

Súd: Krajský súd Košice  
Spisová značka: 3Co/50/2019  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7510201583  
Dátum vydania rozhodnutia: 23. 01. 2020  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Eva Feťková  
ECLI: ECLI:SK:KSKE:2020:7510201583.3

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajská súd v Košiciach v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Evy Feťkovej a sudkýň Mgr. Angeliky Sopoligovej a Mgr. Zuzany Čisovskej v spore žalobcov: X/ Q. S., N.. XX.X.XXXX, A. M. F. W. S., C. XX P. X/ S. S., N.. X.XX.XXXX, A. M. F.B. W. S., C. XX, obaja zastúpení JUDr. Tiborom Sásfaiom, advokátom so sídlom v Košiciach, Fejova 4 proti žalovanej J. F., N.. XX.X.XXXX, A. M. K., B. X, zastúpenej JUDr. JCLic. Tomášom Majerčákom, PhD., advokátom so sídlom v Košiciach, Južná trieda 28, o nahradenie vyhlásenia vôle uzavrieť kúpnu zmluvu, o odvolaní žalovanej proti rozsudku Okresného súdu Košice - okolie č.k. 16C/26/2010 - 542 zo dňa 19. októbra 2018 takto

### rozhodol:

P o t v r d z u j e rozsudok.

Žalovaná je povinná nahradíť žalobcom v 1. a 2. rade plnú náhradu trov odvolacieho konania.

### o d ô v o d n e n i e :

1. Okresný súd Košice - okolie (ďalej len „súd prvej inštancie“ alebo „súd“) rozsudkom označeným v záhlaví rozhodol v tomto znení:

I. Súd nahradzuje prejav vôle žalovanej ako predávajúcej na uzavretie Kúpnej zmluvy o prevode vlastníctva žalovanej v celosti (podiel X/X W. A.) žalobcom ako kupujúcim ku nehnuteľnosti zapísanej na Okresnom úrade Košice - okolie, odbor katastrálny, katastrálne územie 813 087 V. M., Y. XXX K.-Y., obec 521 345 F. W. S., N. R. M. Č.. XXX, a to dom so súpisným číslom XX, postavený na pozemku parc. č. XXX, pozemok parc. č. XXX druh pozemku zastavané plochy a nádvoria vo M. XXX V., W. W..Č.. XXX/X, F. W. D. M. M. XXX V., W., K. sa rozumie garáž, drobné stavby, ploty, studňa, schody, vonkajšie úpravy s týmto obsahom kúpnej zmluvy:

#### KÚPNA ZMLUVA

Predávajúca: J. F. T. R., T.Č.. XXXXXX/XXXX, N.. XX.XX.XXXX,  
A. C. XX/XX, XXX XX F. W. S.

a

Kupujúci: Q. S. T. S., T.Č.. XXXXXX/XXXX, N.. XX.XX.XXXX P. V.  
S. S. T. M., T.Č.. XXXXXX/XXXX, N.. XX.XX.XXXX,  
Y. A. V. X, XXX XX K. - B. Ť.

#### Článok I.

1. Predávajúca je výlučnou vlastníčkou nehnuteľností v celosti, podiele 1/1 pod B1, ktoré sú predmetom tohto predaja, zapísaných na Okresnom úrade K.-Y., odbor katastrálny, katastrálne územie 813 087 V. M., Y. XXX K.-Y., obec 521 345 F. W. S.F., N. R. M. Č.. XXX, W. T. „“, a to dom so súpisným číslom 34, postavený na pozemku W.. Č.. XXX, W. W.. Č.. XXX F. W. D. W. P. N. M. M. XXX V., W. W..Č..

XXX/X, F. W. D. M. M. XXX m2, príslušenstvo, ktorým sa rozumie garáž, drobné stavby, ploty, studňa, schody, vonkajšie úpravy.

2. Titul nadobudnutia: XXX/XX - C.. M. XXXX/XX - K. D. D. XX.XX.XXXX.

3. Predávajúca predáva uvedené nehnuteľnosti kupujúcim, ktorí nehnuteľnosti kupujú do bezpodielového spoluvlastníctva manželov v podiele 1/1.

#### Článok II.

1. Predávajúca a kupujúci sa vzájomne dohodli na kúpnej cene za predávané a kupované nehnuteľnosti celkom vo výške 63.068 € (slovom: šesťdesiatťtisíc šesťdesiatosem eur), t.j. 1.899.986,57 Sk.

2. Časť kúpnej ceny vo výške 6.639,- eur (slovom: šesťtisíc šestotridsaťdeväť eur) t.j. 200.006,51 Sk uhradili kupujúci predávajúcej vkladom na jej účet číslo účtu XXXXXXXXXXX/XXXX dňa 24.08.2009. Predávajúca potvrdzuje prevzatie dohodnutej časti kúpnej ceny.

3. Druhú časť kúpnej ceny vo výške 12.614 € (slovom: dvanásťtisíc šesťstoštrnásť eur) t.j. 380.009,36 Sk uhradili kupujúci predávajúcej vkladom na jej účet dňa 4.12.2009, číslo účtu: XXXXXXXXXXX/XXXX, banka Slovenská sporiteľňa a.s.. Predávajúca potvrdzuje prevzatie tejto časti kúpnej ceny.

4. Časť kúpnej ceny vo výške 21.858,- eur (slovom: dvadsaťjedentisíc osemstopäťdesiatosem eur) t.j. 658.494,11 Sk kupujúci zaplatia predávajúcej do 15 dní od vkladu a zápisu zmluvy v katastri nehnuteľnosti, po výmaze všetkých tiarch z LV č.XXX.

5. Zvyšnú časť kúpnej ceny vo výške 21.957,- eur (slovom: dvadsaťjedentisíc deväťstopäťdesiatosem eur) zaplatia kupujúci predávajúcej do 25 dní od vkladu a zápisu zmluvy v katastri nehnuteľnosti, po výmaze všetkých tiarch z R. Č..XXX.

6. Ak by v čase vkladu a zápisu zmluvy do katastra neboli vymazané všetky ťarchy z titulu exekúcií evidovaných v katastri uvedené v čl. III. bod.3 tejto zmluvy, sú kupujúci oprávnení namiesto zaplata kúpnej ceny predávajúcej zaplatiť v celom rozsahu záväzky predávajúcej z exekučných konaní, aby došlo k výmazu ťarchy v katastri nehnuteľností a o výšku zaplata týchto záväzkov nemá predávajúca právo, aby v takom rozsahu bola kúpna cena zaplata do rúk alebo na účet predávajúcej. To neplatí, ak výška úhrnu záväzkov prekročí 20.000,- eur, kedy majú kupujúci právo uplatňovať proti predávajúcej splnenie povinnosti výmazu tiarch.

#### Článok III.

1. Na nehnuteľnostiach uvedených v článku I. je na R. Č.. XXX uvedená informatívna poznámka XX/XX - W. XX/XX - začatie súdneho konania o nahradenie vyhlásenia osobnej vôle na Okresnom súde Košice - okolie pod sp. zn. 16C/26/2010 z 10.2.2010 (ide o konanie medzi predávajúcou a kupujúcimi); obmedzujúca poznámka XXX/XX - W. XXX/XX - Uznesenie súdu 16C/26/2010 zo dňa 21.05.2010, vykonateľné dňa 07.06.2010 - zákaz previesť vlastnícke právo k nehnuteľnostiam, a to pozemkom W..Č.. XXX- zastavané plochy a nádvoria o výmere XXX V., W..Č.. XXX/X - D. Y. M. XXX V. P. B. - T. F. Č..B.. XX N. W..Č.. XXX, najmä predať, darovať, zriadiť záložné právo, zabezpečovací prevod alebo iné vecné právo; poznámka obmedzujúca W. XXX/XX zo dňa 14.04.2014 - Upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľnosti Z. XXX/XXXX zo dňa 09.04.2014, Exekútorový úrad K., V. 16, 040 01 K., JUDr. Q. Y. - súdny exekútor - Č..D.. XX/XX a poznámka informatívna: W. XXX/XX zo dňa 14.09.2015 - Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti EX 3860/15 zo dňa 09.09.2015, Exekútorový úrad so sídlom Kupeckého 29, 040 01 Košice, JUDr. W. V., súdny exekútor - v prospech oprávneného F.K. Q. T. F. (X.XX.XXXX) A. B. XXXX/X, 040 12 K.-Č..D.. XXX/XX.

2. Na prevádzaných nehnuteľnostiach v časti C Ťarchy sú evidované: X D. XXXX/XX D. dňa 12.05.2014 - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti EX 324/2014 zo dňa 06.05.2014, Exekútorový úrad Košice, V. XX, XXX XX K., Q.. Q. Y. - B. Z. - Č..D..XX/XX P. X D. XXXX/XX D. F. XX.X.XXXX - Z. W. na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti EX 3860/15 zo dňa 21.09.2015, Exekútorový úrad so sídlom K. XX, XXX XX K., JUDr. W. V., súdny exekútor - v prospech oprávneného: F.K. Q. T. F. (X.XX.XXXX), bytom B. XXXX/X, XXX XX K. -Č..D.. XXX/XX.

3. Na prevádzaných nehnuteľnostiach je vyznačená plomba M. - XXX/XXXX smerujúca k prevodu predmetným nehnuteľnostiam predávajúcou na jej dcéru.

4. Iné ťarchy na prevádzanej nehnuteľnosti nie sú evidované.

#### Článok IV.

1. Kupujúci potvrdzujú, že sa oboznámili so stavom nehnuteľnosti a túto v súčasnosti užívajú.

2. Predávajúca sa zaväzuje ku dňu uzavretia, prejavu vôle alebo náhrady v právoplatnom rozsudku z tejto zmluvy, zobrať späť návrh na vklad z darovacej (správne kúpno-predajnej) zmluvy evidovaný pod

M.-XXX/XXXX ako je obsiahnutý v čl. III. bod 3 tejto zmluvy. Ak tak neurobí, súhlasí, aby sa táto zmluva v čl. IV. bod.2 v právoplatnom rozsudku považovala tiež za späťvzatie návrhu na vklad pod M.-XXX/XXXX na zastavenie vkladového konania.

