

Súd: Okresný súd Nitra
Spisová značka: 7C/83/2023
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6123307949
Dátum vydania rozhodnutia: 28. 11. 2023
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Dana Gáborová
ECLI: ECLI:SK:OSNR:2023:6123307949.3

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Nitra sudcom JUDr. Danou Gáborovou v spore žalobcov: 1/ A. B. C., nar. XX.X.XXXX, D. E. XX/XXX, F., 2/ C. G. C., nar. X.X.XXXX, D. E. XX/XXX, F., zast. JUDr. Sabína Šurinová Barciová, advokátka, Pri kaštieli 387, Alekšince, proti žalovaným: 1/ B. B. H., nar. X.XX.XXXX, I. XXXX/XX, C., 2/ B. B. H., nar. XX.X.XXXX, J. XXXX/XX, F., obaja zast. CONSULTA s.r.o., Šafárikovo námestie 4, Bratislava - mestská časť Staré Mesto, IČO: 31 318 495, o zaplatenie 3000 eur s prísl., takto

rozhodol:

I. Žalovaní sú p o v i n n í zaplatiť spoločne a nerozdielne žalobcom sumu 3000 eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 8,5% ročne zo sumy 3000 eur od 31.5.2023 do zaplatenia, a to do 3 dní od právoplatnosti rozhodnutia.

II. Vo zvyšku žalobu z a m i e t a .

III. Žalobcom p r i z n á v a proti žalovaným spoločne a nerozdielne nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100% o výške ktorej rozhodne súd do 60 dní od právoplatnosti rozsudku

odôvodnenie:

14

7C/83/2023

1. Žalobcovia sa podanou žalobou doručenu súdu dňa 26.4.2023 domáhajú od žalovaných zaplatenia sumy 3000 eur spolu s prísl. a náhrady trov konania. Žalobu zdôvodnili tým, že dňa 6.2.2023 bola uzatvorená Rezervačná zmluva medzi žalobcami v 1. a 2. rade (manželmi ako záujemcami) a žalovanými v 1. a 2. rade: B. B. H. a B. B. H. (ako budúcimi predávajúcimi). Žalovaní sa ako podieloví spoluvlastníci každý v podiele 1/2 k nehnuteľnosti zaviazali rezervovať pre žalobcov nehnuteľnosť - byt č. 10 na 1.p., vo vchode č.o. XX, bytového domu súp. č. XXXX, so spoluvlastníckymi podielmi na prislúchajúcich pozemkoch, nachádzajúci sa v okrese: F., obci: F., katastrálnom území: F., zapísanú na LV č. XXXX a LV č. XXXX, a to do času uzatvorenia kúpnej zmluvy najneskôr do 70 dní odo dňa podpisu Rezervačnej zmluvy. Žalobcovia v zmysle čl. III bod 3.2. Rezervačnej zmluvy zo dňa 6.2.2023 zaplatili rezervačný poplatok vo výške 3.000,- Eur na účet žalovaného dňa 7.2.2023. Odstúpením zo dňa 3.4.2023 žalobcovia odstúpili od Rezervačnej zmluvy zo dňa 6.2.2023 v zmysle § 49 a § 50a Občianskeho zákonníka z nasledovných dôvodov: žalovaní porušil Zmluvu, keď nehnuteľnosť počas trvania zmluvy ďalej ponúkali na predaj iným záujemcom, čo preukazuje inzerát č. XXXXXXXXXX na stránke <https://reality.bazos.sk> ako aj ďalších realitných portáloch, čím sa podstatne zmenili okolnosti, z ktorých žalobcovia ako záujemcovia vychádzali, a to do takej miery, že nemožno od nich spravodlivo požadovať, aby uzavreli riadnu kúpnu zmluvu na nehnuteľnosť, ku ktorej si môžu uplatňovať práva aj ďalšie osoby. Vo svojom písomnom odstúpení požadovali žalobcovia od žalovaných spoločne a nerozdielne vrátiť už zaplatený rezervačný poplatok vo výške 3.000,- Eur do 3 dní od doručenia

odstúpenia. Odstúpenie zo dňa 3.4.2023 prevzala žalovaná v 2. rade dňa 6.4.2023 a žalovaný v 1. rade dňa 11.4.2023, čím odstúpenie nadobudlo účinnosť. Žalovaní v 1. a 2. rade odpovedali Listom zo dňa 13.4.2023 odmietavo a rezervačný poplatok žalobcom nevrátili. Na základe vyššie uvedených skutočností si žalobcovi uplatňujú voči žalovaným v 1. a 2. rade spoločne a nerozdielne titulom bezdôvodného obohatenia pohľadávku: - istinu vo výške 3.000,- Eur, - úroky z omeškania vo výške 8,5 % ročne z dlžnej sumy 3.000,- Eur od 15.4.2023 do zaplatenia (odstúpenie s výzvou na zaplatenie do 3 dní od prevzatia, odstúpenie posledným žalovaným prevzaté dňa 11.4.2023) podľa § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka, - náhradu trov konania a právneho zastúpenia.

2. Súd vo veci rozhodol v rámci upomínacieho konania platobným rozkazom, proti ktorému podali žalovaní odpor, kde uviedli, že domnelý nárok žalobcov (ktorý je predmetom Konania) neuznávajú, žalobu žalobcov považujú za nedôvodnú. Žalovaní považujú za potrebné upriamiť pozornosť konajúceho súdu na text predloženej zmluvy, keďže predstavuje právny základ a upravuje vzájomné práva a povinnosti zmluvných (teraz už sporových) strán. V spojení so subsidiárnou úpravou zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník, v znení neskorších predpisov (ďalej aj len „OZ“) je pre sporové strany – rovnako ako pre konajúci súd – Zmluva jedinou relevantnou hmotnoprávnou úpravou. Keďže predmetom prevodu sa mal stať byť, do úvahy prichádza tiež aplikácia zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, v platnom a účinnom znení i keď zrejme pre posúdenie sporu nebude veľmi relevantná. Žalovaní- ako budúci predávajúci a Žalobcovia- ako budúci kupujúci teda uzatvorili zmluvu, ktorá v nadpise nie je výslovne pomenovaná, v rozsahu 4 normostrany, podpísanú dňa 6. februára 2023 (v ďalšom texte sa uvádza ako „Zmluva“). Zmluva má písomnú formu a v nadpise nie je výslovne označená. Žalovaní zastávajú názor, že podľa obsahu takáto zmluva môže byť posúdená ako inomínatna (§ 51 OZ) príp. ako zmluva o budúcej zmluve (§51a OZ). Žalovaní si pritom dovoľujú poukázať najmä na nasledovné ustanovenia Zmluvy: Článok II. – špecifikácia Nehnuteľností, vyhlásenie Žalobcov o ich záujme kúpiť Nehnuteľnosti do ich BSM, dohoda sporových strán o kúpnej cene za Nehnuteľnosti v celkovej výške 215.000,- EUR (slovom: dvestopäťnásťtisíc eur). Článok III. – Závazok sporových strán Žalobcov- ako kupujúcich a Žalovaných – ako predávajúcich uzavrieť riadnu (kúpnu) zmluvu k predmetu predaja (Nehnuteľnostiam), a to najneskôr do sedemdesiatich (70) dní odo dňa podpisu Zmluvy. Keďže Zmluva bola podpísaná dňa 6. februára 2023, kúpna zmluva mala byť uzatvorená najneskôr do 17. apríla 2023. Závazok Žalobcov zaplatiť rezervačný poplatok vo výške žalovanej sumy (t.j. 3.000,- Eur) do troch dní od podpisania Zmluvy. Žalovaní potvrdzujú, že rezervačný poplatok im bol zaplatený prevodom na bankový účet (ďalej len „Rezervačný poplatok“). Rezervačný poplatok sa mal započítať do celkovej kúpnej ceny za predaj Nehnuteľností, pravda ak by si žalobcovia splnili svoje zmluvné povinnosti riadne a včas. Dovoľujú si uviesť i doslovnú citáciu ustanovenia Zmluvy, ktoré je podľa názoru žalovaných pre posúdenie sporu v tomto Konaní rozhodujúce: Podľa článku III ods. 3.4 Zmluvy zmluvné strany sa dohodli: „V prípade, ak Budúci kupujúci zaplatí Rezervačný poplatok v lehote uvedenej v odseku 3.2 tejto Zmluvy, ale v lehote uvedenej v odseku 3.1 tejto Zmluvy neuzatvorí Kúpnu zmluvu, Budúci predávajúci môže od tejto Zmluvy odstúpiť s okamžitou splatnosťou po doručení písomného oznámenia o odstúpení Budúcemu kupujúcemu. V takomto prípade Majetok už nebude rezervovaný v prospech Budúceho kupujúceho, Budúci predávajúci bude oslobodený od všetkých záväzkov a bude oprávnený rezervovať resp. predať Majetok iným záujemcom – potenciálnym kupujúcim. Z dôvodu nesplnenia záväzku Budúcim kupujúcim uzatvoriť Kúpnu zmluvu bude Budúci predávajúci oprávnený ponechať si celý Rezervačný poplatok na kompenzáciu nákladov spojených s rezerváciou Majetku ako odstupné.“ Práva a povinnosti sporových strán sú z cit. ustanovenia dostatočne konkrétne a zjavné. Z Konania je tiež zjavné, že Žalobcovia zaplatili žalovaným rezervačný poplatok. Kúpna zmluva k Nehnuteľnostiam v dohodnutej lehote (70 dní odo dňa uzatvorenia Zmluvy) uzatvorená nebola, avšak výhradne zo subjektívnych dôvodov na strane Žalobcov. Žalobcovia v podanej žalobe tiež konštatujú: „Odstúpením zo dňa 3.4.2023 žalobcovia odstúpili od Rezervačnej zmluvy zo dňa 6.2.2023 v zmysle § 49 a § 50a Občianskeho zákonníka z nasledovných dôvodov: žalovaní porušil Zmluvu, keď nehnuteľnosť počas trvania zmluvy ďalej ponúkali na predaj iným záujemcom, či preukazuje inzerát č. XXXXXXXXXX na stránke [https:// reality.bazos.sk](https://reality.bazos.sk) ako aj ďalších realitných portáloch, čím sa podstatne zmenili okolnosti, z ktorých žalobcovia ako záujemcovia vychádzali, a to do takej miery, že nemožno od nich spravodlivo požadovať, aby uzavreli riadnu kúpnu zmluvu na nehnuteľnosť, ku ktorej si môžu uplatňovať práva aj ďalšie osoby. Vo svojom písomnom odstúpení požadovali žalobcovia od žalovaných spoločne a nerozdielne vrátiť už zaplatený rezervačný poplatok vo výške 3.000,- Eur do 3 dní od doručenia odstúpenia. Odstúpenie zo dňa 3.4.2023 prevzala žalovaná v 2.rade dňa 6.4.2023 a žalovaný v 1.rade dňa 11.4.2023, čím odstúpenie nadobudlo účinnosť. Žalovaní v 1. a 2.rade odpovedali Listom zo dňa 13.4.2023 odmietavo a rezervačný poplatok žalobcom nevrátili.“ Žalovaní konštatujú,

