

Súd: Krajský súd Bratislava  
Spisová značka: 8Co/107/2021  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6120205980  
Dátum vydania rozhodnutia: 24. 10. 2023  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Monika Holická  
ECLI: ECLI:SK:KSBA:2023:6120205980.1

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Bratislave v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Moniky Holickej a členov senátu JUDr. Ondreja Krajča a JUDr. Jany Vičkovéj, v spore žalobkyne: W.. T. Q., L.. XX.XX.XXXX, J. P. X, J., zastúpená SHM PARTNERS s. r. o., advokátska kancelária, so sídlom Svätoplukova 28, Bratislava, IČO: 47 235 616 proti žalovanej: W.. D. Q., D. O., L.. XX.XX.XXXX, D. C. E. G. T. XX, J. zastúpená JUDr. Ivanou Igazovou, advokátkou, s miestom výkonu advokácie Mýtna 11, Bratislava, o zaplatenie 2.000,- eur s príslušenstvom, na odvolanie žalovanej proti rozsudku Okresného súdu Bratislava II zo dňa 9. decembra 2020, č. k. 16C/29/2020-66, takto

### rozhodol:

Odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie potvrdzuje.

Žalobkyňa má nárok na náhradu trov odvolacieho konania v celom rozsahu.

### odôvodnenie:

1. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie uložil žalovanej povinnosť zaplatiť žalobkyňi istinu 2.000,- eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 5 % ročne zo sumy 2.000,- eur od 01.11.2019 do zaplatenia a priznal žalobkyňi voči žalovanej nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%. Skutkové zistenia nadobudnuté vykonaným dokazovaním po právnej stránke posúdil podľa § 37 ods. 1, § 39, § 53 ods. 1, § 54 ods. 1 a 2, § 451, § 456, § 458 ods. 1, 2 a 3, § 488, § 489 Občianskeho zákonníka a dospel k záveru, že žaloba žalobkyne je v celom rozsahu dôvodná. Z vykonaného dokazovania mal za preukázané, že medzi žalobkyňou ako budúcou predávajúcou, žalovanou ako sprostredkovateľkou vystupujúcou v postavení podnikateľky a pani Y. T. ako budúcou kupujúcou došlo dňa 23.12.2016 k uzavretiu Rezervačnej zmluvy, predmetom ktorej bolo prejavenie záujmu budúcej kupujúcej Y. T. o kúpu nehnuteľnosti vo vlastníctve žalobkyne. Z článku I ods. 3 Rezervačnej zmluvy vyplynulo, že budúca kupujúca zloží pri podpise tejto zmluvy zálohu vo výške 10.000,- eur k čomu aj dňa 24.12.2016 došlo. Záloha predstavovala formu preddavku kúpnej ceny, čo vyplynulo z článku I ods.3 zmluvy kde je uvedené, že je dohoda strán na tom, že ak dôjde k uzavretiu zmluvy o prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnosti opísanej v ods.1 z budúceho predávajúceho na budúceho kupujúceho záloha vo výške 10.000,- eur sa započítava do kúpnej ceny. V prípade, ak budúci kupujúci neuzavrie s budúcim predávajúcim zmluvu o prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnosti opísanej v ods. 1 a to do 548 dní od podpísania tejto zmluvy z dôvodov na strane budúceho kupujúceho, budúcemu kupujúcemu prepadá 100% zloženej zálohy v prospech majiteľa - budúceho predávajúceho a sprostredkovateľa a to v pomere tak ako je uvedené v sprostredkovateľskej zmluve (čl. I ods.4 Zmluvy). Z tohto bolo podľa názoru súdu prvej inštancie zrejmé, že zmluvné strany prejavili vôľu zloženú zálohu vo výške 10.000,- eur rozdeliť po naplnení podmienok dojednaných v Zmluve medzi budúcu predávajúcu t.j. žalobkyňu a žalovanú ako sprostredkovateľku. Tieto skutočnosti medzi stranami sporu sporné neboli. Strany sporu považovali za sporné dojednanie o pomere rozdelenia zloženej zálohy. Žalovaná v rámci svojej procesnej obrany mala za to, že ustanovenie čl. I ods.4 Rezervačnej zmluvy, ktoré odkazuje v časti pomeru rozdelenia zálohy na sprostredkovateľskú