3. Predávajúca sa zaväzuje dlhy z exekučných konaní v plnom rozsahu vyrovnáť tak, aby boli ľarchy v časti „E. R. Č.. XXX K.. Ú.. V. M. uvedené v čl. III. bod 2. vymazané, včítane k ním patriacich poznámok uvedených v čl. III. bod 1. tejto zmluvy.

4. Zmluvné strany sa dohodli, že do záväznosti tejto kúpnej zmluvy predávajúca zabezpečí kupujúcim:

- 4ks trojuholníkové okná do podkrovia
- tepelnú izoláciu (sklovata) do podkrovia
- kachličky do kúpeľne a WC na prízemí podľa výberu kupujúceho Q. S. P. S. S. F. 10,- eur za m2 + listely + lepidlo + špárovačka
- geberit WC komplet
- stavebný materiál na priečku v kuchyni
- bránu do domu za spoluúčasti kupujúcich do 166 €.

#### Článok V.

1. Účastníci vyhlasujú že ich zmluvná voľnosť nie je ničím obmedzená.

2. Ak z akéhokoľvek dôvodu nedôjde k prevodu vlastníckeho práva na kupujúcich z tejto zmluvy, majú kupujúci právo na odstúpenie od tejto zmluvy a na vrátenie už zaplatenej hoci aj časti kúpnej ceny.

3. Odstúpenie od zmluvy musí byť písomné a doručené druhej zmluvnej strane s uvedením dôvodu.

#### Článok VI.

1. Táto zmluva je uzatváraná v súlade so Zmluvou o budúcej zmluve zo dňa 04.12.2009 (aj jej článku VII.) a vzťahuje sa a je záväzná aj na prípadných právnych nástupcov zmluvných strán.

2. Účastníci obsahu zmluvy porozumeli, je vyjadrením ich vôle. Prejav vôle predávajúcej je nahradený rozhodnutím súdu o tejto zmluve.

3. Návrh na vklad z tejto zmluvy sú oprávnení podať kupujúci, znášajú aj náklady na poplatkoch z návrhu na vklad, prejav vôle predávajúcej a uzavretie tejto zmluvy sú preukázané právoplatným rozsudkom súdu, ktorý bude k návrhu na vklad pripojený.

4. Táto zmluva spĺňa všetky zákonné náležitosti platného a účinného prevodu vlastníckeho práva v prospech kupujúcich.

V Košiciach dňa

J. F.  
predávajúca

Q. S. P. S. S.

kupujúci

II. Žalovaná je povinná nahradiť žalobcom v 1. a 2.rade trovy konania v rozsahu 50 % s tým, že o ich výške bude rozhodnuté súdom 1.inštancie samostatným uznesením.

2. Vykonaným dokazovaním súd zistil, že dňa 24.08.2009 uzatvorili žalobca v 1.rade a manžel žalovanej R. F. dohodu o budúcej zámennej zmluve, v ktorej sa dohodli na zámene rodinného domu na C. L. Č.. XX M. F. W. S., K..Ú.. V. M. D. 3-izbový byt v Košiciach s doplatkom. Žalobca sa podpisom dohody zaviazal zložiť zálohu v dohodnutej výške 200.000,-Sk (6.640,- eur). Podľa čl. III táto dohoda platí do uzavretia zámennej zmluvy 30.09.2009.

3. Dňa 23.9.2009 uzavreli manželia F. (žalovaná s manželom) a žalobcovia dohodu o budúcej zmluve, predmetom ktorej bola dohoda o zámene vyššie uvedených nehnuteľností v k.ú. V. M. s bytom č.1 a príslušenstvom nachádzajúcim sa na B. L. Č..X M. K., ktorý sa žalobcovia za účelom zámeny zaviazali odkúpiť. Podľa čl. 3 zmluvy žalobcovia uhradili manželom F. zálohu vo výške 8.298,- eur a títo svojím podpisom potvrdili jej prevzatie.

4. Kúpnu zmluvou zo dňa 16.9.2009 žalobcovia predali žalovanej byt č. X na B. X M. K. s príslušenstvom za kúpnu cenu 35.000,- eur, sumu ktorú sa žalovaná zaviazala zaplatiť žalobcom do 60 dní odo dňa podpisu tejto zmluvy. Podpisy prevodcov na zmluve boli overené dňa 14.10.2009.

5. V potvrdení o prijatí zálohy na dom zo dňa 2.11.2009 žalovaná podpisom potvrdila prijatie zálohy vo výške 56.715,- eur (zahŕňajúcu aj zálohu zo zmluvy o budúcej zmluve zo dňa 23.9.2009) od žalobcov dňa 15.10.2009. K zálohe sa pripočítajú platby spojené s bytom v K. N. Q., D. N. R. Č.. XXXX v sume 106,- eur a ďalšia záloha 5.600,- eur dňa 2.11.2009, t.j. spolu v sume 62.421,- eur.

6. Dňa 4.12.2009 žalovaná v postavení budúcej predávajúcej a žalobcovia v 1. a 2. rade v postavení budúcich kupujúcich sa zaviazali uzavrieť najneskôr do 30.1.2010 kúpnu zmluvu o prevode nehnuteľností zapísaných na Správe katastra Košice - okolie, na R. Č.. XXX, k.ú. V. M., Y. K.-Y., Y. F. W. S., a to:

- dom so súpisným číslom XX, postavený na pozemku parc.č. XXX,
- pozemok parc.č. XXX, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria vo výmere XXX m<sup>2</sup>,
- pozemok parc. č. XXX/X, druh pozemku záhrady vo výmere XXX V. P.
- príslušenstvo, ktorým sa rozumie garáž, drobné stavby, ploty, studňa a vonkajšie úpravy (čl. I., II. zmluvy).

V čl. IV. zmluvy o budúcej kúpnej zmluve sa zmluvné strany dohodli na kúpnej cene 63.068,- eur. Časť kúpnej ceny vo výške 6.639,-EUR uhradili kupujúci predávajúcej vkladom na jej účet dňa 24.8.2009, predávajúca svojim podpisom na zmluve potvrdila prevzatie dohodnutej časti kúpnej ceny. Druhú časť kúpnej ceny vo výške 12.614,- eur sa budúci kupujúci zaviazali uhradiť v deň podpísania tejto zmluvy na účet predávajúcej. Tieto prostriedky sa predávajúca zaviazala použiť na vyrovnanie a vysporiadanie ťarchy voči Slovenskej sporiteľni, a.s., ktorá viazne na predmetných nehnuteľnostiach. Ďalšiu splátku kúpnej ceny vo výške 21.858,- eur sa kupujúci zaviazali vyplatiť predávajúcej v hotovosti do jej rúk v deň podpísania kúpnej zmluvy a poslednú splátku v sume 21.957,- eur sa kupujúci zaviazali uhradiť na účet predávajúcej rovnako v deň podpísania kúpnej zmluvy vkladom na jej účet.

Predávajúca v čl. V zmluvy vyhlásila, že na predmetných nehnuteľnostiach neviaznu žiadne ťarchy okrem XXX/XX - M. XXXX/XX - vklad záložného práva z 10.11.2008 v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s. Predávajúca sa zaviazala, že do dňa podpisu kúpnej zmluvy uvedenú ťarchu prevedie na inú nehnuteľnosť resp. predloží kupujúcim kvitanciu banky.

Podľa dohody účastníkov predávajúca už pred podpisom zmluvy o budúcej zmluve odovzdala kupujúcim predmetné nehnuteľnosti do užívania.

Predávajúca sa zaviazala do podpisu kúpnej zmluvy zabezpečiť kupujúcim v čl.V.5 zmluvy špecifikovaný stavebný materiál.

Podľa čl. VII zmluvy, ak sa do dohodnutej doby napriek splneniu podmienok uvedených v zmluve neuzavrie kúpna zmluva, možno sa na súde do jedného roka od dohodnutej doby domáhať nahradenia prejavu vôle súdnym rozhodnutím.

7. Z vykonaného dokazovania vyplynulo, že žalovaná niekedy v 2. polovici roku 2009 inzerovala na internete predaj predmetných nehnuteľností. Žalovaná mala pôvodne záujem zameniť tieto nehnuteľnosti za byt a za doplatok rozdielu hodnoty nehnuteľností, avšak medzi sporovými stranami došlo k dohode o budúcej kúpe uvedených nehnuteľností žalobcami. Sporové strany si v štádiu, ktoré predchádzalo uzavretiu zmluvy o budúcej zmluve poskytli plnenia, ktorých rozsah doposiaľ nebol spoľahlivo preukázaný, pričom na Okresnom súde Košice II sa vedie konanie sp.zn. 42C/37/2012 na návrh Q. S. P. S. S. proti J. F. o vydanie bezdôvodného obohatenia v sume 134.759,94 eur s príslušenstvom, ktoré konanie ktoré bolo prerušené do skončenia konania vedeného na tunajšom súde pod sp.zn. 16C 26/2010.

8. Po právnom posúdení veci podľa ust. § 3, § 34, § 37 ods. 1, § 35, § 39, § 43, § 48, § 50a a § 133 ods. 2 Občianskeho zákonníka a § 229 CSP prvoištančný súd uzavrel, že z písomnej zmluvy o budúcej zmluve vyplýva nepochybná dohoda zmluvných strán o predmete a cene kúpy. Žalovaná tvrdila neplatnosť zmluvy o budúcej zmluve z dôvodu, že suma, ktorá je uvedená v zmluve o budúcej kúpnej zmluve

ako kúpna cena nezodpovedá ich skutočnej vôli, teda kúpnej cene, ktorá bola medzi nimi dohodnutá. Skutočná kúpna cena, ktorá bola dohodnutá, nebola podľa žalovanej uvedená písomne.