že im bol doručený list žalobcov (označený ako odstúpenie od zmluvy), ktorí si žalovaní prevzali a na ktorý tiež reagovali písomnou odpoveďou. Žalovaní však zásadne nesúhlasia a rozporujú tvrdenie a argumentáciu žalobcov, podľa ktorej žalobcovia mali právny dôvod na jednostranné ukončenie Zmluvy formou odstúpenia od nej. Obsah listu žalobcov zo dňa 3.4.2023 je preto iba tzv. (domnelým) odstúpením od Zmluvy, nie však odstúpením platným, ktoré by bolo v súlade so Zmluvou a/alebo v súlade s platnou právnou úpravou Občianskeho zákonníka príp. iného osobitného zákona. Žalovaní si ďalej dovoľujú uviesť na pravú mieru, že žalovaný v 1.rade kontaktoval telefonicky žalobcov v snahe zistiť, kedy približne by bolo možné uzavrieť kúpnu zmluvu. Žalobcovia mu však oznámili, že uzatvorenie kúpnej zmluvy k Nehnuteľnostiam závisí od skutočnosti, kedy a či vôbec žalobcovia predajú iný svoj nehnuteľný majetok. Inými slovami, žalobcovia časom zistili, že na kúpu Nehnuteľností nemajú a ani nebudú disponovať dostatočnými finančnými prostriedkami. Z tohto dôvodu, žalobcovia uzatvorenie kúpnej zmluvy k Nehnuteľnostiam odkladali a priamej odpovedi, kedy t.j. v ktorý dátum bude možné uzavrieť kúpnu zmluvu sa vyhýbali. Žalovaný v 1.rade nepopiera, že na internetovej stránke C. a tiež na internetovej stránke facebook.com zverejnil inzerát v ktorom ponúkal Nehnuteľnosti na predaj. Uvedená skutočnosť je však pre posúdenie žalobnej požiadavky žalobcov v tomto Konaní právne irelevantná. Skutočnosť zverejnenia inzerátu totiž nemá žiadny súvis s predmetom Konania, nakoľko v Zmluve nebolo dohodnuté, že by samotné zverejnenie inzerátu na predaj Nehnuteľností bolo dôvodom pre platné odstúpenie od Zmluvy. V tejto súvislosti poukazuje aj na § 48 OZ (o ktorom sa zmieňujú paradoxne samotní žalobcovia), v ktorom Občiansky zákonník stanovuje: „Od zmluvy môže účastník odstúpiť, len ak je to v tomto alebo v inom zákone ustanovené alebo účastníkmi dohodnuté.“ Dovoľuje si pripomenúť, že ak vychádza zo zmluvnej dohody sporových strán, obsiahnutej v Zmluve, základnou povinnosťou žalovaných bolo rezervovať Nehnuteľnosti v prospech budúcich kupujúcich po dobu 70 dní od podpisu Zmluvy a v tejto lehote uzavrieť kúpnu zmluvu k Nehnuteľnostiam. Základnou povinnosťou žalobcov bolo zaplatiť rezervačný poplatok budúcim predávajúcim a v lehote 70 dní od podpisu Zmluvy uzavrieť kúpnu Zmluvu k Nehnuteľnostiam. Nárok žalovaných na ponechanie rezervačného poplatku je pritom viazaný výhradne na dôvod, ak žalobcovia nespĺnia svoj záväzok uzatvoriť kúpnu zmluvu v dohodnutej lehote, ako je zrejmé z článku III. ods. 3.4 posledná veta (in fine) Zmluvy a ktorý skutkový dôvod sa aj v realite naplnil. Žalovaní boli pripravení a ochotní kúpnu zmluvu k Nehnuteľnostiam uzavrieť, avšak zo subjektívnych dôvodov na strane žalobcov, kúpna zmluva uzatvorená nebola. Dovoľuje si pritom zopakovať, že žalovaný v 1.rade zverejnil inzerát na predaj Nehnuteľností až po tom, ako mu žalobcovia povedali, že na kúpu nehnuteľností nemajú dostatočné peňažné prostriedky teda bolo už zrejmé, že žalobcovia kúpnu zmluvu neuzatvoria. V Zmluve pritom nie je žiadna zmienka o tom, že by žalovaní nemohli Nehnuteľnosti ponúkať na predaj súbežne tretiemu a už vôbec nie, že by to bol právny dôvod na odstúpenie od zmluvy. Dodáva, že žalovaní sú vlastníkami predmetného Nehnuteľného majetku dodnes, každý v spoluvlastníckom podiele 1 (slovom: jedna polovica). Platnosť trvania zmluvy však bola časovo ohraničená dátumom 17.apríla, tohto roku 2023. Argumentáciu žalobcov s poukazaním na zmenu okolností tak, že od nich nemožno spravodlivo požadovať uzatvorenie kúpnej zmluvy považujeme za účelovú, motivovanú snahou vyhnúť sa splneniu zmluvných povinností z platne uzatvorenej Zmluvy. Žalovaní zastávajú názor, že žalobcovia, ktorým sa Zmluva časom stala nevyhovujúcou (keďže zistili, že nemajú dostatočné financie na kúpu Nehnuteľností) hľadali určitú zámienku, ako sa vyhnúť splneniu svojich subjektívnych povinností. Takáto argumentácia žalobcov je však mimo právny rámec Zmluvy ako aj Občianskeho zákonníka, teda žalovaní ju považujú za nespôsobilú zmeniť vzájomné práva a povinnosti podľa zmluvy. Žalovaní na list žalobcov zo dňa 3.4.2023 reagovali písomnou odpoveďou zo dňa 13.4.2023, ktorú tiež žalobcovia predložili k žalobe. Žalovaní prejavili svoj nesúhlas s tzv. odstúpením od Zmluvy, keďže na odstúpenie nebol daný žiadny legálny zmluvný ani zákonný dôvod. Zároveň informovali žalobcov, že Nehnuteľnosti majú rezervované, a to až do dátumu 17. apríla 2023 a sú ochotní kúpnu zmluvu uzavrieť, ako bolo dohodnuté v Zmluve. Na uvedený list žalovaných už žalobcovia nereagovali. Keďže k uzatvoreniu kúpnopredajnej zmluvy k Nehnuteľnému majetku nedošlo (pritom je zrejmé, že výlučne zo subjektívnych dôvodov na strane žalobcov), žalovaní v súlade s ust. článku III. ods. 3.4 doručili žalobcom vlastné odstúpenie od zmluvy zo dňa 24.4.2023. Keďže toto platné odstúpenie žalovaných od Zmluvy žalobcovia k žalobe nepredložili a ani sa o ňom nezmieňujú, predkladáme list súdu ako dôkaz, spolu s podaciami lístkami k zásielke. Záverom dodáva, že odkaz žalobcov na ustanovenie § 49 OZ (ohľadom neplatnosti zmluvy uzatvorenej v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok), § 50a ods.3 OZ (ohľadom zániku záväzku uzavrieť zmluvu, ak sa zmenia okolnosti do tej miery, že nemožno od účastníkov spravodlivo požadovať, aby takúto zmluvu uzatvorili), § 451 ods.1 a § 457 OZ (upravujúce zodpovednosť za kvázi-deliktálne konanie spôsobujúce bezdôvodné obohatenie) považuje za nesúvisiace s podstatou a predmetom sporu, ktoré sa posudzujú v tomto Konaní. Žalovaní zastávajú názor, že žalobcovia sa s poukazom na ustanovenia označené v predošlej vete snažia vytvoriť