zmluvu, ktorá takéto dojednanie neobsahuje je absolútne neplatné. Z obsahu sprostredkovateľskej zmluvy, bolo zrejmé, že strany sa nedohodli na pomere rozdelenia si zálohy pre prípad neuzavretia zmluvy o prevode vlastníckeho práva, čo však podľa názoru súdu prvej inštancie nemalo za následok absolútnu neplatnosť ustanovenia čl. I ods.4 rezervačnej zmluvy pre neurčitosť vôle. Zmluvné strany preukázateľne svoju vôľu rozdeliť zloženú zálohu vo výške 10.000,- eur medzi žalobkyňu a žalovanú prejavili, pričom neurčitosť vyjadrenia pomeru v akej výške má byť rozdelená nemohla mať za následok neplatnosť takéhoto zmluvného dojednania. Keby súd vychádzal čisto analogicky z dohody žalobkyne a žalovanej upravenej v článku II bod 1 Zmluvy o sprostredkovaní, kde sa dohodli na odmene vo výške 50 % z dohodnutej ceny jednomesačného nájomného, bolo by takéto pomerné rozdelenie plne v súlade so zásadami dobrých mravov alebo obchodných zvyklostí. Za podstatnú skutočnosť považoval súd prvej inštancie taktiež to, že žalovaná vystupuje ako podnikateľka v oblasti sprostredkovania predaja, prenájmu a kúpy nehnuteľností od roku 2004 a preto sa od nej objektívne očakáva vyššia miera odbornosti, vedomostí ako aj zodpovednosti. Je preto neprijateľné, aby neurčitý charakter zmluvného ustanovenia s odkazom na neexistujúce ustanovenie v Zmluve o sprostredkovaní v časti pomeru delenia zálohy bol pripisované na ťarchu žalobkyne ako slabšej strany sporu. Neobstál ani argument žalovanej, že obe zmluvy boli dojednané individuálne a preto na žalobkyňu nie je možné aplikovať ustanovenie § 53 a 54 Občianskeho zákonníka. Z obsahu emailu zo dňa 28.10.2015 predloženého žalovanou vyplynulo iba to, že žalovaná zaslala žalobkyňi návrh nájomnej zmluvy a zmluvy o sprostredkovaní, kde ju požiadala o zaslanie čísla občianskeho preukazu. Z uvedeného bolo zrejmé, že žalobkyňa do obsahu Zmlúv nejakým významným spôsobom nezasahovala. Súd prvej inštancie mal za to, že žalovaná prejavila záujem žalobkyne vyplatiť polovicu zo zaplatenej zálohy, čo vyplýva z obsahu emailu, ktorý jej zaslala dňa 08.07.2019 v ktorom uviedla, že jej pošle to „čo bude predstavovať polovicu toho čo zaplatí“. Tvrdenia žalovanej o tom, že medzi ňou a pani T. nie je ukončený súdny spor, s ktorým je spojená aj následná povinnosť žalovanej doplatiť zvyšok zálohy žalobkyňi, boli bezpredmetné. Podľa názoru súdu prvej inštancie ustanovenie dojednané v článku I ods. 4 zmluvy, odkazujúce v časti pomeru rozdelenia zloženej zálohy na neexistujúce ustanovenie v Zmluve o sprostredkovaní nemalo za následok absolútnu neplatnosť takéhoto ustanovenia upraveného v článku I ods. 4 Rezervačnej zmluvy. Z daného ustanovenia jasne vyplýva, vôľa strán zloženú zálohu rozdeliť medzi žalobkyňu a žalovanú pričom pomer v akej výške má byť záloha rozdelená vyplýva z emailu žalovanej zo dňa 08.07.2019 ako aj z obchodných zvyklostí a zásad poctivého obchodného styku pre prípad, že takýto pomer nie je výslovne uvedený. Svojvôľa žalovanej pri určovaní pomeru rozdelenia zálohy nebol v súlade s dobrými mravmi ani obchodnými zvyklosťami a nakoniec ani v súlade so zákonom. Preto súd prvej inštancie zaviazal žalovanú na vydanie bezdôvodného obohatenia vo výške 2.000,- eur spolu s úrokom z omeškania.