9. Súd poukázal na zhodný, písomný prejav oboch zmluvných strán o výške kúpnej ceny a ich podpis na predmetnej zmluve. Ako uviedol odvolací súd v zrušujúcom uznesení č.k. 3Co/50/2019, že v štádiu pred uzavretím písomnej zmluvy uvažovali budúce zmluvné strany o inej cene, prípadne sa o nej ústne dohodli, neznamená bez ďalšieho, že v písomnom znení zmluvy o budúcej zmluve nie je vyjadrená ich skutočná vôľa. Ak aj strany sporu uviedli, že sa pôvodne ústne dohodli na kúpnej cene cca 3.000.000,- Sk (cca 99.580,- eur), táto dohoda predchádzala uzavretiu zmluvy o budúcej zmluve a bola dohadovaná v súvislosti so zámenou nehnuteľností resp. kúpou nehnuteľnosti - bytu žalobcami pre žalovanú. V písomnom vyhotovení zmluvy je jasne a určito uvedená kúpna cena 63.068,- eur. V tejto súvislosti poukázal súd na svedeckú výpoveď zamestnankyne realitnej kancelárie Bc. P. R., podľa ktorej žalovaná začiatkom februára 2010 ponúkala predaj uvedeného domu za sumu 1.700.000,-Sk (56.429,66 eur), ako aj predložený inzerát na predaj rodinného domu zo dňa 18.2.2010 za cenu 69.000,- eur. Ako vyplynulo aj z posudzovania veci odvolacím súdom, žalovaná vyjadrila viazanosť obsahom zmluvy o budúcej zmluve, keďže následne podpísala kúpnu zmluvu.

10. Zmluva o budúcej zmluve spĺňala všetky nevyhnutné obsahové aj formálne náležitosti v súlade aj s právnym názorom odvolacieho súdu, ktorým bol prvoinštančný súd viazaný (§ 391 ods. 2 CSP a preto je platným právnym úkonom.

11. Zo zhodných výpovedí sporových strán i svedkov vyplynulo, že dňa 26.1.2010 bola realitnou kanceláriou vypracovaná realizačná - kúpna zmluva. Žalobcovia predmetnú kúpnu zmluvu podpísali, avšak žalovaná to odmietla s odôvodnením, že ju potrebuje preštudovať resp. dať overiť svoj podpis.

12. Listom zo dňa 3.2.2010 vyzval žalobca v 1.rade cestou právneho zástupcu JUDr. W. S. B..T.Y. Ž. N. L. K. D. M. R. X.F. Y. F. M.. R. zo dňa 8.2.2010 vyzval žalobca v 1.rade opätovne žalovanú na uzatvorenie kúpnej zmluvy.

13. Podľa SMS správy adresovanej žalovanej žalobca jej dňa 6.2.2010 oznámil, že jej vie stále vyplatiť sumu, ktorú je jej dlžný v prítomnosti právnik. Žiadal o donesenie overených kúpnych zmlúv a zabezpečenie dohodnutého materiálu. Žalovaná mu odpísala, že po vyplatení dohodnutej kúpnej ceny rodinného domu má všetky doklady pre vklad pripravené podľa zmluvy a že materiál dodá až po vyplatení nehnuteľnosti.

14. Listom zo dňa 10.2.2010 žalovaná oznámila žalobcovi, že dňa 8.2.2010 predmetnú kúpnu zmluvu podpísala a jej podpis bol úradne overený. Uviedla, že dňa 8.2.2010 došlo k uzatvoreniu zmluvy oboma zmluvnými stranami a zmluvy boli prichystané na podanie návrhu na vklad. Nakoľko však žalobca nezaplatil zvyšné splátky kúpnej ceny v lehote určenej v zmluve do 8.2.2010, žalovaná v zmysle čl. II bod 6 zmluvy odstúpila od zmluvy.

15. Na uvedené oznámenie a odstúpenie od zmluvy reagoval žalobca v 1.rade listom zo dňa 12.2.2010, ktorým oznámil žalovanej, že odstúpenie od zmluvy považuje za neplatné. Poukázal na to, že na kúpnu cenu uhradil preddavky vo výške 75.035,- eur. Túto pohľadávku započítal proti pohľadávke žalovanej vo výške, v akej sa kryjú, teda vo výške 63.068,- eur. Zostatok po zápočte 11.967,- eur žiadal uhradiť.

16. Žalobcovia podpísanú kúpnu zmluvu nevideli, nedisponovali ňou a nevedeli overiť pravdivosť tvrdenia žalovanej o platnom uzatvorení zmluvy a bez originálu nemohli vykonať vklad do katastra nehnuteľností, aby nastali účinky prevodu.

17. Podpísanie zmluvy žalovanou bolo preukázané až počas súdneho konania, na pojednávaní dňa 29.7.2011 kedy žalovaná predložila originál zmluvy s osvedčeným podpisom žalovanej pred Obvodným úradom Košice a na pojednávaní dňa 2.2.2012 bola predložená na nahliadnutie osvedčovací kniha č. J.-P. Obvodného úradu Košice s dôkazom o osvedčení podpisu žalovanej na kúpnej zmluve zo dňa 26.1.2010, ktorú podpísala pred uvedeným orgánom dňa 8.2.2010.

18. Kúpnu zmluvou zo dňa 15.2.2010 žalovaná previedla predmetné nehnuteľnosti na svoju dcéru Q. F. za kúpnu cenu 107.000,- eur. Dňa 15.2.2010 bol na Správe katastra Košice - okolie podaný návrh na urýchlený vklad vlastníckeho práva k nehnuteľnosti v prospech dcéry žalovanej.

19. Žalovaná namietala, že došlo k riadnemu uzavretiu kúpnej zmluvy, a preto súd nemôže nahradiť vôľu žalovanej uzavrieť kúpnu zmluvu, pretože táto vôľa už bola prejavená uzatvorením kúpnej zmluvy a ak žalovaná odstúpila od kúpnej zmluvy pre nezaplatenie kúpnej ceny, súd nemôže nahradiť prejav vôle žalovanej, nakoľko už nemá právny titul na nahradenie prejavu vôle a z dôvodu odstúpenia od zmluvy sa neobnovila povinnosť opätovne uzavrieť kúpnu zmluvu.

20. Napriek skutočnosti, že bolo preukázané podpísanie kúpnej zmluvy žalovanou dňa 8.2.2010, tento úkon nebol žalobcom oznámený a originály zmluvy s overeným podpisom žalovanej neboli žalobcom odovzdané. V kúpnej zmluve sa v čl. J..X zmluvné strany dohodli, že predávajúca odovzdá kupujúcim podpísané kúpne zmluvy s notárskym overením jej podpisu a podpísané návrhy na vklad v deň pripísania poslednej splátky kúpnej ceny 21.957,- eur na účet predávajúcej. Nakoľko však žalobcom, napriek ich výzve žalovanej, nebolo oznámené podpísanie predmetnej zmluvy žalovanou, nemohli sa cítiť byť viazaní jej obsahom. Všetkými vyhotoveniami zmluvy disponovala výlučne žalovaná. V zmluve o budúcej zmluve sa táto podmienka nenachádzala. Poslednú splátku kúpnej ceny 21.957,- eur mali žalobcovia podľa zmluvy o budúcej zmluve uhradiť v deň podpísania kúpnej zmluvy.

21. Navyše žalovaná mala podľa svojho tvrdenia oznámiť overenie podpisu na kúpnej zmluve SMS dňa 06.02.2010, pričom toto tvrdenie súd považoval za nelogické a zavádzajúce, keďže k overeniu podpisov došlo až o 2 dni neskôr dňa 08.02.2010.

22. Nakoľko žalobcom v lehote do 08.02.2010 nebolo žalovanou riadne oznámené podpísanie zmluvy, je pochopiteľné, že uvedenú zmluvu považovali za nepodpísanú a neuzavretú, a preto zostávajúce splátky kúpnej ceny v lehote do 08.02.2010 neuhradili. Suma 21.957,- eur bola pritom vinkulovaná v banke.

23. Žalobcovia s prihliadnutím na preukázané uzavretie kúpnej zmluvy (podpis žalovanej ako predávajúcej osvedčený dňa 08.02.2010 ) podľa zmluvy o budúcej zmluve zo dňa 4.12. 2009, podaním doručeným súdu dňa 07.06.2012 navrhli pripustiť zmenu žaloby a mienili sa domáhať uložiť žalovanej povinnosť vydať žalobcom dva originály písomného vyhotovenia alebo úradne overenú kópiu kúpnej zmluvy datovanej dňom 26.01.2010, s úradne osvedčeným podpisom predávajúcej na tejto zmluve. Súd uznesením č.k. 16C/26/2010 - 314 zo dňa 20.06.2012 takto navrhnutú zmenu žaloby nepripustil.

24. Súd prvej inštancie v dôvodoch rozsudku konštatoval, že žalovaná kúpnu zmluvu nepodpísala v lehote dohodnutej v zmluve o budúcej zmluve, keďže zmluvné strany sa dohodli na uzavretí kúpnej zmluvy do 30.01.2010 a žalovaná kúpnu zmluvu preukázateľne podpísala dňa 08.02.2010. Až v prípade podpísania všetkých potrebných vyhotovení zmluvy pred orgánom povereným osvedčiť pravosť podpisu predávajúceho, možno hovoriť o riadnom podpísaní a uzavretí zmluvy (žalobcovia podpísali zmluvu už dňa 26.01.2010), keďže v zmysle ust. § 42 ods.3 Katastrálneho zákona podpis prevodcu musí byť osvedčený.