určitú „právnú konštrukciu“, ktorá by odôvodnila ich domnelý nárok na zaplatenie žalovanej sumy. Pre právne posúdenie skutkového stavu (ktorý je raz daný) je však určujúcou hmotnoprávna úprava Zmluvy. Podľa tejto hmotnoprávnej úpravy, žalovaná suma predstavuje nárok žalovaných, z dôvodu porušenia zmluvných povinností žalobcov. Poukazuje tiež na článok IV. (záverečné ustanovenia) ods. 4.6 písomnej zmluvy. Z vyššie uvedených dôvodov, a to aj v zmysle zásady, podľa ktorej zmluvy platia a majú sa dodržiavať, žalobu žalobcov považuje v celom rozsahu za nedôvodnú.

3. Žalobcovia k odporu žalovaných uviedli, že trvajú na podanom návrhu, nakoľko platne a účinne odstúpili od Rezervačnej zmluvy zo dňa 6.2.2023, a preto požadujú vrátiť rezervačný poplatok uplatňovaný v tomto konaní. V tomto prípade sporovými stranami uzatvorenú „Rezervačnú zmluvu zo dňa 6.2.2023“ nemožno posúdiť ako Zmluvu o budúcej kúpnej zmluve podľa § 50a Obč. zák. (žalovaní uvádzajú v odpore omylom nesprávne § 51a Obč. zák.), ako sa snažia tvrdiť nesprávne žalovaní. Vzhľadom na ďalej v texte uvedené dôvody nemali žalobcovia prečo sa domnievať, alebo si myslieť, žeby nemalo ísť o rezervačnú zmluvu. Rezervačnú zmluvu vypracovával advokát na podnet žalovaného v 1. rade, takto bola zmluva zasielaná aj žalobcom ako „rezervačná“ a službu aj vyúčtoval advokát faktúrou č. 7/2023 zo dňa 7.2.2023 s textom v popise poskytnutých služieb: „Vypracovanie návrhu Rezervačnej zmluvy na byt v bytovej zástavbe, Nitra, a súvisiaca komunikácia,“ pričom žalobcovia sa podieľali v 1 vyfakturovanej sumy na nákladoch za jej vypracovanie a sumu vo výške 72,- Eur zaslali na účet žalovaného v 1. rade dňa 10.2.2023. Od počiatku nebolo medzi stranami sporné, že uzatvárajú práve „rezervačnú zmluvu“ (a nie zmluvu o budúcej zmluve ako to až v odpore tvrdia žalovaní prostredníctvom ich právneho zástupcu). V texte samotnej zmluvy v článku IV. bode 4.5. Rezervačnej zmluvy zo dňa 6.2.2023 je uvedené, že ide o „Rezervačnú zmluvu.“ Účelom rezervačnej zmluvy je všeobecne krátkodobé rezervovanie nehnuteľnosti za účelom prípravy podkladov, zmlúv a zadováženie ďalších informácií o nehnuteľnosti. Nemala by v nej byť priamo obsiahnutá povinnosť uzavrieť kúpnu zmluvu, keďže v tejto fáze ešte nie sú známe a vyjasnené podstatné náležitosti kúpnej zmluvy a jej podmienky, ktoré môžu mať pre zmluvné strany podstatný význam pre rozhodovanie o kúpe nehnuteľnosti (napr. spôsob financovania kúpnej ceny, jej splatnosť atď.). Prítom Rezervačná zmluva zo dňa 6.2.2023 ani neobsahuje podstatné náležitosti zmluvy o prevode vlastníctva bytu prípadne zmluvy o budúcej zmluve o prevode vlastníctva bytu tak ako to vyžaduje právna norma v zmysle § 5 zák. č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších právnych predpisov, a to konkrétne absencia: určenie rozsahu podlahovej plochy (výmery) a vybavenia bytu, určenie a popis spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, úprava práv k pozemku (tarcha – vecné bremeno), vyhlásenie o pristúpení k zmluve o výkone správy. Podľa § 50a Obč. zák. sa výslovne vyžaduje, aby v zmluve o budúcej zmluve boli dohodnuté všetky podstatné náležitosti kúpnej zmluvy. Preto nemôže byť rezervačná zmluva posudzovaná ako platná zmluva o budúcej kúpnej zmluve, nakoľko v nej chýbajú podstatné náležitosti. Ak teda rezervačná zmluva obsahuje povinnosť zmluvných strán uzavrieť v budúcnosti kúpnu zmluvu a zároveň v nej absentujú tieto podstatné náležitosti, tak taký záväzok – povinnosť uzavrieť v budúcnosti kúpnu zmluvu, teda dojednanie uvedené v čl. III. bode 3.1. Rezervačnej zmluvy zo dňa 6.2.2023 je neplatné. Akékoľvek sankcionovanie žalobcov za neuzavretie kúpnej zmluvy (nesplnenie neplatného záväzku) je neprípustné a rovnako neplatné. Rezervačný poplatok vo výške 3.000,- Eur, ktorý uhradili žalobcovia žalovaným, mal byť podľa čl. III. bod 3.6. Rezervačnej zmluvy zo dňa 6.2.2023 započítaný na kúpnu cenu v plnej výške splatnú podľa kúpnej zmluvy, keďže však k uzatvoreniu kúpnej zmluvy nedošlo a žalobcovia platne a účinne od rezervačnej zmluvy odstúpili, žalovaní nemajú žiadny právny základ na ponechanie si tohto rezervačného poplatku. Navyše samotní žalovaní už ďalej nemali záujem na plnení z rezervačnej zmluvy, ani na uzatvorení akejkoľvek ďalšej zmluvy (napr. kúpnej zmluvy) so žalobcami, keďže tvrdia že od rezervačnej zmluvy odstúpili práve oni (hoci už po zániku rezervačnej zmluvy). Žalobcovia žiadnu svoju povinnosť neporušili, ako to tvrdia žalovaní v odpore (že „žalovaná suma predstavuje nárok žalovaných z dôvodu porušenia zmluvných povinností žalobcov“). Žalobcom nie je zrejmé z čoho odvodzujú žalovaní svoj domnelý nárok na ponechanie si rezervačného poplatku 3.000,- Eur. Tvrdenie žalovaných, žeby žalobcovia nemali disponovať dostatočnými finančnými prostriedkami na kúpu nehnuteľnosti nie je pravdivé, ide len o nesprávnu domnienku žalovaných nemajúcu žiadny reálny základ v skutočnosti, a pre tento prípad je dokonca takéto tvrdenie irelevantné. Samotný žalovaný v 1. rade v odpore potvrdzuje, že podal inzeráty na ďalší predaj rezervovanej nehnuteľnosti, čoho dôvodom aj bolo odstúpenie žalobcov od rezervačnej zmluvy.