2. Proti tomuto rozsudku podala v zákonom stanovenej lehote žalovaná odvolanie, z dôvodov podľa § 365 ods. 1 písm. h) a f) C.s.p, nakoľko mala za to, že súd prvej inštancie vychádzal z nesprávneho právneho posúdenia veci a rovnako dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam. Žiadala, aby odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie zmenil tak, že žalobu v celom rozsahu zamietne. Uviedla, že rozhodujúcim v tomto konaní bolo posúdenie, či ustanovenie Rezervačnej zmluvy odkazujúce čo do určenia pomeru delenia zloženej rezervačnej zálohy na ustanovenie inej sprostredkovateľskej zmluvy, ktoré ustanovenie však neexistuje, činí toto zmluvné dojednanie strán ohľadom delenia zloženej zálohy absolútne neplatným pre neurčitosť prejavu vôle resp. ako, čím a či vôbec je možné tento neexistujúci prejav vôle nahradiť. Súd prvej inštancie vec skutkovo-právne posúdil v podstate tak, že strany preukázateľne svoju vôľu rozdeliť zloženú zálohu medzi žalobkyňu a žalovanú prejavili, pričom neurčitosť vyjadrenia pomeru v akej výške má byť táto rozdelená nemôže mať podľa záverov súdu prvej inštancie za následok neplatnosť takéhoto zmluvného dojednania. Pri určovaní pomeru delenia zálohy, t.j. na zdôvodnenie priznania žalovaného nároku súd prvej inštancie nahradil za pomoci analógie absentujúci prejav vôle strán ohľadom pomeru delenia rezervačnej zálohy tak, že poukázal na iný (s vecou celkom nesúvisiaci) článok Zmluvy o sprostredkovaní, v ktorom sa strany dohodli na (inej) odmene vo výške 50%, skonštatoval, že pomerné rozdelenie zálohy medzi strany rovným dielom je v súlade so zásadami dobrých mravov a obchodných zvyklostí, poukazuje na e-mail žalovanej adresovaný žalobkyňi, v ktorom táto uvádza, že žalobkyňi, ak nastane v budúcnosti určitá skutočnosť, (dobrovoľne) polovicu zálohy zaplatí. Toto skutkovo-právne posúdenie resp. nahradenie absentujúceho prejavu vôle strán uvedenou úvahou súdu prvej inštancie nepovažuje žalovaná za správne. Stotožňuje sa s názorom súdu prvej inštancie, že v danom prípade sa jednalo o spotrebiteľský zmluvný vzťah. Provoinštančný súd však nesprávne z dôvodu púhej existencie tohto spotrebiteľského zmluvného vzťahu vyhodnotil „a priori“ ako neprijateľné, aby „neurčitý charakter zmluvného ustanovenia“ bol „na ťarchu žalobkyne ako slabšej strany sporu“, nezohľadniac pritom