25. V danom prípade, ak by aj súd zohľadnil podpísanie kúpnej zmluvy žalovanou, nedošlo k vecným účinkom predpokladaným uzavretou zmluvou, t.j. k návrhu na vklad do katastra nehnuteľností. V zmysle ust. § 133 ods. 2 Občianskeho zákonníka ak sa prevádza nehnuteľná vec na základe zmluvy, nadobúda sa vlastníctvom vkladom do katastra nehnuteľností podľa osobitných predpisov, ak osobitný zákon neustanovuje inak. Aj pokiaľ súd dospel k záveru, že nedošlo k riadnemu uzavretiu kúpnej zmluvy a vecným účinkom predpokladaným uzavretou zmluvou, t.j. k návrhu na vklad do katastra nehnuteľností, aj v prípade pripustenia možnosti uzavretia zmluvy prvoinštančný súd konštatoval, že následné odstúpenie od kúpnej zmluvy žalovanou pre neuhradenie zvyšnej časti kúpnej ceny je rozporné s riadnym výkonom práv a povinností, ako aj s dobrými mravmi v zmysle § 3 Občianskeho zákonníka. Nemožno ho považovať za riadne odstúpenie od zmluvy, ale za prostriedok šikanózne a zneužívajúci práva, ktorému nemôže byť poskytnutá právna ochrana. Navyše, žalovaná o 7 dní po uzavretí kúpnej zmluvy (ktoré žalovaným neoznámila) uzavrela k predmetným nehnuteľnostiam dňa 15.02.2010 kúpnu zmluvu, ktorou previedla predmetné nehnuteľnosti na svoju dcéru Q. F. za kúpnu

cenu 107.000,- eur. Dňa 15.02.2010 bol na Správe katastra Košice - okolie podaný návrh na urýchlený vklad vlastníckeho práva k nehnuteľnosti v prospech dcéry žalovanej. Tento návrh doposiaľ, napriek v konaní deklarovanej vôli previesť nehnuteľnosti na žalobcov, nevzala späť. Súdny exekútor doc. JUDr. W. V., PhD. tunajšiemu súdu dňa 17.07.2017 oznámil, že predmetom exekučného konania Ex 3860/15 je pohľadávka Júlie Daduľákovskej, dcéry žalovanej proti žalovanej ako povinnej vyplývajúca z exekučného titulu - notárskej zápisnice zo dňa 24.7.2015, v ktorej povinná uznala svoj záväzok čo do dôvodu a výšky, a to povinnosť zaplatiť pohľadávku 85.000,- eur do 27.07.2015 na základe zmluvy o pôžičke zo dňa 03.07.2012, zmluvy o pôžičke zo dňa 30.01.2013 a zo dňa 14.04.2014. V doterajšom priebehu exekučného konania nebol dosiahnutý ani len čiastočný pozitívny výsledok.

26. Žalobcovia počas konania menili žalobný petit, pokiaľ ide o obsah prejavu vôle, nahradenia ktorého sa podanou žalobou domáhajú. Posledná úprava petitu bola vykonaná písomným podaním zo dňa 22.09.2017 (č.l. 489 spisu) , zmenu ktorú súd pripustil uznesením zo dňa 04.06.2018, č.k. 16C/26/2010-494. Žalobcovia v súvislosti s úpravou žalobného petitu poukazovali na rozhodnutie Najvyššieho súdu sp.zn. 2Cdo/274/2004, z odôvodnenia ktorého vyplýva, že súd pri formulácii výroku pri žalobách žiadajúcich uloženie povinnosti uzavrieť zmluvu určitého obsahu uvedeného v návrhu žaloby sa nesmie modifikovať iba podstatný obsah zmluvy (v prípade kúpnej zmluvy predmet zmluvy a dohodnutú sumu), inak výrok svojho rozhodnutia, v ktorom je zmluva obsiahnutá, formuluje sám. Žalovaná v priebehu konania prejavovala vôľu predať žalobcom predmetné nehnuteľnosti, za predpokladu uhradenia 3. a 4. splátky v zmysle uzavretej zmluvy o budúcej kúpnej zmluve resp. kúpnej zmluvy. Žalobcovia, vzhľadom na ťarchy a poznámky na LV viažucich sa k predmetným nehnuteľnostiam, žiadali o vykonanie úkonov smerujúcich k ich odstráneniu, t.j. k zastaveniu exekúcie i vkladového konania.

27. Keďže prvoinštančný súd dospel k záveru, že zo strany žalovanej nedošlo k riadnemu uzavretiu realizačnej - kúpnej zmluvy v dohodnutej lehote a k predpokladaným účinkom tejto zmluvy, považoval za dôvodnú podanú žalobu o nahradenie prejavu vôle žalovanej uzavrieť kúpnu zmluvu v súlade s ust. § 229 CSP.

28. V porovnaní s pôvodne dohodnutým obsahom kúpnej zmluvy vyplývajúceho zo zmluvy o budúcej zmluve je v navrhovanej zmluve odlišne upravená splatnosť 3. a 4. splátky kúpnej ceny. Pôvodne bolo dohodnuté, že 3.časť kúpnej ceny 21.858,-EUR vyplatia kupujúci predávajúcej v hotovosti do jej rúk v deň podpísania kúpnej zmluvy a zvyšnú, 4.splátku vo výške 21.957,-n eur uhradia kupujúci predávajúcej vkladom na jej účet v deň podpísania kúpnej zmluvy. Podanou žalobou žalobcovia navrhovali splatnosť 3.časti kúpnej ceny 21.858,- eur do 15 dní od vkladu a zápisu zmluvy v katastri nehnuteľnosti, po výmaze všetkých tiarch z R. Č.. XXX a splatnosť zvyšnej časti kúpnej ceny 21.957,- eur do 25 dní od vkladu a zápisu zmluvy v katastri nehnuteľnosti, po výmaze všetkých tiarch z R. Č.. XXX s tým, že ak by v čase vkladu a zápisu zmluvy do katastra neboli vymazané všetky ťarchy z titulu exekúcie evidovaných v katastri uvedené v čl. III. bod.3 tejto zmluvy, sú kupujúci oprávnení namiesto zaplattenia kúpnej ceny predávajúcej zaplatiť v celom rozsahu záväzky predávajúcej z exekučných konaní, aby došlo k výmazu ťarchy v katastri nehnuteľností a o výšku zaplattenia týchto záväzkov nemá predávajúca právo, aby v takom rozsahu bola kúpna cena zaplattená do rúk alebo na účet predávajúcej. To neplatí, ak výška úhrnu záväzkov prekročí 20.000,- eur, kedy majú kupujúci právo uplatňovať proti predávajúcej splnenie povinnosti výmazu tiarch.

V čl.III navrhovanej zmluvy sú uvedené poznámky podľa súčasného stavu vedeného na LV Č..XXX, a to :

- informatívna poznámka XX/XX - W. XX/XX o začatí súdneho konania o nahradenie prejavu vôle vedenom na Okresnom súde Košice-okolie 16C/26/2010

- obmedzujúca poznámka XXX/XX-W. XXX/XX - uznesenie súdu o zákaze previesť vlastnícke právo k nehnuteľnostiam 16C/26/2010 zo dňa 21.5.2010

- obmedzujúca poznámka W. XXX/XX zo dňa 14.4.2014 - Upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľností EX 324/2014 zo dňa 9.4.2014, Exekútorský úrad, Q.. Q. Y. - Č..D.. XX/XX,

- informatívna poznámka W. XXX/XX zo dňa 14.9.2015 - Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti EX 3860/15 zo dňa 9.9.2015, Exekútorský úrad, JUDr. W. V. - v prospech oprávneného F. Q. - Č..D.. XXX/XX.

Na prevádzaných nehnuteľnostiach v časti C Ťarchy sú evidované:

- D. XXXX/XX zo dňa 12.5.2014 - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti EX 324/2014 zo dňa 6.5.2014, Exekútorský úrad, JUDr. Q. Y. - č.z.67/14

- D. XXXX/XX zo dňa 21.9.2015 - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľností EX 3860/15 zo dňa 21.9.2015, Exekútorský úrad, JUDr. Peter Molnár, v prospech oprávneného: F. Q. - Č..D.. XXX/XX.

Na prevádzaných nehnuteľnostiach je tiež vyznačená plomba M. - XXX/XXXX smerujúca k prevodu predmetných nehnuteľností predávajúcou na jej dcéru.

Pôvodne, v zmluve o budúcej kúpnej zmluve bola v čl. V, v súlade s vtedajším M.W. D. R. Č.. XXX L. Q. Ť. - XXX/XX - M. XXXX/ XX - vklad záložného práva v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s. Predávajúca sa zaviazala, že do dňa podpisu kúpnej zmluvy uvedenú ťarchu prevedie na inú nehnuteľnosť, resp. predloží kupujúcim kvitanciu z banky.

V čl. IV navrhovanej kúpnej zmluvy bola oproti pôvodnému zneniu zmluvy o budúcej zmluve pridaná povinnosť predávajúcej ku dňu uzavretia, prejavu vôle alebo náhrady v právoplatnom rozsudku z tejto zmluvy, zobrať späť návrh na vklad zo zmluvy evidovaný pod M.-XXX/XXXX ako je obsiahnutý v čl. III. bod 3 tejto zmluvy. Ak tak neurobí, súhlasí, aby sa táto zmluva v čl. IV. bod.2 v právoplatnom rozsudku považovala tiež za späťvzatie návrhu na vklad pod V-283/2010 na zastavenie vkladového konania. Predávajúca sa tiež zaväzuje dlhy z exekučných konaní v plnom rozsahu vyrovnáť tak, aby boli ťarchy v časti „C“ R. Č.. XXX kat. úz. V. M. L. M. Č.R.. J.. A. 2. vymazané, včítane k nim patriacich poznámok uvedených v čl. III. bod 1. tejto zmluvy.

29. Všetky, do žalobného petitu včlenené úpravy znenia kúpnej zmluvy, boli vykonané vzhľadom na zmenu situácie odo dňa uzavretia zmluvy o budúcej zmluve. Súd sa stotožnil s názorom žalobcov, že súd rozhoduje podľa stavu v čase vyhlásenia rozhodnutia (§217 ods.1 CSP), avšak musí vychádzať z právneho stavu, v akom bola nehnuteľnosť v čase uzavretia zmluvy o budúcej zmluve. Zmenené znenie kúpnej zmluvy zohľadňuje právny úkon žalovanej - uzavretie kúpnej zmluvy s predmetom prevodu nehnuteľností na jej dcéru a podanie návrhu na vklad M. XXX/XXXX, ktorý doposiaľ, napriek prejavenej vôli uzavrieť kúpnu zmluvu so žalobcami, ak jej uhradia 3. a 4. splátku kúpnej ceny, nevzala späť. Tiež po uzavretí kúpnej zmluvy došlo k vedeniu exekúcií voči žalovanej, v dôsledku čoho je nehnuteľnosť zaťažená exekučným príkazom na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti. Súdu sa javil zvláštnym, až pochybným exekučný titul, na podklade ktorého sa vykonáva exekúcia EX 3860/2015. Predmetná exekúcia sa zdá byť vedená v záujme zexekvovania nehnuteľnosti v prospech dcéry žalovanej, aby sa žalovaná vyhla povinnosti previesť ju na cudzie osoby.

