcov, ktorých vierohodnosť ako rodinných príslušníkov, resp. priateľov síce žalovaní namietali a súd podľa nich sa nimi nemal zaoberať, ale tieto nimi uvádzané tvrdenia zostali len v pozícii ničím nepreukázaných skutočností, keď skutočnosti uvádzané žalovanými navrhnutým svedkom predstavovali len jeho úsudok.

7. Vychádzajúc aj z uvedených skutočností, vysporiadajúc sa s podstatnými námietkami žalovaných, krajský súd rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správny potvrdil, vrátane nároku žalobcov na náhradu trov konania, ktorý im bol ako plne úspešným v spore priznaný v plnom rozsahu.

8. O trovách odvolacieho konania rozhodol krajský súd podľa ustanovenia § 396 ods. 1 CSP v spojení s ustanovením § 255 ods. 1 CSP a žalobcom priznal nárok na náhradu trov odvolacieho konania v plnom rozsahu, keďže aj v ňom boli plne úspešní.

9. Toto rozhodnutie Krajského súdu v Žiline bolo prijaté hlasovaním v pomere hlasov 3:0.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku odvolanie **n i e j e** prípustné.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP) v lehote 2 mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 ods. 1 CSP).

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 CSP). V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh) (§ 428 CSP).