4. Žalovaní v duplike uviedli, že sporové strany dňa 6. februára 2023 uzatvorili zmluvu, ktorá v nadpise nie je výslovne pomenovaná (ďalej len „Zmluva“), v ktorej žalobcovia prejavili záujem o kúpu

nehnutelností, v podielovom spoluvlastníctve žalovaných, v spoločnom podiele v súčte jedna celá (ďalej len „Nehnutelnosti“) za kúpnu cenu, ktorá bola dohodnutá vo výške 215.000,- Eur. Pri dohode sporových strán o kúpnej cene si dovoľujeme uviesť, že žalovaní pôvodne inzerovali nehnuteľnosti za kúpnu cenu 240.000,- Eur. Žalobcovia najskôr navrhli žalovaným kúpnu cenu za Nehnutelnosti vo výške 215.000,- Eur. Po dohode v rodine žalovaní mali zámer predať nehnuteľnosti žalobcom za kúpnu cenu 217.500,- Eur s ktorou žalobcovia najskôr súhlasili. Sporové strany napokon dospeli ku kompromisu a predpokladaná kúpna cena za nehnuteľnosti bola dohodnutá v sume podľa článku II. zmluvy t.j. 215.000,- Eur. Predmetom zmluvy bol najmä záväzok sporových strán, žalobcov – ako kupujúcich a žalovaných- ako predávajúcich uzavrieť v dohodnutej lehote, najneskôr do sedemdesiatich (70) dní odo dňa podpisu zmluvy, t.j. do dátumu 17. apríla 2023 vrátane kúpnu zmluvu, ktorej predmetom mal byť predaj/kúpa Nehnutelností z vlastníctva žalovaných do BSM žalobcov, za vyššie uvedené, dohodnutú kúpnu cenu. Predmetom zmluvy bol tiež záväzok žalobcov, zaplatiť žalovaným rezervačný poplatok vo výške žalovanej sumy do troch dní od podpísania zmluvy. Ako je tiež z Konania zrejme, žalovaní zaplatili žalobcom rezervačný poplatok v sume 3.000,- Eur, avšak k uzavretiu riadnej kúpnej zmluvy nedošlo. Žalovaní pritom konštatujú, že kúpna zmluva k Nehnutelnostiam za dohodnutú kúpnu cenu, v dohodnutej lehote nebola uzatvorená výlučne z dôvodov na strane žalobcov. Žalobca v 1.rade kontaktoval polovicu marca 2023 žalovaného v 1.rade a oznámil mu, že žalobcovia zrejme nebudú schopní predať vlastnú nehnuteľnosť a zaplatiť plnú čiastku kúpnej ceny. Žalobca v 1.rade teda ozrejmil, že uzatvorenie kúpnej zmluvy závisí od skutočnosti kedy a či žalobcovia predajú inú svoju nehnuteľnosť (byť v ich vlastníctve) a dostanú za ňu kúpnu cenu, ktorou by financovali kúpu Nehnutelností žalovaných. Žalovaní nesúhlasia s argumentáciou žalobcov a rozporujú tvrdenie o platnosti úkonu „Odstúpenie od rezervačnej zmluvy“ zo dňa 3.4.2023 z dôvodov, ktoré žalobcovia ozrejmili v podanom odpore. Žalovaní konštatujú, že odstúpenie v liste žalobcov je neplatné, keďže pre takýto úkon nebol splnený žiadny zmluvný ani zákonný dôvod. Žalovaní si preto dovoľujú zopakovať, že zmluva neobsahuje možnosť žalobcov odstúpiť od zmluvy z dôvodu, ktorý sa uvádza v liste. Podľa § 48 Občianskeho zákonníka od zmluvy možno odstúpiť len ak je to v tomto alebo v inom zákone ustanovené alebo účastníkmi dohodnuté. Listina predložená žalobcami nebola spôsobilá vyvolať právne následky, ktoré ňou žalobcovia sledovali a ako právny úkon je nulitná. Žalovaní na list reagovali písomnou odpoveďou, ktorú súdu predkladá ako dôkaz. Žalovaní konštatujú, že platnosť zmluvy bola časovo ohraničená trvaním 70 dní odo dňa jej uzatvorenia, teda platnosť zmluvy skončila dňom 17.4.2023. Sporové strany sú fyzickými osobami, kedy aj žalobcovia zmluvu uzatvárali slobodne a vážne a deklarovali, že prejavená vôľa je im dostatočne určitá a zrozumiteľná, nekonajú v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok ani v omyle. Žalobcovia si preto museli, resp. mali si byť vedomí právnych následkov spojených so svojou nečinnosťou. Zmluvné ustanovenie článku III. ods. 3.4 upravuje sankčný dôsledok takejto nečinnosti. Žalovaní ďalej trvajú na tvrdení podľa ktorého právny úkon (zmluvu) je potrebné posudzovať podľa obsahu, kedy takýto právny úkon môže byť posúdený buď ako inominátna zmluva (§ 51 OZ) alebo ako zmluva o budúcej kúpnej zmluve (§ 50a OZ). Skutočnosť, že žalobcovia predložili ako dôkaz faktúru za vypracovanie návrhu zmluvy a potvrdenie o platbe, (podľa ktorého sporové strany zaplatili za prípravu návrhu rovnakú sumu) podľa názoru žalovaných nemení obsah zmluvy, práva a povinnosti sporových strán. Tieto práva a povinnosti sú v zmluve definované dostatočne určito a je z nej zrejme, že primárnym záväzkom obidvoch strán je uzavrieť kúpnu zmluvu ku Nehnutelnostiam, za dohodnutú kúpnu cenu a v dohodnutej lehote. Podstatnými náležitosťami kúpnej zmluvy podľa § 558 OZ sú iba predmet kúpy a kúpna cena, ktoré boli v zmluve dohodnuté. Ostatné náležitosti (napr. spôsob alebo lehota zaplatenia kúpnej ceny) sú len náležitosťami vedľajšími. Žalovaní preto zastávajú názor, že zmluva podľa obsahu, vzhľadom na primárny záväzok sporových strán, môže byť posúdená aj ako zmluva o budúcej kúpnej zmluve. Odhliadnuc od posúdenia právnej povahy zmluvy, žalovaní zastávajú názor, že pre posúdenie žalobnej požiadavky žalobcov je dôležitá dohoda sporových strán v samotnej zmluve, a to najmä ustanovenie článku III. ods. 3.1 a 3.4 zmluvy. Základnými zásadami občianskeho práva sú zásada zmluvnej slobody a individuálnej autonómie vôle. Nemožno sa preto stotožniť s tvrdením žalobcov podľa ktorého „Akékoľvek sankcionovanie žalobcov za neuzavretie kúpnej zmluvy (nesplnenie neplatného záväzku) je neprípustné a rovnako neplatné.“ Žalovaným nie je známy žiadny skutočný dôvod pre ktorý by konkrétny záväzok obidvoch zmluvných strán (a štyroch účastníkov zmluvy) uzavrieť kúpnu zmluvu ku konkrétnym nehnuteľnostiam, za dohodnutú cenu a v dohodnutej lehote mal byť neplatný. Rovnako, žalovaným nie je zrejme z akého dôvodu by mal byť neplatný sankčný následok v prípade, ak k uzatvoreniu kúpnej zmluvy nedôjde. Takýto skutkový alebo právny dôvod neuvádzajú ani žalobcovia, preto je nevyhnutné ho považovať za abstraktný a účelový. Žalovaní nesúhlasia ani s tvrdením podľa ktorého „Navyše samotní žalobcovia už ďalej nemali záujem na plnení z rezervačnej zmluvy, ani na uzatvorení akejkoľvek ďalšej zmluvy (napr. kúpnej zmluvy) so žalobcami, keďže tvrdia že od rezervačnej zmluvy odstúpili práve oni