30. Spornou zostala splatnosť 3. a 4. splátky, keďže táto je navrhovaná odlišne od pôvodného návrhu v zmluve o budúcej zmluve.

31. Žalobcovia zmenu odôvodnili potrebou reakcie na skutočnosť, že od uzavretia zmluvy o budúcej zmluve došlo k podstatným zmenám vzájomných práv a záväzkov sporových strán, čo sa musí odraziť aj v právach a záväzkoch realizačnej zmluvy. Žalovaná zastáva názor, že navrhovaný petit sa podstatne odchyľuje od znenia oproti pôvodnej zmluve, keďže v nej bol dohodnutý ako deň splatnosti 3. a 4. splátky deň uzavretia kúpnej zmluvy, a navrhovaný petit určuje ich splatnosť do 15 resp. 25 dní od povolenia návrhu na vklad.

32. Podľa názoru súdu, aj keď nejde priamo o podstatnú náležitosť kúpnej zmluvy (predmet a cena), splatnosť kúpnej ceny sa týka podstatnej náležitosti kúpnej zmluvy, a preto súd túto skutočnosť nemôže upravovať. Súd v konaní o žalobe o nahradenie prejavu vôle môže rozhodnúť len tak, že žalobe úplne vyhovie alebo ju zamietne, pričom nemôže obsah zmluvy modifikovať (viď uznesenie Ústavného súdu SR z 28.6.2016, sp.zn. III. ÚS 445/2016).

33. Je nesporné, že od uzavretia zmluvy o budúcej zmluve došlo zo strany žalovanej k viacerým právnym úkonom, ktoré prvoinštančný súd nepovažoval za súladné s riadnym výkonom práv a povinností a s dobrými mravmi resp. nastali nové, podstatné okolnosti majúce vplyv na pôvodné práva a povinnosti vyplývajúce z uzavretej zmluvy o budúcej zmluve. Žalovaná sa snažila predmetnú nehnuteľnosť previesť na svoju dcéru, pričom ihneď po uzavretí kúpnej zmluvy podala návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľnosti a tento nevzala doposiaľ späť. Zistilo sa, že žalovaná popri tom predmetnú nehnuteľnosť naďalej ponúkala na predaj. Tvrdila, že zmluvu riadne podpísala a následne od nej platne odstúpila, avšak žalobcom zálohu zaplatenú na nehnuteľnosť doposiaľ nevrátila. Zrejme pri všetkých úkonoch žalovanej bol prítomný aj jej manžel, ktorý opakovane prijímal zálohy za predaj pozemku od

rôznych osôb a pozemok naďalej ponúkal na predaj. Voči žalovanej prebiehajú exekučné konania, v ktorých bol vydaný exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť, pričom predmetom jednej z exekúcií je vymáhanie dlhu dcérou žalovanej titulom poskytnutých pôžičiek vo výške 85.000,- eur na podklade notárskej zápisnice o uznaní záväzku žalovanou. Všetky tieto okolnosti vyvolali u žalobcov nedôveru voči žalovanej a obavu, že v prípade zaplatenia zostávajúcej kúpnej ceny nedôjde k zavkladovaniu ich vlastníckeho práva. Žalovaná a jej manžel špekulujú s prevodmi ich nehnuteľností a bezdôvodne si ponechávajú prijaté zálohy od záujemcov o kúpu, za čo boli aj právoplatne odsúdení. (rozsudok Okresného súdu Košice - okolie sp.zn. 5T/72/2010 zo dňa 25.04.2012). Manžel žalovanej bol rozsudkom Okresného súdu Košice I sp.zn. 14C/20/2006 zo dňa 05.02.2009, právoplatným 06.06.2009 zaviazaný zaplatiť V. V. sumu 3.319,39 eur titulom bezdôvodného obohatenia za pozemok v katastri obce K. N. S., ktorý mal žalovaný na základe zmluvy o budúcej zmluve preniesť do jej vlastníctva do 01.06.2004, pričom žalovaný prevod vlastníctva nezrealizoval ani zálohu nevrátil. Podľa odôvodnenia rozsudku boli voči manželovi žalovanej vedené pred OS Košice I viaceré konania, v ktorých sa poškodené osoby domáhali vrátenia poskytnutého bezdôvodného obohatenia nevrátenej zálohy na kúpnu cenu bytu (24C/1018/1998, 15C/8/2003, 10C/307/2003, 13C/319/2004. K následným predpokladaným prevodom v žiadnom z týchto prípadov nedošlo. Súd zastáva názor, že v dôsledku takého správania sa žalovanej a z dôvodu obavy pred prípadnými ďalšími nepoctivými úkonmi žalovanej, je potrebné poskytnúť žalobcom ochranu, a preto súd považoval žalobcami navrhovanú splatnosť splátok kúpnej ceny za dôvodnú a primeranú spravodlivému usporiadaniu vzťahov sporových strán.

34. Z vyššie uvedených dôvodov prvoinštančný súd návrhu žalobcov vyhovel.

35. Výrok o trovách konania odôvodnil ust. § 255 ods. 1 v spojení s § 257 CSP. Dôvody hodné osobitného zreteľa odôvodňujúce nepriznanie časti náhrady trov konania žalobcom, vzhľadom prvoinštančný súd v predmete sporu. Žalobe žalobcom síce bolo v plnom rozsahu vyhovené, avšak k vyhovaniu došlo až po úprave petitu. Prvoinštančný súd preto uzavrel, že priznanie trov konania žalobcom v rozsahu 50 % zodpovedá rozumnému usporiadaniu vzťahov medzi sporovými stranami.

36. Proti rozsudku podala včas odvolanie žalovaná. Navrhla zmeniť rozsudok, žalobu žalobcov zamietnuť a žalovanej priznať náhradu trov konania v plnej výške. Uplatnila odvolacie dôvody podľa § 365 ods. 1 písm. g) a h) CSP, ktoré odôvodnila tým, že súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam, zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany, alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené a rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

37. Pokiaľ súd prvej inštancie dospel k záveru, že zmluva o budúcej kúpnej zmluve je platná, aj keď nespĺňa formálne náležitosti kúpnej zmluvy (overený podpis predávajúcej a viazanie zmluvy), k takémuto právnenému záveru dospel okresný súd na základe právneho názoru odvolacieho súdu, ktorým je viazaný. Žalovaná s týmto právneným názorom nesúhlasí, odvolávajúc sa na rozsudok Najvyššieho súdu SR sp.zn. 2Cdo/274/2004.

38. Pokiaľ prvoinštančný súd dospel k záveru, že zmluva o budúcej kúpnej zmluve je v poriadku aj po obsahovej stránke, ani s týmto názorom sa žalovaná nestotožňuje, lebo takýto záver nevyplýva z vykonaného dokazovania. Napokon aj samotní žalobcovia na pojednávaní uviedli, že kúpna cena uvedená v zmluve o budúcej kúpnej zmluve zo dňa 04.12.2009 nie je tá kúpna cena, na ktorej sa skutočne dohodli. Ak súd tvrdí, že v zmluve o budúcej zmluve je kúpna cena, na ktorej sa dohodli neskôr, tak je to prekrúcanie samotných dôkazov. Pokiaľ súd v bode 33. poukazuje na výpoveď A.. P. R., žeby mala byť nejaká ponuka na 1.700.000,- eur W. R., v konaní nebolo preukázané, žeby takúto ponuku skutočne dala žalovaná a navyše, táto ponuka nič nehovorí o tom, na akej kúpnej cene sa mali dohodnúť žalobcovia a žalovaná. Skutočná kúpna cena za dom a pozemkom, na ktorej sa účastníci konania dohodli, sa mala pohybovať od 3.000.000,- Sk - 3.500.000,- Sk, teda do zmluvy o budúcej kúpnej zmluve sa uviedla fiktívna kúpna cena nie skutočne dohodnutá. Z uvedeného teda vyplýva, že v písomnom vyhotovení zmluvy o budúcej kúpnej zmluve chýba podstatná náležitosť, a to skutočne dohodnutá kúpna cena, lebo kúpna cena v nej uvedená nie je prejavom vôle oboch zmluvných strán a to žalobcov a žalovanej. Preto zmluva o budúcej kúpnej zmluve uzatvorená dňa 04.12.2009 medzi žalobcami v 1. a 2. rade a žalovanou je absolútne neplatným právneným úkonom. Kúpna cena uvedená v tejto zmluve nebola myslená vážne, teda ide o absolútnu neplatnosť právneho úkonu.