podstatné prostriedky procesnej obrany žalovanej prezentované v konaní, poukazujúce na možnú nesprávnosť takéhoto záveru. Žalovaná v rámci svojej procesnej obrany poukazovala na to, že zmluvy uzatvorené medzi žalobkyňou ako spotrebiteľom a žalovanou ako podnikateľom/dodávateľom (sprostredkovateľská, nájomná i rezervačná) boli dojednané individuálne, teda že nešlo o tzv. adhézne alebo štandardné zmluvy. Na účely aplikovania ochrany slabšej strany bolo pritom práve toto posúdenie kľúčové, lebo v prípade síce spotrebiteľských, avšak individuálne dojednaných zmlúv, neplatia všetky pravidlá chrániace spotrebiteľa čo do nerovnováhy práv a povinností ani čo do priaznivejšieho výkladu pre spotrebiteľa. S týmito prostriedkami procesnej obrany žalovanej sa súd nijako bližšie nevysporiadal, hoci bol pre posúdenie veci rozhodujúci. V odôvodnení sa uvádza len, že tento argument žalovanej „neobstojí“ s tým, že je podľa súdu zrejmé, že žalobkyňa do znenia zmlúv „nejakým zásadným spôsobom nezasahovala“. Toto právne posúdenie súdu prvej inštancie nepovažuje žalovaná za správne. Na účely posúdenia, či ide o zmluvu tzv. adhéznu alebo o zmluvu individuálne dojednanú, nie je vôbec dôležité, či spotrebiteľ do zmluvy skutočne zasahoval, t. j. či ju menil, dopĺňal, robil v nej úpravy alebo sa naopak stotožnil s jej znením bez akýchkoľvek zmien. Dôležité je len, či túto možnosť pripomenovať zmluvu a zasiahnuť do jej znenia mal. Je teda celkom bezvýznamné, či túto svoju možnosť i skutočne využil. Žalovaná predložila listinný dôkaz preukazujúci, že žalobkyňa takúto možnosť nepochybne mala, preukazujúc tým, že sa v tomto prípade jedná o spotrebiteľskú zmluvu tzv. individuálne dojednanú. Z mailu zaslaného žalovanou žalobkyňi dňa 28.10.2015, ktorý je listinným dôkazom založeným v spise, vyplýva, že žalobkyňa obdržala návrh zmluvných dokumentov od žalovanej pred ich podpisom mailom, t.j. tieto jej boli zaslané žalovanou na vyjadrenie, úpravu resp. doplnenie a žalobkyňa tak mala možnosť ich obsah ovplyvniť. Taktiež samotná forma zmluvy (klasická textová zmluva zaslaná vo formáte doc) napovedá, že sa tu nejednalo o žiadne „formulárové“ predtlačené dokumenty, do ktorých by nebolo možné zasahovať. Len pre úplnosť uvádzame, že v konaní preložila žalovaná ako dôkaz mail preukazujúci zaslanie dvoch dokumentov - spotrebiteľskej a nájomnej zmluvy s tým, že bez vlastného zavinenia nedisponuje pre krátkosť času e-mailom preukazujúcim zaslanie i tretej - rezervačnej zmluvy (ktorú mala v „starom počítači“ a nevie tento dohľadať), tvrdiac však, že i táto rezervačná zmluva bola žalobkyňi zaslaná rovnakým spôsobom, e-mailom na vyjadrenie. Toto skutkové tvrdenie ani druhá strana v konaní nijako nepoprela, preto je ho potrebné považovať za preukázané a nesporné. Žalobkyňa ako spotrebiteľ mala teda preukázateľne možnosť sa so zmluvami pred ich podpisom oboznámiť, dať k nim návrhy i navrhnúť vlastné podmienky, doplnenia príp. poukázať na nejasné a neurčité ustanovenia. V prípade individuálne dojednanej spotrebiteľskej zmluvy sa neuplatní pravidlo o značnej nerovnováhe v práva a povinnostiach v neprospech spotrebiteľa ani výkladové pravidlo pre spotrebiteľa priaznivejšie. Súd prvej inštancie teda vec nesprávne posúdil pokiaľ ide o výklad § 54 ods. 1 a 2 Občianskeho zákonníka, keď uzavrel, že tým, že žalobkyňa do znenia zmluvy „nijako nezasiahla“, nie je preukázané, že išlo o individuálne dojednanú spotrebiteľskú zmluvu a bez akéhokoľvek vysvetlenia tohto svojho záveru súd sa len obmedzil na skonštatovanie, že argumenty žalovanej v tomto smere „neobstoja“. Tento záver súdu potom vyústil podľa názoru žalovanej i v nesprávne právne posúdenie veci v tom smere, že súd tu nesprávne aplikoval výkladové pravidlá platné pre ochranu slabšej strany tam, kde sa tieto aplikovať nemôžu a nemajú. Žalobkyňa, hoc spotrebiteľ, tu nemá a nemôže byť chránená ako slabšia strana z dôvodu, že ide o spotrebiteľskú zmluvu individuálne dojednanú. V takom prípade prichádza v prípade nejasného obsahu zmluvy na rad všeobecný postup pri výklade prejavu vôle, teda bolo potrebné posúdiť platnosť/neplatnosť zmluvného dojednania v súlade s § 34, §35 a v spojení § 37 Občianskeho zákonníka. Súd prvej inštancie však vec v zmysle týchto ustanovení neposudzoval, hoci to bolo podľa žalovanej za danej skutkovej a právnej situácie namieste. Žalovaná považuje za nesprávny i záver súdu, že pomer delenia vyplýva z mailu žalovanej zo dňa 08.07.2019 a naďalej trvá na svojich tvrdeniach prezentovaných v konaní, že neskorší dobrovoľný mailový prísľub žalovanej niečo žalobkyňi plniť napr. z dôvodu zachovania priateľských vzťahov, nezakladá právny nárok na vymáhanie takéhoto plnenia tam, kde na takéto plnenie neexistuje právny titul a takýto dobrovoľný mailový prísľub absentujúce zmluvné dojednanie nemôže doplniť ani nahradiť. Žalovaná sa nestotožňuje s konštatovaním, že svojvôľa žalovanej pri určovaní pomeru rozdelenia zálohy nie je v súlade s dobrými mravmi. Žalovaná od počiatku pripúšťa, že na základe absolútne neplatného zmluvného dojednania by nemala žiadna zo strán právo na ponechanie si zloženej rezervačnej zálohy ani len jej časti. V tom prípade má však za to, že nie žalobkyňa, ale len osoba, ktorá zálohu zložila (budúca kupujúca) by bola aktívne legitimovaná domáhať sa vrátenia zloženej zálohy na základe neplatného dojednania zmluvy titulom bezdôvodného obohatenia. Svojvôľa by mohlo predstavovať i nepodložené nahradenie/doplnenie absentujúceho prejavu vôle vo forme delenia zálohy v pomere 50:50, pripustiť, že existuje i priaznivejší pomer delenia napr. 70:30 alebo 90:10 v prospech žalobkyne. Pri každom neurčitom a z toho dôvodu neplatnom dojednaní by pri takomto výklade bolo potom možné nahradiť neurčitý prejav vôle