(hoci už po zániku rezervačnej zmluvy). Žalobcovia žiadnu svoju povinnosť neporušili, ako to tvrdia žalovaní v odpore ...“ Ako je z odporu zrejmé, žalovaní mali záujem na uzatvorení kúpnej zmluvy, keďže sa k tomu zmluvne zaviazali. Žalovaní mali legitímne očakávanie, že kúpnu zmluvu uzatvoria, k čomu však nedošlo. Žalovaný v 1.rade navyše poskytol žalobcom aj dodatočnú lehotu na uzatvorenie kúpnej zmluvy, na ktorú ponuku však žalobcovia nereagovali. Pravým (skutočným) dôvodom, pre ktorý k uzatvoreniu kúpnej zmluvy nedošlo je práve vyššie spomenutá skutočnosť. Žalobcovia si uvedomili, že na kúpu Nehnuteľností nemajú dostatočné prostriedky a preto sa im zmluvný záväzok stal časom nevyhovujúci. Takejto možnosti si však mohli byť vedomí už pred uzatvorením zmluvy. Žalobcovia vo vyjadrení síce konštatujú, že tvrdenie žalovaných o tom, že nemali dostatočné financie na kúpu nehnuteľností je nepravdivé, teda žalobcovia tvrdia, že údajne mali dostatočné prostriedky na kúpu nehnuteľností. Na základe doterajšej komunikácie sporových strán, žalovaní s týmto tvrdením žalobcov nesúhlasia a považujú ho v konaní za nepreukázané. Z odpovede a komunikácie žalovaných je zrejmé, že žalobcovia mali najskôr zámer kúpu financovať čiastočne z prostriedkov financujúcej banky a čiastočne z vlastných prostriedkov z predaja vlastnej nehnuteľnosti. K tomu však nedošlo z dôvodu nesúčinnosti žalobcov. V prípade, ak žalobcovia mali financie na kúpu nehnuteľnosti, je otázne prečo potom neuzatvorili kúpnu zmluvu so žalovanými. Keďže žalobcovia porušili svoj záväzok zo zmluvy a kúpnu zmluvu k nehnuteľnostiam ku dňu 17.4.2022 neuzatvorili (článok III ods. 3.1), žalovaní doručili žalobcom vlastné odstúpenie od zmluvy, ktoré je dôvodné podľa článku III. ods. 3.4 zmluvy. Pre vylúčenie pochybností, žalovaní uvádzajú, že odstúpenie od zmluvy – podpísané žalovaným v 1.rade aj žalovanou v 2.rade – doručili žalobcom podpísané. Originál odstúpenia od zmluvy žalovanými predkladá týmto súdu ako dôkaz. Záverom, dodáva, že správanie žalovaných pred uzatvorením zmluvy ako aj počas trvania jej platnosti voči žalobcom bolo ústretové. Žalovaní boli ochotní znížiť pôvodne navrhovanú kúpnu cenu, poskytnúť žalobcom súčinnosť potrebnú pre vybavenie úveru a tiež predĺžiť lehotu na uzavretie kúpnej zmluvy, aby bol naplnený zámer predpokladaný zmluvou. Žalobcovia sa však odmlčali a z dôvodov na ich strane, kúpna zmluva napokon uzatvorená nebola. Žalovaní pritom v rámci svojej procesnej obrany v konaní navrhujú, aby dostali iba to, na čo majú zmluvný nárok.

5. Súd vykonal pojednávanie v prítomnosti žalobcov, žalovaného v 1. rade a zástupcov strán sporu.

6. Zástupca žalobcov na pojednávaní uviedol, že tým, že žalovaní naďalej inzerovali predmetnú nehnuteľnosť, má za to, že porušili zmluvné podmienky a tým stratili ich dôveru. Listom zo dňa 03.04.2023 preto žalobcovia odstúpili od predmetnej zmluvy, pričom uvedenú zmluvu považujú za rezervačnú zmluvu, a taká by nemala obsahovať záväzok, aby do určitej lehoty bola uzatvorená kúpna zmluva, nakoľko to je obsahom zmluvy o budúcej kúpnej zmluve. Záväzok uzatvoriť kúpnu zmluvu považuje za neplatný. Suma 3000 eur ako rezervačný poplatok mala byť započítaná do kúpnej ceny, a teda ide o preddavok na uzatvorenie kúpnej zmluvy v zmysle § 498 OZ a z uvedeného dôvodu nevzniká žalovaným žiadny nárok na jeho ponechanie. Nesúhlasí s vyjadrením protistrany. V zmysle § 497 OZ nie je možné aplikovať na daný prípad inštitút odstúpeného, nakoľko bolo sčasti plnené a sčasti bolo plnenie aj prijaté.

7. Zástupca žalovaných na pojednávaní uviedol, že nárok žalovaní neuznávajú. Dňa 06.02.2023 strany sporu uzatvorili zmluvu, predmetom ktorej bol záväzok žalobcov ako budúcich kupujúcich a žalovaných ako budúcich predávajúcich uzatvoriť do 70 dní od podpisu zmluvu, kúpnu zmluvu, pričom v predmetnej zmluve bola uvedená aj kúpna cena 215 000 eur. Kúpna cena bola kompromisom, keďže žalovaní si uplatňovali vyššiu kúpnu cenu. Predmetom uvedenej zmluvy je aj rezervačný poplatok vo výške 3000 eur, pričom s jeho vrátením nesúhlasia. Kúpna zmluva nebola uzatvorená z dôvodu na strane žalobcov, keď žalovaný v 1. rade kontaktoval žalobcov a tí mu oznámili, že nebudú schopní v uvedenej lehote predať byt, z ktorého predaja by sa následne realizovala kúpa predmetnej nehnuteľnosti. Následne doručili žalovaní odstúpenie od zmluvy, ktoré považuje za neplatné. Dôvodom malo byť inzerovanie predmetnej nehnuteľnosti, pričom tento dôvod ako odstúpenie od zmluvy neobstojí. § 48 OZ hovorí, že odstúpiť môže len z dôvodov uvedených v zákone alebo v zmluve, pričom tento dôvod odstúpenia nevyplýva ani zo zákona ani zo zmluvy. Žalovaní opakovane kontaktovali žalobcov, bola im poskytnutá súčinnosť na uzatvorenie zmluvy, avšak nereagovali. Keďže v danej lehote nebola zmluva uzatvorená, žalovaní odstúpili listom zo dňa 24.04.2023 od zmluvy. Predmetnú zmluvu považuje za platný právny úkon, pričom obsah zmluvy je pre strany záväzný. Žalovaným nie je zrejmé, prečo by mal byť neplatný aj sankčný nárok, keď uvedený nárok vyplýva v zmysle čl. 3, bod 3.1 a bod 3.4 zmluvy. Žalovaní boli ústretoví, ochotní znížiť kúpnu cenu. Na základe uvedeného navrhuje, aby súd žalobu zamietol a v prípade úspechu si uplatňuje náhradu trov konania. Predmetný právny úkon považuje za platný

a rezervačný poplatok považuje za zmluvný nárok a nie za bezdôvodné obohatenie, ktorý je dojednaný v predmetnej zmluve.

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

9. Podľa § 39 OZ, neplatný je právny úkon, ktorý svojím obsahom alebo účelom odporuje zákonu alebo ho obchádza alebo sa prieči dobrým mravom.

10. Podľa § 48 ods. 1,2 OZ, od zmluvy môže účastník odstúpiť, len ak je to v tomto alebo v inom zákone ustanovené alebo účastníkmi dohodnuté. Odstúpením od zmluvy sa zmluva od začiatku zrušuje, ak nie je právnym predpisom ustanovené alebo účastníkmi dohodnuté inak.

11. Podľa § 49 OZ, účastník, ktorý uzavrel zmluvu v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, má právo od zmluvy odstúpiť.

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

13. Podľa § 451 ods. 1 a ods. 2 OZ, kto sa na úkor iného bezdôvodne obohatí, musí obohatenie vydať. Bezodôvodným obohatením je majetkový prospech získaný plnením bez právneho dôvodu, plnením z neplatného právneho úkonu alebo plnením z právneho dôvodu, ktorý odpadol, ako aj majetkový prospech získaný z nepoctivých zdrojov.

14. Podľa § 457 OZ, ak je zmluva neplatná alebo ak bola zrušená, je každý z účastníkov povinný vrátiť druhému všetko, čo podľa nej dostal.

15. Podľa § 497 OZ, každý z účastníkov si môže vymieniť odstúpenie od zmluvy a dojednať pre ten prípad odstupné. Kto zmluvu splní aspoň sčasti alebo prijme hoci len čiastočné plnenie, nemôže už od zmluvy odstúpiť, ani keď poskytne odstupné.

16. Súd vykonal dokazovanie oboznámením sa s vyjadreniami zástupcov strán sporu na pojednávaní, oboznámením sa s listinnými dôkazmi tvoriace obsah spisu a zistil nasledovný skutkový a právny stav.

17. Z obsahu spisu z hľadiska skutkových zistení vyplýva, že dňa 6.2.2023 uzatvorili žalobcovia ako budúci kupujúci a žalovaní ako budúci predávajúci nepomenovanú zmluvu, z obsahu ktorej vyplynul záväzok budúcich predávajúcich (t.j. žalovaných) rezervovať pre budúcich kupujúcich (t.j. žalobcov) nehnuteľnosti, ktoré sa nachádzajú v meste F., kat. území F. a ktoré sú Okresným úradom Nitra, katastrálnym odborom evidované na LV č. XXXX ako pozemok parcela C-KN číslo XXXX, druh pozemku- zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 203 m² (ďalej len „Pozemok“) a na LV č. XXXX ako byt číslo XX, ktorý sa nachádza na 1. poschodí bytového domu č.o. XX, bytový dom so súpisným číslom XXXX, postavený na pozemku parcely C-KN parc. číslo XXXX, druh pozemku- zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 203 m² (ďalej len „Byt“) spolu so spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach spoločných zariadeniach a príslušenstve bytového domu vyjadreným podielom 113/1356. V predmetnej zmluve voľa vyjadrená aj vôľa budúcich kupujúcich nadobudnúť predmetnú nehnuteľnosť do BSM, teda uzavrieť kúpnu zmluvu medzi účastníkmi zmluvy k Nehnuteľnostiam. Z čl. II, bod 2.3. sa zmluvné strany dohodli na kúpnej cene 215000 eur a v čl. III. bod 3.1. sa strany dohodli, že zmluvu o prevode uzatvoria najneskôr do 70 dní odo dňa podpisu zmluvy. V čl. III, bod 3.2. sa budúci kupujúci zaviazali uhradiť budúcim predávajúcim rezervačný poplatok vo výške 3000 eur.