39. Ak by odvolací súd dospel k inému právnomu záveru a považoval by zmluvu o budúcej kúpnej zmluve zo dňa 04.12.2009 za platnú, tak v tomto prípade poukazuje žalovaná na to, že medzi zmluvnými stranami bola už dňa 26.01.2010 uzatvorená kúpna zmluva. Pokiaľ prvoinštančný súd vyslovil právny názor, že kúpna zmluva nebola uzatvorená, lebo žalobkyňa kúpne zmluvy dňa 26.01.2010 nepodpísala a o tom, že podpisy na kúpnych zmluvách žalovanej boli overené sa žalobcovia dozvedeli až 29.07.2011, neuvádza okresný súd skutočné závery, ktoré vyplynuli z vykonaného dokazovania a neuvádza úplne zistený skutkový stav. Samotný žalobca v 1. rade uviedol, že žalovaná dňa 26.01.2010 podpísala jeden formulár kúpnej zmluvy, ktorý si žalobcovia zobrali. Teda medzi sporovými stranami nebolo sporné tok, že jeden exemplár bol dňa 26.01.2010 podpísaný. Tvrdenie žalobcu, že žalovaná zobrala všetky vyhotovené zmluvy nie je pravdivé, lebo žalobca práve podpísanú kúpnu zmluvu žalovanou podal na kataster spolu s návrhom na vklad. Teda k platnosti kúpnej zmluvy stačí, ak je podpísaný jeden originál zmluvy, lebo vtedy došlo k uzatvoreniu zmluvy. V bode 54. odôvodnenia rozsudku žalovaná uviedla, že nie je pravdou, že podpísanie kúpnej zmluvy dňa 08.02.2010 nebolo žalobcom preukázané. Dňa 10.02.2010 bola zaslaná žalobcom kópia kúpnej zmluvy s overeným podpisom žalovanej. Pokiaľ súd uvádza, že originály zmlúv neboli žalovanou odovzdané, žalovaná zdôrazňuje, že ako mohlo dôjsť k odovzdaniu kúpnych zmlúv žalovanou, ak nebola zaplatená kúpna cena. Žalobcovia sa zaviazali v kúpnej zmluve zaplatiť kúpnu cenu predtým, ako im budú odovzdané kúpne zmluvy. Žalovaná podľa SMS správy neoznámila žalobcom, že už má podpisy overené, ale ak bude zaplatená kúpna cena, tak všetko budete mať pripravené. Pre dokreslenie celej situácie žalovaná uvádza, že v podstate spor by ani nebol, ak by žalobcovia zaplatili obe splátky, ako sa so žalovanou dohodli i v zmluve o budúcej kúpnej zmluve, ale aj v kúpnej zmluve. Preto dňa 08.02.2010 aj 10.02.2010 aj neskôr nebolo problémom to, či žalovaná podpísala kúpnu zmluvu dňa 26.01.2010 alebo 08.02.2010. Celý problém bol iba ohľadne splátok, či to má byť jedna alebo dve. Na pojednávaní dňa 20.07.2011 napriek tomu, že žalobcovia videli originál zmluvy, odmietli platiť splátky, ako bolo dohodnuté. Podľa žalovanej je nespravodlivé, ak súd tvrdí, že neodovzdanie podpísanej kúpnej zmluvy s overenými podpismi pred zaplacením kúpnej ceny je v rozpore s dobrými mravmi. Podľa žalovanej k podpisu a teda k uzatvoreniu zmluvy nedochádza až vtedy, keď podpíše určitý počet písomne vyhotovených zmlúv, stačí podpis z jednej zmluvy. Pritom súd v bode 57. odôvodnenia rozsudku sa odvoláva na § 42 ods. 3 katastrálneho zákona, že podpis musí byť overený, avšak v prípade zmluvy o budúcej zmluve tvrdí, že podpis predávajúcej overený byť nemusí. Ak k platnosti kúpnej zmluvy o prevode nehnuteľnosti sa vyžaduje, aby podpis predávajúceho bol overený, tak aj k platnosti zmluvy o budúcej kúpnej zmluve sa vyžaduje, aby podpis bol overený. Prvoinštančný súd teda absolútne opomenul fakt, že nie je pravdivé tvrdenie, že žalovaná nepodpísala kúpnu zmluvu. Je pravdou, že podpis žalovanej bol overený až 08.02.2010, avšak k zaplaceniu kúpnej ceny žalovanej zo strany žalobcov dohodnutým spôsobom nikdy nedošlo.

40. Pokiaľ v bode 58. sa súd zaoberá vecnými účinkami kúpnej zmluvy, kde dospel k záveru, že pokiaľ nebol podaný návrh na vklad do katastra nehnuteľnosti, nedošlo k vecným účinkom predpokladaným zmluvou, prvoinštančný súd pritom opomína fakt, že kúpna zmluva mala byť odovzdaná žalobcom po zaplatení kúpnej ceny. Pretože kupujúci nezaplatili celú kúpnu cenu, žalovaná mohla od kúpnej zmluvy odstúpiť, lebo zmluva už bola platne uzatvorená. Pokiaľ sa žalobcovia dňa 29.07.2011 dozvedeli, že kúpne zmluvy sú skutočne podpísané a odmietli uzatvoriť mimosúdnu dohodu s takým obsahom, ako bola dohodnutá kúpna zmluva, tak prejav vôle žalobcov bol jednoznačný, že dohodnuté splátky nezaplatia, tak žalovaná druhýkrát od kúpnej zmluvy odstúpila písomne dňa 02.08.2011. Pokiaľ žalovaná odstúpila od kúpnej zmluvy pre nezaplatenie kúpnej ceny, súd nemôže nahradiť prejav vôle žalovanej na uzatvorenie kúpnej zmluvy.

41. Podľa žalobkyne nie je možné, aby súd menil podstatné náležitosti zmluvy. Predovšetkým súd nemôže nahradiť prejav vôle na kúpnu cenu uvádzanú v petite, nakoľko takáto kúpna cena nebola dohodnutá, je len fiktívna a zároveň súd oproti zmluve o budúcej zmluve modifikoval splatnosť jednotlivých splátok, a to prvú splátku bod 4. vo výške 21.858,- eur do 15 dní od vkladu a zápisu zmluvy v katastri nehnuteľnosti, po výmaze všetkých tiarch z R. Č.. XXX a druhú splátku bod 5 časť kúpnej ceny vo výške 21.858,- eur zaplatia kupujúci predávajúcej do 25 dní od vkladu a zápisu zmluvy v katastri nehnuteľností, po výmaze všetkých tiarch z R. Č.. XXX. Pritom v samotnej zmluve o budúcej zmluve bola dohodnutá iná splatnosť. Pritom súd nemôže nahradiť vôľu, ktorá nikdy nebola, teda nebola pri uzatváraní zmluvy o budúcej kúpnej zmluve a nie je ani teraz.

42. Pritom medzi povolením vkladu a pred zaplacením jednotlivých splátok by mohli žalobcovia zaťažiť nehnuteľnosť, alebo previesť nehnuteľnosť na inú osobu bez doplatenia kúpnej ceny.

43. Podľa názoru žalovanej prvoinštančný súd nerozhodol správne ani čo sa týka výroku o trovách konania. Žalovaná bola prístupná aj na mimosúdne urovanie sporu, pritom žalobcovia sa pôvodne domáhali nahradenia prejavu vôle, kde mali zaplatiť iba jednu splátku. Až poslednou zmenou petitu žiadali nahradiť prejav vôle, kde sa zaväzujú zaplatiť obe splátky. Preto súd nemal priznať náhradu trov konania žalobcom ani len v časti. Zároveň žalovaná poukázala na to, že jej vznikla škoda. Iná by bola situácia, ak by boli žalobcovia vyplatili obe splátky v roku 2010 a iná je hodnota peňazí a nehnuteľností v roku 2018, 2019 alebo ešte neskôr.

44. Žalobcovia vo vyjadrení sa k odvolaniu žalovanej navrhli rozsudok v celom rozsahu potvrdiť a zaviazat' žalovanú na náhradu trov odvolacieho konania vo výške 100 %. Odvolanie považujú žalobcovia za nedôvodné pre absenciu uvádzaných odvolacích dôvodov podľa § 365 ods. 1 písm. g) a h) CSP. Žalovaná v odvolaní neuvádza nič nové a s jej obranou sa súd úplne vypořiadal a to aj odvolací súd v zrušujúcom uznesení a záväzným právnym názorom v zrušujúcom uznesení, s ktorým sa žalobcovia stotožňujú. Od zrušenia predchádzajúceho rozhodnutia odvolacím súdom niet nových dôkazov ani dôkazných návrhov zo strán sporu, ktoré by mohli mať vplyv na skutkové závery a hodnotenie dôkazov súdom prvej inštancie.

45. Pokiaľ ide o odvolací dôvod podľa § 365 ods. 1 písm. g) CSP v celom odvolaní žalovaná ani netvrdí, aké ďalšie procesné prostriedky obrany neboli a nemohli byť žalovanou uplatnené, ktoré by mohli mať vplyv na skutkové zistenia podstatné pre rozhodnutie, žiadne ďalšie dôkazy nenavrhovala a nenavrhuje ani v odvolaní. Rovnako nie je daný ani odvolací dôvod podľa ust. § 365 ods. 1 písm. h) CSP, pretože súd na skutkový stav aplikoval správne predpisy a správne ich vyložil aj aplikáciu zdôvodnil.

46. Námietka žalovanej nesplnenia formálnej náležitosti zmluvy o budúcej zmluve, že nie je zviazaná a podpis predávajúcej nie je overený, nie je dôvodná. Aj odvolací súd sa v zrušujúcom uznesení s týmto právnym názorom dostatočne zaoberal, kde v odôvodnení poukázal aj na nedôvodné odvolávanie sa žalovanej na rozsudok Najvyššieho súdu SR sp.zn. 2Cdo/274/2004. Podľa katastrálneho zákona musí spĺňať náležitosti taká zmluva, ktorou sa s nehnuteľnosťami nakladá napr. prevod nehnuteľností, pričom zmluva o budúcej zmluve uzavretá podľa § 50a Občianskeho zákonníka takouto zmluvou nie je.

47. Rovnako nie je dôvodná ani námietka neplatnosti zmluvy o budúcej zmluve pre údajné nesplnenie podmienky dohody o kúpnej cene. Aj s touto námietkou sa zaoberal odvolací súd už v zrušujúcom uznesení na strane 6 ods. 5., 6., 7., 8. a 9.