napr. analógiu odvodenou od nejakého iného s vecou nesúvisiaceho dojednania strán príp. postačovalo by sa odvolať na dobré mravy, čím by ustanovenie § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka upravujúce absolútnu neplatnosť úkonu pri nedodržaní tam uvedených atribútov s tratilo svoje opodstatnenie.

3. Žalobkyňa vo svojom vyjadrení k odvolaniu žalovanej uviedla, že opätovne poukazuje na právny názor I. V. D., G., B.C., vyjadrený v komentári k § 512 Občianskeho zákonníka: „Pri absencii dohody sa ex lege uplatní paritný princíp, podľa ktorého sú podiely všetkých spoluveriteľov na celkovom dlhu, resp. pohľadávke rovnaké.“ Na základe vyššie uvedenej citácie má žalobkyňa za to, že nie je pre rozhodujúca skutočnosť platnosti, resp. neplatnosti, ustanovenia čl. I ods. 4 Rezervačnej zmluvy, nakoľko pri pluralite veriteľov majú títo zákonnú povinnosť uplatniť paritný princíp a rozdeliť si svoje podiely rovným dielom, čo v tomto prípade znamená právo každej zo strán sporu na sumu 5.000,- eur, keďže táto suma predstavuje presne 50 % zloženého rezervačného poplatku. Pri takomto delení pohľadávky medzi viacerých veriteľov je na základe zákona irelevantná vôľa dlžníka týkajúca sa iného delenia pomerov medzi jednotlivými veriteľmi. Argument žalovanej o možnosti pre žalobkyňu priaznivejšieho delenia zálohy je podľa názoru žalobkyne úmyselne vykonštruovaný a popierajúci zákonné ustanovenia, keďže žalobkyňa sa nemôže sama rozhodnúť akú časť rezervačnej zálohy (ako budúca predávajúca) si ponechá a akú časť rezervačnej zálohy obdrží žalovaná (ako sprostredkovateľ predaja). Žalobkyňa pri výpočte výšky pomeru svojej pohľadávky vychádzala zo zákonných ustanovení a ako je uvedené vyššie, založila toto delenie na paritnom princípe, kedy mali obe strany nárok na rovnaký podiel. Žalobkyňa sa okrem tvrdení uvedených v tomto vyjadrení k odvolaniu žalovanej pridrižiava svojich ďalších písomných tvrdení, ktoré sú obsahom spisu. Žalobkyňa má za to, že Okresný súd Bratislava II správne právne posúdil všetky skutkové aj faktické okolnosti prípadu a stotožňuje sa s rozsudkom Okresného súdu Bratislava II, č. k. 16C/29/2020-66, zo dňa 09.12.2020. Žalobkyňa nesúhlasí s odvolaním žalovanej v celom rozsahu a žiada príslušný odvolací súd, aby zamietol odvolanie žalovanej v celom rozsahu a napadnutý rozsudok potvrdil.