18. Z príjmového pokladničného bloku vyplýva, že žalobcovia uhradili žalovaným rezervačný poplatok vo výške 3000 eur dňa 7.2.2023.

19. Podaním zo dňa 3.4.2023 žalobcovia oznámili žalovaným, že odstupujú od zmluvy a žiadajú o vrátenie rezervačného poplatku vo výške 3000 eur najneskôr do 3 dní odo dňa doručenia odstúpenia. Ako dôvod odstúpenia v zmysle § 49 a 50a OZ uviedli porušenie zmluvy, keď nehnuteľnosť počas trvania zmluvy naďalej ponúkali na predaj iným záujemcom, čím sa podstatne zmenili okolnosti, z ktorých záujemcovia vychádzali, a to do takej miery, že nemožno od nich spravodlivo požadovať, aby uzavreli riadnu kúpnu zmluvu.

20. V priebehu sporu žalobcovia namietali, že ide o nepomenovanú zmluvu – rezervačnú zmluvu. V danom prípade si súd ako prvú otázku musel vyriešiť typ uzatvorenia zmluvy medzi zmluvnými stranami.

21. Rezervačná zmluva je nepomenovanou zmluvou podľa § 51 Občianskeho zákonníka. Účelom rezervačnej zmluvy je ako to aj z názvu vyplýva, iba rezervovanie nehnuteľnosti pre kupujúceho. V takejto rezervačnej zmluve by nemala byť priamo obsiahnutá povinnosť uzavrieť kúpnu zmluvu ani povinnosť uzavrieť zmluvu o budúcej zmluve, keďže v tejto fáze väčšinou nie sú vyjasnené podstatné náležitosti kúpnej zmluvy ani zmluvy o budúcej kúpnej zmluve. Takáto zmluva potom nemá obsahovať ani sankciu za nesplnenie povinnosti v stanovenej lehote uzatvoriť kúpnu zmluvu. V tomto štádiu t.j. v čase podpisovania dohody o rezervácii nie sú zrejmé ani iné podmienky kúpnej zmluvy, ktoré môžu mať pre zmluvné strany podstatný význam pre rozhodovanie o kúpe nehnuteľnosti (napr. výmaz pôvodných záložných práv, financovaní kúpnej ceny, jej splatnosť a podobne).

22. Ak ale rezervačná zmluva má už od začiatku zadefinované všetky podstatné náležitosti, ktoré musí obsahovať v danom prípade kúpna zmluva, tak možno takúto rezervačnú zmluvu posudzovať podľa § 50a Občianskeho zákonníka, ktorý upravuje zmluvu o budúcej zmluve. Zmyslom takýchto rezervačných zmlúv nie je len rezervovať nehnuteľnosť pre kupujúceho, ale účelom je už záväzok (povinnosť) uzavrieť v budúcnosti (do určitej doby) riadnu kúpnu zmluvu.

23. Zmluva o budúcej zmluve je upravená v zákone č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník (ďalej len „OZ“) v § 50a. V zmysle tohto ustanovenia sa účastníci môžu písomne zaviazat', že do dohodnutej doby uzavrujú zmluvu; musia sa však pritom dohodnúť o jej podstatných náležitostiach. Zmluvou o budúcej zmluve sa teda strany dohodnú na inom zmluvnom vzťahu, ktorého podstatu a náležitosti vyplývajúce z OZ sú povinní uviesť v zmluve o budúcej zmluve. Najvyšší súd Slovenskej republiky v rozsudku z 28. mája 2007 sp. zn. 1 Cdo 125/2006 poukázal na to, že podstata tejto zmluvy spočíva v tom, že si jej subjekty v súlade so širokou zmluvnou slobodou (voľnosťou) písomne zhodne a tým aj záväzne dojednávajú, že spolu do dohodnutej doby uzavrujú budúcu (tiež hlavnú) zmluvu, na ktorej podstatných náležitostiach sa musia dohodnúť. Samotná možnosť uzavrieť zmluvu o budúcej zmluve teda nevyplýva len z § 50a OZ ale vychádza už zo zmluvnej slobody (voľnosti), konkrétne § 51 OZ, podľa ktorého účastníci môžu uzavrieť i takú zmluvu, ktorá nie je osobitne upravená; zmluva však nesmie odporovať obsahu alebo účelu tohto zákona. Podľa ustáleného názoru Najvyššieho súdu SR ide pri dohode o budúcej zmluve o tzv. kontraktačnú povinnosť. Čiže povinnosť do určitej doby urobiť právny úkon, ktorého predmetom bude iná- hlavná zmluva. Zmluvou o budúcej zmluve sa subjekty môžu zaviazat' do určitého času napríklad uzavrieť kúpnu zmluvu, previesť obchodný podiel, a iné. Účastníkmi zmluvy o budúcej zmluve môžu byť len účastníci budúcej zmluvy. Inak povedané, zaviazat' sa uzavrieť budúcu (hlavnú) zmluvu v zmysle ustanovenia § 50a OZ. môžu len účastníci zmluvy, ktorá má byť nimi v budúcnosti uzavretá. (napr. budúcu kupujúci a budúci predávajúci). Podľa rozhodnutia Najvyššieho súdu sp. zn. 1 Cdo 107/2006 zo dňa 27. marca 2007, pôsobí zmluva o budúcej zmluve len medzi účastníkmi tejto zmluvy. Náležitosti zmluvy o budúcej zmluve nie sú explicitne stanovené v Občianskom zákonníku, no platí, že pre platnosť zmluvy o budúcej zmluve sa vyžaduje, aby bola uzavretá písomne, aby v nej bola uvedená doba, dokiaľ zmluvné strany budúcu zmluvu uzavrujú a uvedenie podstatných náležitostí tej zmluvy, ktorá je predmetom zmluvy o budúcej zmluve. Vo všeobecnosti platí, že zmluva o budúcej zmluve musí mať rovnaké náležitosti ako zmluva, ktorá má byť uzavretá v budúcnosti (t.j. zmluva ktorej sa zmluva o budúcej zmluve týka). Najvyšší súd v rozhodnutí sp. zn. 5Cdo 42/2007 zo dňa 31.01.2008 uviedol, že zmluva o budúcej zmluve sa vždy viaže na inú zmluvu, ktorá sa má na jej základe uzavrieť, v dôsledku čoho obsah i náležitosti zmluvy o budúcej zmluve závisia od toho, aká zmluva má byť uzavretá. Nie je mysliteľné, aby uzavretie zmluvy o budúcej zmluve vyžadovalo inú formu prejavu než zmluva, ktorou sa realizuje jej ekonomický cieľ.....Dohoda o budúcej zmluve musí obsahovať všetky nevyhnutné obsahové a formálne náležitosti budúcej zmluvy a ako právny úkon musí tiež vyhovovať všeobecným náležitostiam právnych úkonov stanoveným v ustanoveniach § 34 a nasl. Obč. zák. medzi významné