48. Prvoinštančný súd v napadnutom rozsudku podrobne hodnotil všetky dôkazy, ktoré preukazujú aj skutočnosti predchádzajúce k uzavretiu zmluvy o budúcej zmluve. Hoci bolo zo začiatku uvažované so zámenou za byt a doplatenie s tým súvisiacou výškou doplatku a pri posudzovaní uvažovanej kúpnej ceny, nakoniec v dôsledku predchádzajúcich plnení a poskytnutí bytu pre žalovanú, ak žalobcovia previedli do vlastníctva žalovanej byt v K. N. B.C. Č.. X, v hodnote 35.000,- eur včítane spoluvlastníckeho podielu k pozemku ako bol vedený na LV č. 3221 kat. úz. Jazero, obec Košice a na základe rozhodnutia o povolení vkladu M.-XXXX/XXXX D. XX.XX.XXXX vcelosti zapísaný ako výlučné vlastníctvo J. F. poskytli žalovanej zálohy a iné plnenia (zaplatenie sankcie za iný byt), preto sa dohodli na kúpnej cene 63.068,- eura, hoci v nej mala byť zohľadnená aj zaplatená tretia splátka. Posudzovanie dohodnutej kúpnej ceny v zmluve o budúcej zmluve v zmysle § 35 ods. 2 OZ na mieste prejavuje skutočnú vôľu zmluvných strán obsiahnutú v zmluve, že sa na takejto cene skutočne dohodli, svedčí celý rad vykonaných dôkazov, na ktoré prvoinštančný súd poukazuje a tieto hodnotí. Sám manžel žalovanej (18. odstavec odôvodnenia rozsudku) v písomnom podaní zo dňa 18.01.2017 potvrdil, že žalovaná zobrala všetky 6 vyhotovení kúpnej zmluvy zo dňa 26.01.2010 a že dňa 08.02.2010 na troch vyhotoveniach overila svoj podpis. Rovnako podpísaním kúpnej zmluvy žalovanou a overovaním jej podpisu na kúpnej zmluve potvrdzuje skutočnú vôľu aj jej prejav s dohodnutou kúpnu zmluvou aj v zmluve o budúcej zmluve. Aj svedkyňa R. (ods. 22.) potvrdila dohodu na kúpnej cene. Potvrdila aj zistenie, že predmetný dom opätovne asi 05.02.2010 bol ponúkaný W. R. za 1.700.000,- Sk. Rovnako predložený inzerát z 18.02.2010 bol na predaj domu za 69.000,- eur. Samotné konanie žalovanej a kúpnu zmluvu dňa 08.02.2010 podpísala s overeným podpisom a trvala na zaplatení splátok žalobcami a až 10.02.2010 oznámila žalobcom, že zmluva je podpísaná a od nej odstupuje pre nezaplatenie splátok nasvedčuje, že bola skutočne

dohodnutá taká kúpna cena, ako je v zmluve o budúcej zmluve, a je skutočný prejav vôle zmluvných strán a že sa zmluvou o budúcej zmluve cítila viazaná aj žalovaná.

49. Žalobcovia považujú za nelogické aby pri neplatnej a nezáväznej zmluve o budúcej zmluve účelovo podpísala kúpnu zmluvu za takúto kúpnu cenu, trvala na zaplatení splátok takejto kúpnej ceny a od kúpnej zmluvy odstupovala. Na veci nemôže meniť výklad výpovede žalobcov, ktorí mali uviesť pôvodne dohodnutú približnú cenu inú, ako bola v zmluve o budúcej zmluve, ale až po zohľadnení zabezpečenia bytu pre žalovanú sa dohodli na takej kúpnej cene, ako bola uvedená v písomnej zmluve o budúcej zmluve. Nemôže ísť preto o neplatnosť zmluvy o budúcej zmluve podľa § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Spor sa týkal jednej splátky v rozsahu, v akom bola už žalobcami pred zmluvou zaplatená, ktorú na poslednú chvíľu žalovaná odmietla uznať a jej zaplatenie potvrdiť. Tomu nasvedčuje aj samotné rozdelenie výšky tretej a štvrtej dohodnutej splátky.

50. Žalobcovia v dôvodoch vyjadrenia poukázali na to, že nie je dôvodné tvrdenie žalovanej, že žalobcovia zobrali žalovanou podpísanú jednu kúpnu zmluvu. Kúpnu zmluvu podpísali len žalobcovia a to 6-krát a všetkých 6 exemplárov vzala žalovaná, čo potvrdil aj jej manžel v písomnom vyjadrení zo dňa 18.01.2012, čo súd správne hodnotil (18. odstavec). Mohlo to byť včítane aj jedného rovnopisu zmluvy, ktorú údajne mala podpísať žalovaná. Bez overenia podpisu však by žalobcom bola k ničomu. Na kataster žalobcovia predložili formálne zmluvu bez akéhokoľvek podpisu žalovanej. Žalovaná pritom v odvolaní tvrdí niečo iné.

51. Žalobcovia v dôvodoch vyjadrenia k odvolaniu žalovanej tiež uviedli, že nebola im doručená kúpna zmluva s overeným podpisom, ani bez overeného podpisu. Inak by ju predložili na vklad do katastra nehnuteľností. V skutočnosti im mala byť preukázaná až v rámci tohto konania, čo mal byť dôvod o pokus na zmenu žaloby o vydanie zmluvy, ktorý súd prvej inštancie nepripustil. Zároveň poukázali na to, že pred preukázaním podpísania kúpnej zmluvy s overeným podpisom v origináli žalovaná už dňa 10.02.2010 spolu s oznámením že dňa 08.02.2010 zmluvu podpísala, odstupovala od tejto kúpnej zmluvy pre nezaplatenie splátky, hoci už dňa 08.02.2010 právny zástupca žalobcov vyzval žalovanú na uzavretie kúpnej zmluvy s oznámením, že štvrtá splátka kúpnej ceny bola zložená a vinkulovaná pre žalovanú, o čom predložil doklad z banky. Pritom žalovaná v bode 10 odvolania priznáva, že sporom malo byť zaplatenie dvoch splátok kúpnej ceny, avšak na druhej strane tvrdí, že zmluva o budúcej zmluve aj kúpna zmluva majú byť neplatné z dôvodov, že nebola dohoda o kúpnej cene. O plnení žalobcov pred uzavretím zmlúv a nezohľadňovanie takého plnenia, k tomu sa žalovaná ani nevyjadruje. Celé odvolanie a aj obrana žalovanej sú založené na tom, že niet platnej zmluvy o budúcej zmluve aj kúpnej zmluvy pre neexistenciu dohodnutej kúpnej ceny. teda ani splátok takej ceny. na zaplatení ktorých však trvala. hoci od kúpnej zmluvy navyše aj odstupovala. Žalobcovia nemohli platiť splátky z kúpnej zmluvy po 29.11.2011, ak od nej žalovaná dňa 10.02.2010 odstupovala, dokonca predmetnú nehnuteľnosť kúpnu zmluvou zo dňa 15.2.2010 prevádzala na svoju dcéru Q.R.J. F.P.P.M.Ú. s návrhom na urýchlenu vklad podaným taktiež 15.2.2010 na kataster nehnuteľností (ktorý je tam doposiaľ len z dôvodov predbežného opatrenia súdu na zákaz prevodu) a aj potom trvá na zaplatení splátok bez ďalšieho. Preto nebolo možné ani uzavrieť dohodu so žalovanou, ktorá len účelovo zaťažila nehnuteľnosť uznaním dlhu voči vlastnej dcére vo veľkej výške zriadením exekučného titulu a začatím exekúcie. Postup a správanie sa žalovanej aj v tomto smere súd správne vyhodnotil. Aj keď žalovaná kúpnu zmluvu podpísala pred overujúcim orgánom Obvodný úrad Košice dňa 08.02.2010, takýto prejav vôle žalobcom nikdy nedoručila a až vtedy mohlo dôjsť k uzavretiu kúpnej zmluvy o prevode nehnuteľností, ak by tento prejav vôle bol doručený žalobcom. Navyše žalovaná od tejto zmluvy v súlade s ust. § 48 ods. 2 odstúpila. Na skutočnosti nič nemení ani to, že proti platnosti odstúpenia od zmluvy žalobcovia namietali. Žalobcovia považujú za nedôvodné tvrdenie žalovanej, že súd menil podstatné náležitosti zmluvy, ak vychádzal zo zmluvy o budúcej zmluve. ktorá bola platne uzavretá.

52. Splatnosť splátok zo zmluvy o budúcej zmluve nie je takou podstatnou náležitosťou a ak pre súd je rozhodujúci stav v čase rozhodovania. pôvodná splatnosť splátok dohodnutá v zmluve o budúcej zmluve dávno uplynula. Súd sa dôsledne aj správne vyporiadal aj s touto skutočnosťou v dôvodoch rozsudku najmä v bodoch 68. a 69. Za nepodstatné považujú žalobcovia dôvody odvolania žalovanej, že ak by k zaplateniu kúpnej ceny malo dôjsť až po vklade do katastra z takej zmluvy, že by hrozilo, že žalobcovia následne prevedú nehnuteľnosť na inú osobu bez zaplatenia kúpnej ceny, aby sa zbavili majetku. nie je ani logické ani preukázané. Aj v takom prípade by cez odporovateľnosť takého prevodu podľa § 42a a nasl. OZ by sa žalobkyňa domohla neúčinnosti právneho úkonu. Práve naopak, ak by mali žalobcovia

čokoľvek plniť pred vkladom do katastra a odstránení tiarch takému vkladu brániacich, taktiež vklad z prevodu na dcéru, nikdy by sa napriek právoplatnému rozsudku ku vlastníctvu predmetu kúpy nedostali. Nielen nedôvera medzi stranami sporu, ale súdom zhodnotený postup žalovanej a jej manžela, kde aj v iných údajných prevodoch vzali zálohu, k prevodu nedošlo, zálohu nevrátili. nebolo možné zo strany žalobcov postupovať inak. čo súd správne vyhodnotil. Nevedno. prečo žalovaná opakovane tvrdí že od začiatku tvrdila. že jej majú byť zaplatené obe splátky, ak predmetom odvolania a obrany žalovanej v celom konaní malo byť to, že zmluva o budúcej zmluve je neplatná, že nebola platná ani kúpna zmluva, lebo nedošlo k dohode o kúpnej cene. Podľa názoru žalobcov mal súd im priznať plnú náhradu trov konania, avšak pre urýchlenie skončenia konania odvolanie nepodali.

53. Žalovaná sa k vyjadreniu žalobcov nevyjadrila.

54. Krajský súd v Košiciach ako súd odvolací (§ 34 CSP) po zistení, že odvolanie bolo podané včas (§ 362 ods. 1 CSP) oprávnenou stranou, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané (§ 359 CSP) proti rozhodnutiu, proti ktorému je odvolanie prípustné (§ 355 ods. 1 CSP) preskúmal rozsudok súdu prvej inštancie, ako aj konanie mu predchádzajúce postupom bez nariadenia odvolacieho pojednávania (§ 385 ods. 1 CSP a contrario) dospel k záveru, že odvolaniu žalovanej nie je dôvodné.