4. Žalovaná vo svojej odvolacej replike; k námietke žalobkyne, týkajúcej sa uplatnenia paritného princípu v prípade plurality veriteľov; uviedla, že ak neexistuje záväzok pre nedostatok určitosti vôle prejavenej stranami, čo má za následok absolútnu neplatnosť úkonu, neexistujú v tom prípade ani veritelia (ani dlžníci) z takéhoto úkonu. Nemožno sa odvolávať na paritný alebo akýkoľvek iný princíp delenia tam, kde neexistuje záväzok, a teda ani veritelia, ktorí by boli oprávnení z tohto záväzku, a ktorí by sa o plnenie „podelili“. Preto podľa nej nie je správny názor žalobkyne, že posúdenie platnosti resp. neplatnosti ustanovení rezervačnej zmluvy tu nie je rozhodujúce.

5. Žalobkyňa vo svojej odvolacej duplike opätovne uviedla, že pri absencii dohody sa ex lege uplatní paritný princíp, podľa ktorého sú podiely všetkých spoluveriteľov na celkovom dlhu, resp. pohľadávke rovnaké. Žalobkyňa pri výpočte výšky pomeru svojej pohľadávky vychádzala zo zákonných ustanovení a založila delenie na paritnom princípe, kedy mali obe strany nárok na rovnaký podiel.

6. Odvolací súd preskúmal rozsudok súdu prvej inštancie v medziach uplatňovaných odvolacích dôvodov, ktorými je viazaný (§ 379 a § 380 ods. 1 C.s.p.), bez nariadenia odvolacieho pojednávania (§ 385 ods. 1 C.s.p. a contrario v spojení s § 219 ods. 3 C.s.p.) a viazaný skutkovým stavom tak, ako ho zistil súd prvej inštancie (§ 383 C.s.p.) dospel k záveru, že odvolanie žalovanej nie je dôvodné.

7. V preskúmvanej veci sa súd prvej inštancie dôsledne zaoberal posúdením dôvodnosti žaloby, ktorou sa žalobkyňa domáhala zaplata sumy 2.000,- eur s príslušenstvom titulom vydania bezdôvodného obohatenia z hľadiska všetkých relevantných prostriedkov procesného útoku, ktorými žalobkyňa preukazovala opodstatnenosť svojej žaloby a prostriedkov procesnej obrany, ktorými sa žalovaná bránila proti uplatňovanému nároku. Správne zameral svoje dokazovanie na zisťovanie všetkých podstatných skutočností, ktoré boli významné z hľadiska hmotnoprávneho posúdenia danej veci; keď v nadväznosti na skutkové tvrdenia strán sporu skúmal, či ustanovenie článku I ods. 4 Rezervačnej zmluvy uzatvorenej dňa 23.12.2016 medzi žalovanou ako sprostredkovateľkou, žalobkyňou ako budúcou predávajúcou a Y. T. ako budúcou kupujúcou (ďalej len „Rezervačná zmluva“), možno považovať za právne perfektné (platné) ustanovenie a to najmä s ohľadom na náležitosti vyžadované v § 37 Občianskeho zákonníka, ako aj s poukazom na spotrebiteľský charakter predmetného právneho vzťahu. Skutkové zistenia súdu prvej inštancie majú oporu vo vykonanom dokazovaní, keď vzal do úvahy všetky rozhodujúce skutočnosti, ktoré z vykonaných dôkazov, z prednesov sporových strán a z obsahu spisu vyplynuli najavo, následne tieto, v súlade so zásadou voľného hodnotenie dôkazov (čl. 15 C.s.p. v spojení s § 191