požiadavky dohody o budúcej zmluve teda patria náležitosti vôle a jej prejavu. Náležitostí prejavu vôle sú zrozumiteľnosť, určitosť a v niektorých prípadoch i forma prejavu. Ak chýba čo i len jedna z podstatných náležitostí dohody o budúcej zmluve ustanovených zákonom, má to za následok neplatnosť takejto dohody. K tomu Najvyšší súd SR vo svojom rozhodnutí sp. zn. 1 Cdo 180/2009) uviedol situáciu týkajúcu sa práve uzavretia zmluvy o budúcej kúpnej zmluve: Ak tou budúcou zmluvou bude kúpna zmluva, potom treba vychádzať z § 588 Obč. zákonníka, podľa ktorého kúpna zmluva je dvojstranný právny úkon, na vznik ktorého je potrebný zhodný prejav vôle (konsenz) zmluvných strán, teda akceptácia návrhu (oferty) obsahujúceho podstatné náležitosti zmluvy. Včasný prehlásenie urobené osobou, ktorej bol návrh na uzavretie zmluvy určený, alebo iné jej včasné konanie, z ktorého možno vyvodiť jej súhlas, je prijatie návrhu (§43c ods.1 Obč. zákonníka). Zmluvy o prevode nehnuteľností musia mať písomnú formu a prejavy účastníkov musia byť na tej istej listine (§ 46 ods.1,2 Obč. zákonníka). Z uvedeného zákonného ustanovenia vyplýva, že k uzavretiu zmluvy o prevode nehnuteľností nedôjde v dôsledku akéhokoľvek včasného prehlásenia adresáta návrhu (obláta) o prijatí návrhu, ale len v dôsledku prehlásenia prejaveneho písomnou formou na tej istej listine ako návrh na uzavretie zmluvy. Z kúpnej zmluvy vznikne predávajúcemu povinnosť predmet kúpy kupujúcemu odovzdať a kupujúcemu povinnosť predmet kúpy prevziať a zaplatiť zaň predávajúcemu dohodnutú kúpnu cenu (§ 588 Obč. zákonníka). Na vznik kúpnej zmluvy teda treba zhodný prejav vôle predávajúceho a kupujúceho o predmete kúpy, jeho cene a predávajúci musí mať vôľu predmet kúpy predať a kupujúci musí mať vôľu tento predmet prevodu kúpiť.

24. Situáciu porušenia zmluvy o budúcej zmluve rieši § 50a v odseku 2, kde sa uvádza, že v prípade, 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. Najvyšší súd Slovenskej republiky rozsudkom zo dňa 28. mája 2007 sp. zn. 1 Cdo 125/2006 uviedol, že v prípade, že do doby dohodnutej v zmluve o budúcej zmluve nebude budúca zmluva uzavretá, možno sa do jedného roka domáhať na súde, aby vyhlásenie vôle bolo nahradené súdnym rozhodnutím (porovnaj § 161 ods. 3 O.s.p.). V takomto prípade rozhodnutie súdu nahrádza zmluvné vyhlásenie druhej strany a tým vznikne medzi subjektmi zmluva. Rovnako ako pri iných právnych úkonoch, resp. zmluvách aj uzavretím takejto zmluvy vznikajú medzi stranami tejto zmluvy práva a povinnosti, ktorými sú viazané. Strany sú viazané k uzavretiu budúcej zmluvy. Ak nedôjde k uzavretiu hlavnej zmluvy do dohodnutej doby, môžu sa jej strany domáhať na súde rozhodnutia, ktorým vznikne tomu, kto odmieta splniť svoju povinnosť v zmysle zmluvy o budúcej zmluve, uzavrieť hlavnú zmluvu, napr. kúpnu zmluvu. Ak by oprávnenému subjektu vznikla škoda tým, že sa hlavná zmluva do dohodnutej doby neuzavrela, môže sa na súde domáhať náhrady vzniknutej škody, nakoľko je to výslovne uvedené v § 50a ods.2 druhej vete OZ a síce, že ak súd rozhodnutím prikáže uzavrieť hlavnú zmluvu, nie je právo na náhradu škody dotknuté.

25. Ustálená judikatúra Najvyššieho súdu SR uvádza, že práva a povinnosti zo zmluvy o budúcej zmluve zanikajú uzavretím hlavnej zmluvy. Napríklad, ak strany uzavruť zmluvu o budúcej kúpnej zmluve, ktorej predmetom je nehnuteľnosť, tak práva a povinnosti zanikajú uzavretím kúpnej zmluvy a vkladom do katastra nehnuteľností. Samozrejme zanikajú len práva a povinnosti zmluvy o budúcej kúpnej zmluve a vznikajú nové práva a povinnosti a to z uzavretej kúpnej zmluvy v zmysle OZ. Okrem tejto situácie ako uvádza §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.

26. Tak ako bolo vyššie uvedené, zmluva o budúcej zmluve musí obsahovať podstatné náležitosti právneho úkonu, ku ktorému sa viaže zmluva o budúcej zmluve. V danom prípade sa strany zmluvy zaviazali uzatvoriť kúpnu zmluvu. Kúpna zmluva vzniká zhodným prejavom vôle (dosiahnutím konsenzu) medzi zmluvnými stranami kúpnej zmluvy (predávajúcim a kupujúcim), teda akceptácia návrhu (oferty) obsahujúceho podstatné náležitosti zmluvy. Týmto sú: predmet kúpy a kúpna cena. Predmet kúpy, ako aj kúpna cena sú teda podstatnými náležitosťami každej kúpnej zmluvy. Ak by zmluva neobsahovala čo i len jednu z týchto náležitostí, nešlo by o kúpnu zmluvu.

27. Súd na základe vyššie uvedené tak dospel k záveru, že strany sporu uzatvorili medzi sebou zmluvu o budúcej kúpnej zmluve, pričom jej preskúmaním dospel súd k záveru, že tento právny úkon je platným právny úkonom.

28. Súd si ako predbežnú otázku musel ďalej vyriešiť otázku platnosti/neplatnosti odstúpenia od zmluvy tak zo strany žalobcov ako aj následne zo strany žalovaných.

29. Nakoľko žalobcovia sa vrátenia rezervačného poplatku domáhajú titulom bezdôvodného obohatenia, keď od predmetnej zmluvy odstúpili, súd skúmal či takéto odstúpenia od zmluvy je platným právnym úkonom.

30. Odstúpenie od zmluvy jednostranný právny úkon, pri ktorom sa žiadne osobitne náležitosti nevyžadujú a na inštitút odstúpenia sa vzťahujú všeobecne ustanovenia o právnych úkonoch. Odstúpenie od zmluvy sa môže realizovať ústne, písomnou formou musí byť vykonané vždy v prípade, ak samotná zmluva, od ktorej sa odstupuje bola uzavretá písomne. Možno zhrnúť, že neexistencia dôvodov odstúpenia deklarovaných v odstúpení spravidla nemusí vylučovať platnosť odstúpenia z iných skutočne existujúcich dôvodov. Vždy je však potrebné skúmať, či vôbec dôvody na odstúpenie aj reálne existujú, či už zmluvne alebo zákonné. Na nastúpenie účinkov odstúpenia je nevyhnutné jeho riadne doručenie druhej zmluvnej strane ako adresátovi, ak ten nebol fyzicky prítomný pri jeho vykonaní. Od zmluvy môže účastník odstúpiť, len ak je to v tomto alebo v inom zákone ustanovené alebo účastníkmi dohodnuté.

31. Tu súd uvádza, že predmetné odstúpenie súd posúdil ako neplatný právny úkon, keď žalobcovia ako dôvod odstúpenia v zmysle § 49 a 50a OZ uviedli porušenie zmluvy, že nehnuteľnosť počas trvania zmluvy naďalej ponúkali na predaj iným záujemcom, čím sa podstatne zmenili okolnosti, z ktorých záujemcovia vychádzali, a to do takej miery, že nemožno od nich spravodlivo požadovať, aby uzavreli riadnu kúpnu zmluvu. Súd má za to, že žiadnym spôsobom nemohli nastať okolnosti v zmysle § 49 OZ, keď ani samotní žalobcovia netvrdili, že by zmluvu podpísali za nenápadne výhodných podmienok ako tieseň, neskúsenosť, rozumová vyspelosť a pod., keď uvedené nevyplývalo ani z vykonaného dokazovania, pričom zo zmluvy je zrejmé, že strany sporu chceli predmetnú zmluvu uzavrieť tak ako bola naformulovaná, keď túto zmluvu si sami dali napísať advokátovi, o čom predložili aj dôkaz. Z uvedeného je zrejma ich zmluvná sloboda a individuálna autonómia vôle. Rovnako mal súd za to, že nemohli nastať ani okolnosti predpokladané v § 50a ods. 3 OZ, keď z obsahu zmluvy ani nevyplývala povinnosť, že by žalovaní predmetnú nehnuteľnosť nemohli naďalej inzerovať a teda nemožno jej inzerovanie považovať za porušenie zmluvy a za podstatnú zmenu okolnosti, pre ktoré by nebolo možné spravodlivo požadovať od žalobcov, aby uzavreli kúpnu zmluvu. Tu súd uvádza, že musí ísť o výnimočné okolnosti, keď dôjde k takej intenzite zmeny pôvodných skutkových či právnych okolností, keď nemožno trvať na uzavretí zmluvy. Existencia týchto okolností musí byť posudzovaná objektívne, nestačí teda zmena v oblasti „chcenia či nechcenia“ jednej zo zmluvných strán. Spravidla ide o ekonomické pomery na strane povinnej osoby, nie sú vylúčené ani osobné dôvody a pod. Inzerovanie nehnuteľnosti na internete, keď takéto porušenie ani nevyplýva z predmetnej zmluvy nemôže súd považovať za také okolnosti.