55. Rozsudok bol verejne vyhlásený na Krajskom súde v Košiciach dňa 23.01.2020 o 09.10 hodine v pojednávacej miestnosti č. dv. 230/II. poschodie, pričom miesto a čas verejného vyhlásenia rozsudku bolo zverejnené na úradnej tabuli a webovej stránke Krajského súdu v Košiciach dňa 03.01.2020 v zmysle ust. § 219 ods. 1, 3 a § 378 ods. 1 CSP.

56. Žalovaná v odvolaní cituje odvolacie dôvody podľa ust. § 365 ods. 1 písm. g) a h) CSP, avšak z obsahu odvolania možno vyvodíť aj odvolací dôvod podľa ust. § 365 ods. 1 písm. f) CSP, že súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam.

57. Odvolací dôvod podľa ust. § 365 ods. 1 písm. g) CSP zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú tu prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené síce žalovaná cituje, avšak v odvolaní netvrdí, aké ďalšie procesné prostriedky obrany neboli a nemohli byť žalovanou uplatnené, ktoré by mohli mať vplyv na skutkové zistenia podstatné pre rozhodnutie.

58. Súdne rozhodnutie trpí skutkovými vadami, ak bol nesprávne vytvorený jeho skutkový základ. Žalovaná v odvolaní namieta, že súd prvej inštancie nesprávne vyhodnotil výsledky vykonaného dokazovania, v dôsledku čoho dospel k nesprávnym skutkovým zisteniam a vec nesprávne právne posúdil, preto je zároveň naplnený aj odvolací dôvod podľa § 365 ods. 1 písm. h) CSP.

59. Odvolací súd uzatvára, že odvolacie námietky žalovanej sú totožné s procesnou obranou v konaní pred súdom prvej inštancie. K námietke žalovanej, že zmluva o budúcej kúpnej zmluve nespĺňala náležitosti tzv. technickej jednoty listiny podľa zákona č. 162/1995 Z.z. a podpis predávajúcej na zmluve o budúcej zmluve nebol úradne osvedčený, zaujal správny právny záver odvolací súd v zrušujúcom uznesení sp.zn. 3Co/152/2015, teda že požiadavka tzv. zákonnej technickej jednoty viacerých listín platí iba pri zmluvách, ktorými dochádza k prevodu nehnuteľností a nie je možné túto zákonnú požiadavku rozširovať aj na formálne náležitosti zmluvy o budúcej kúpnej zmluve o prevode nehnuteľností (rozhodnutie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 6Cdo/64/2011). Aj z rozsudku Najvyššieho súdu SR sp. zn. 2Cdo/274/2004 je možné vyvodíť, že formálne vyhovie obsahu zmluvy katastrálny predpisom znamená identifikáciu prevádzanej nehnuteľnosti spôsobom, ako to vyžaduje katastrálny zákon.

60. Občiansky zákonník v ust. § 50a stanovuje podstatné náležitosti zmluvy o budúcej zmluve, ktoré je možné zhrnúť nasledovne: 1. zmluva je uzavretá v písomnej forme, 2. došlo ku konsenzu o podstatných náležitostiach budúcej zmluvy a 3. došlo k dohode o určení doby, v ktorej sa zmluvné strany zaväzujú budúcu zmluvu uzavrieť.

61. Námietku neplatnosti zmluvy o budúcej zmluve pre nesplnenie podmienky dohody o kúpnej cene, namietanú žalovanou aj rámci procesnej obrany v spore na súde prvej inštancie prvoinštančný súd vyhodnotil správne. Skutkový záver súdu prvej inštancie, že zmluva o budúcej zmluve spôsobom určitým a zrozumiteľným vyjadřila vôľu konajúcich a zmluva nie je neplatná z dôvodu uvedeného v § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka, považuje aj odvolací súd za správny. Posudzovanie dohodnutej kúpnej ceny v zmluve o budúcej zmluve vyjadřilo skutočnú vôľu zmluvných strán obsiahnutú v zmluve a že na takejto cene sa strany sporu dohodli svedčí celý rad vykonaných dôkazov, na ktoré prvoinštančný súd v odôvodnení rozsudku poukazuje a tieto hodnotí.

62. Odvolací súd zároveň poukazuje na rozpornú obranu žalovanej ako na súde prvej inštancie, tak i v odvolaní proti rozsudku, keď na jednej strane tvrdí, že niet platnej zmluvy o budúcej zmluve pre neexistenciu dohodnutej kúpnej ceny, teda ani splátok takejto ceny, na zaplatenie ktorých trvala, ale zároveň v ďalšom bode odvolania žalovaná tvrdí, že sporné malo byť len zaplatenie dvoch posledných splátok kúpnej ceny. Rovnako je bez právneho významu obrana žalovanej, že žalobcovia zobrali žalovanou podpísanú jednu kúpnu zmluvu, čo žalobcovia namietajú, keďže tvrdia, že im nebola doručená kúpna zmluva žalovanou ani s overeným podpisom, ani bez overeného podpisu a skutočnosť, že na tejto zmluve žalovaná overila podpis 08.02.2010 bolo preukázané až v rámci konania na súde prvej inštancie, čo bol aj dôvodom návrhu žalobcov na zmenu žaloby o vydanie zmluvy, ktorú zmenu žaloby prvoinštančný súd nepripustil. Aj keď žalovaná oznamovala dňa 10.02.2010, že dňa 08.02.2010 kúpnu zmluvu podpísala zároveň od tejto kúpnej zmluvy 10.02.2010 odstúpila pre nezaplatenie splátky.

63. Odvolací súd uzatvára, že nie je dôvodné ani odvolanie žalovanej o nedôvodnosti žaloby o nahradenie vyhlásenie vôle žalovanej na uzavretie dohodnutej kúpnej zmluvy a že súd menil podstatné náležitosti zmluvy. Aj keď žalovaná osvedčila pravosť podpisu na kúpnej zmluve dňa 08.02.2010, neodovzdala ju do dispozičnej sféry žalobcov a následne 10.02.2010 od nej odstúpila.

64. Podľa ust. § 44 ods. 1 OZ zmluva je uzavretá okamihom, keď prijatie návrhu na uzavretie zmluvy nadobúda účinnosť. Účinnosť zmluvy predstavuje obligačno-právny následok zmluvy (viazanosť zmluvným prejavom) a účinky vkladu podľa § 133 ods. 2 OZ spočívajú vo vecno-právnych následkoch.

65. Keďže kúpna zmluva sa nikdy nedostala do dispozičnej sféry žalobcov, nedošlo ani k vzniku účinnosti kúpnej zmluvy o prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam.

66. Odvolací súd preto rozsudok súdu prvej inštancie vo veci samej podľa § 387 ods. 1 CSP z dôvodu vecnej správnosti potvrdil.

67. Ako vecne správny potvrdil odvolací súd aj výrok o nároku na náhradu trov konania (§ 387 ods. 1 CSP), keďže žalobcovia proti čiastočnej aplikácii ust. § 257 CSP odvolanie nepodali.

68. O nároku na náhradu trov odvolacieho konania odvolací súd rozhodol podľa ust. § 255 ods. 1 a § 262 ods. 1 v spojení s ust. § 396 ods. 1 CSP a v odvolacom konaní úspešným žalobcom priznal proti neúspešnej žalovanej nárok na plnú náhradu trov odvolacieho konania. O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie osobitným uznesením po právoplatnom skončení veci (§ 262 ods. 2 CSP).

69. Toto rozhodnutie prijal senát Krajského súdu v Košiciach pomerom hlasov 3:0 (§ 393 ods. 2 posledná veta CSP).

#### **Poučenie:**

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

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP).

Dovolanie je prípustné proti každému rozhodnutiu odvolacieho súdu vo veci samej alebo ktorým sa konanie končí, ak

- a) sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov,
- b) ten, kto v konaní vystupoval ako strana, nemal procesnú subjektivitu,

- c) strana nemala spôsobilosť samostatne konať pred súdom v plnom rozsahu a nekonal za ňu zákonný zástupca alebo procesný opatrovník,
- d) v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie,
- e) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd, alebo
- f) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces (§ 420 CSP).

Dovolanie je prípustné proti rozhodnutiu odvolacieho súdu, ktorým sa potvrdilo alebo zmenilo rozhodnutie súdu prvej inštancie, ak rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia právnej otázky,

- a) pri ktorej riešení sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu,
- b) ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená alebo
- c) je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne (§ 421 ods. 1 CSP).

Dovolanie v prípadoch uvedených v odseku 1 nie je prípustné, ak odvolací súd rozhodol o odvolaní proti uzneseniu podľa § 357 písm. a) až n) (§ 421 ods. 2 CSP).

Dovolanie podľa § 421 ods. 1 nie je prípustné, ak

- a) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení neprevyšuje desaťnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,
- b) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení v sporoch s ochranou slabšej strany neprevyšuje dvojnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,
- c) je predmetom dovolacieho konania len príslušenstvo pohľadávky a výška príslušenstva v čase začatia dovolacieho konania neprevyšuje sumu podľa písmen a) a b).

Na určenie výšky minimálnej mzdy v prípadoch uvedených v odseku 1 je rozhodujúci deň podania žaloby na súde prvej inštancie (§ 422 ods. 1,2 CSP).

Dovolanie len proti dôvodom rozhodnutia nie je prípustné (§ 423 CSP).

Dovolanie sa podáva v lehote dvoch 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. Dovolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom alebo dovolacom súde (§ 427 ods. 1,2 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).

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 CSP).

Povinnosť podľa odseku 1 neplatí, ak je

- a) dovolateľom fyzická osoba, ktorá má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,
- b) dovolateľom právnická osoba a jej zamestnanec alebo člen, ktorý za ňu koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,
- c) dovolateľ v sporoch s ochranou slabšej strany podľa druhej hlavy tretej časti tohto zákona zastúpený osobou založenou alebo zriadenou na ochranu spotrebiteľa, osobou oprávnenou na zastupovanie podľa predpisov o rovnakom zaobchádzaní a o ochrane pred diskrimináciou alebo odborovou organizáciou a ak ich zamestnanec alebo člen, ktorý za ne koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa (§ 429 ods. 2 CSP).

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže dovolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie dovolania (§ 430 CSP).