32. Nakoľko odstúpenie od zmluvy zo strany žalobcov považoval súd za neplatný právny úkon, súd preskúmal aj odstúpenie od zmluvy zo strany žalovaných, pričom tu súd konštatuje, že v zmysle čl. 3, bod. 3.4. žalovaní využili možnosť odstúpenia od zmluvy, nakoľko v lehote uvedenej v bode 3.1. zmluvy nebola uzatvorená kúpna zmluva. Dôvod odstúpenia vyplýval zo zmluvy, pričom tento jednostranný právny úkon bol doručený žalobcom, o čom svedčí podací hárok, na základe ktorých súd zistil, že odstúpenie od zmluvy bolo žalobcom doručené 26.4.2023 a ich zástupkyňi 27.4.2023, čiže sa dostalo do ich dispozičnej sféry. Podľa § 48 ods. 2 OZ platí, že odstúpením od zmluvy sa zmluva od počiatku zrušuje, ak nie je právnym predpisom alebo účastníkmi dohodnuté inak, čo znamená, že účinky odstúpenia od zmluvy nastupujú od počiatku, späťne (ex tunc), t.j., akoby k uzatvoreniu zmluvy ani nedošlo. Následne po odstúpení od zmluvy v zmysle § 457 OZ je každý z účastníkov zrušenej zmluvy povinný vrátiť druhému všetko, čo podľa zmluvy dostal v rámci zásad o bezdôvodnom obohatení.

33. Keďže odstúpením od zmluvy sa zmluva od počiatku zrušila, žalobcom, ktorý na základe zmluvy o budúcej kúpnej zmluvy plnili žalovaným v podobe úhrady rezervačného poplatku vo výške 3000 eur, vzniká nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia, keďže právny dôvod plnenia odpadol. Žalovaní argumentovali, že predmetný rezervačný poplatok nie je súd oprávnení vrátiť, nakoľko bol platne dojednaný a má predstavovať odstupné.

34. Tu súd poznamenáva, že osobitným spôsobom zrušenia zmluvy je zaplatenie tzv. odstupného, ktoré upravuje tak OZ ako aj ObZ. Na rozdiel od odstúpenia, ktoré je možné dojednať zmluvne

alebo vyplýva zo zákona, odstúpené je možné dojednať len zmluvne, nakoľko priamo zo zákona z jednotlivých typov zmlúv nevyplýva. Inštitút odstúpeného tak predstavuje možnosť „vykúpiť sa“ zo zmluvy za dohodnuté odstúpené, musí byť však v zmluve osobitne dohodnuté, bez dohody nemožno od zmluvy odstúpiť zaplatením odstúpeného. Rovnako odstúpenie od zmluvy zaplatením odstúpeného nie je možné v prípade, ak sa na základe zmluvy už plnilo. Z uvedeného je zrejmé, že v danom prípade nemôže ísť o odstúpené, nakoľko odstúpené zaväzuje tú zmluvnú stranu, ktorá chce zmluvu zrušiť a práve zaplatením odstúpeného ako sankcie docieli jej zrušenie. V danom prípade odstúpené majú platiť žalobcovia ako ponechaný rezervačný poplatok, čo nemožno pod inštitút odstúpeného subsumovať, lebo v prípade odstúpeného toto odstúpené má platiť strana, ktorá túto zmluvu chce zrušiť a dala na to súhlas. Zároveň je potrebné uviesť, že zmluva bola zrušená odstúpením od zmluvy a nie úhradou odstúpeného, ktorým by malo dôjsť rovnako k zrušeniu zmluvy, ktorá však už odstúpením od zmluvy bola zrušená. Rovnako nemožno tento rezervačný poplatok považovať ani za zmluvnú pokutu, ktorá by v takom prípade bola dojednaná neplatne. Zmluvná pokuta je viazaná na porušenie zmluvnej povinnosti, pričom odstúpenie od zmluvy, nemôže byť sankcionované nevrátením rezervačného poplatku ako sankcie, že strana odstúpila od zmluvy, keď v zmluvne dojednanej lehote nebola uzatvorená riadna kúpna zmluva. Zákonodarca v tomto prípade jasne stanovuje v § 50a ods. 2 OZ ako postupovať, keď zmluva nie je v lehote uzatvorená. Zároveň súd sa nemôže stotožniť ani s tým, že ide o náhradu nákladov, keďže žalovaní žiadnym spôsobom nezdokladovali výšku týchto nákladov, resp. že im náklady spojené s rezerváciou nehnuteľnosti vznikli a že vznikli v požadovanej výške.

35. S poukazom na vyššie uvedené, súd žalovaných zaviazal na úhradu sumy 3000 eur titulom bezdôvodného obohatenia, keď žalovaní od zmluvy odstúpili platne a teda v zmysle § OZ v prípade, ak je zmluva zrušená, je každý z účastníkov povinný vrátiť druhému všetko, čo podľa nej dostal, t.j. v danom prípade uhradený rezervačný poplatok vo výške 3000 eur.

36. Podľa § 563 Občianskeho zákonníka, ak čas splnenia nie je dohodnutý, ustanovený právny predpisom alebo určený v rozhodnutí, je dlžník povinný splniť dlh prvého dňa po tom, čo ho o plnenie veriteľ požiadal.

37. Podľa § 517 ods. 1 veta prvá Občianskeho zákonníka, dlžník, ktorý svoj dlh riadne a včas nesplní, je v omeškaní.

38. Podľa § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka, ak ide o omeškanie s plnením peňažného dlhu, má veriteľ právo požadovať od dlžníka popri plnení úroky z omeškania, ak nie je podľa tohto zákona povinný platiť poplatok z omeškania; výšku úrokov z omeškania a poplatku z omeškania ustanovuje vykonávací predpis.

39. Podľa § 3 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Zb. ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení účinnom od 1.2.2013, výška úrokov z omeškania je o päť percentuálnych bodov vyššia ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu.

40. Keďže súd odstúpenie žalobcov od zmluvy, obsahom ktorého bola aj výzva na plnenie považoval za neplatný právny úkon, boli žalovaní podľa § 563 Občianskeho zákonníka povinní splniť žalobcom svoj dlh spoločne a nerozdielne ako solidárni dlžníci prvého dňa po tom, čo ich žalobcovia o plnenie požiadali. Pretože žalobcovia požiadali žalovaných preukázateľne o plnenie až doručením žaloby zo strany súdu dňa 30.5.2023 (žaloba doručená poslednému zo žalovaných), sú žalovaní v omeškaní so splnením tohto peňažného dlhu podľa § 517 ods. 1 veta prvá Občianskeho zákonníka až od 31.5.2023. Pretože sa žalobcovia domáhali úroku z omeškania vo výške 8,5% p.a., aj napriek tomu, že dňa 31.5.2023 bola základná úroková sadza Európskej centrálnej banky 3,75 %, majú žalobcovia podľa § 3 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Zb., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení účinnom od 1.2.2013, nárok iba na úroky z omeškania vo výške 8,5 % ročne, nie 8,75% ročne, keďže súd v rámci zásady ultra petitum nemôže žalobcom priznať viac ako sa domáhajú. V ostatnej časti preto žalobu z uvedeného dôvodu zamietol.

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

42. Pretože nikto netvrdil a ani súd nezistil žiadne dôvody hodné osobitného zreteľa podľa § 257 CSP, pre ktoré by žalobcom nárok na náhradu trov konania nemal priznať, rozhodol, že žalobcovia, ktorí boli v konaní plne úspešní majú v zmysle § 255 ods. 1 CSP proti žalovaným spoločne a nerozdielne nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %. O výške rozhodne súd v lehote 60 dní po právoplatnosti rozsudku samostatným uznesením.

Poučenie:

2

7C/83/2023

Proti tomuto rozsudku je možné podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia prostredníctvom Okresného súdu Nitra na Krajský súd v Nitre. (§ 362 ods. 1 CSP)

V odvolaní sa uvedie, ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje, podpis a spisová značka tohto konania. (§ 127 ods. 1 a ods. 2 CSP) 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). (§ 363 CSP)

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania. (§ 364 CSP)

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. (§ 365 ods. 1 CSP)

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. (§ 365 ods. 2 CSP)

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

Ak povinný dobrovoľne nespĺní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa zákona č. 233/1995 Z.z. o exekútoroch a exekučnej činnosti v platnom znení.