C.s.p.) vyhodnotil a dospel tak k správnym skutkovým záverom, z ktorých vyvodil aj správne právne závery, keď na vec aplikoval zodpovedajúce ustanovenia Občianskeho zákonníka, ktoré aj správne vyložil. Svoje závery, pre ktoré žalobe v celom rozsahu vyhovel, nakoľko mal za preukázané, že zo strany žalovanej prišlo k bezdôvodnému obohateniu, nakoľko článku I ods. 4 Rezervačnej zmluvy nepovažoval za absolútne neplatný z dôvodu jeho neurčitosti, aj náležite v súlade s požiadavkami vyplývajúcimi z § 220 ods. 2 C.s.p. odôvodnil; svoj myšlienkový postup dôkladne vysvetlil, a to nielen s poukazom na rozhodujúce skutočnosti zistené výsledkami vykonaného dokazovania, ale tiež s poukazom na prijaté právne závery, dôkladne sa vysporiadal so všetkými rozhodujúcimi skutočnosťami podstatnými pre právne posúdenie veci, ako aj so všetkými relevantnými argumentmi a dôkaznými návrhmi sporových strán. Odvolanie žalobcu nie je z hľadiska ním uplatňovaných odvolacích dôvodov (§ 365 ods. 1 písm. f) a h) C.s.p.) a ich obsahového vymedzenia; spôsobilé spochybníť správnosť záverov súdu prvej inštancie.

8. Súd prvej inštancie správne ustálil, že medzi stranami nebolo sporné uzatvorenie Rezervačnej zmluvy, v ktorej článku I ods. 4 bolo medzi stranami dohodnuté, že v prípade neuzatvorenia zmluvy o prevode vlastníctva medzi budúcim predávajúcim a budúcim kupujúcim v lehote 548 dní od podpisu zmluvy z dôvodov na strane budúceho kupujúceho, prepadá 100% zo zloženej zálohy v prospech budúceho predávajúceho a sprostredkovateľa v pomere tak ako je uvedený v Sprostredkovateľskej zmluve. Rovnako nebolo sporné, že Sprostredkovateľská zmluva uzatvorená medzi žalobkyňou a žalovanou neobsahovala žiadne ustanovenia ohľadom pomeru rozdelenia zloženej rezervačnej zálohy. Sporným nebol ani spotrebiteľsky charakter vzťahu medzi žalobkyňou a žalovanou. Sporným medzi stranami zostalo samotné posúdenie platnosti článku I ods. 4 Rezervačnej zmluvy.

9. Súd prvej inštancie sa náležite vysporiadal s námietkami žalovanej ohľadom absolútnej neplatnosti článku I ods. 4 Rezervačnej zmluvy, keď správne vyhodnotil, že z predmetného ustanovenia zmluvy jednoznačne vyplynula vôľa oboch strán rozdeliť prepadnutú rezervačnú zálohu medzi žalobkyňu a žalovanú. Neuvedenie pomeru v akom sa má záloh medzi strany rozdeliť resp. odkaz na neexistujúce ustanovenie Sprostredkovateľskej zmluvy, ktoré malo pomer delenia upraviť, súd prvej inštancie správne nepovažoval za taký nedostatok, ktorý by spôsobil absolútnu neplatnosť sporného článku Rezervačnej zmluvy, keďže z tohto zmluvného ustanovenia je dostatočne zrejmá, jasná, určitá a zrozumiteľná vôľa zmluvných strán rozdeliť zloženú zálohu medzi obe zmluvné strany. Pri výklade uvedeného článku Rezervačnej zmluvy súd prvej inštancie správne vychádzal aj zo spotrebiteľského charakteru zmluvy uzavretej medzi stranami, na ktorú sa vzťahuje o. i. aj ustanovenie § 54 ods. 2 Občianskeho zákonníka, v zmysle ktorého v pochybnostiach o obsahu spotrebiteľskej zmluvy platí výklad, ktorý je pre spotrebiteľa priaznivejší. Správne ustálil, že za spravodlivé a aj súladné s dobrými mravmi treba považovať rozdelenie zálohy medzi žalobkyňu a žalovanú v pomere 50 %, pričom na podporu svojej argumentácie správne poukázal aj na e-mailovú komunikáciu medzi stranami, z ktorej bola zrejmá vôľa žalovanej poskytnúť žalobkyňi polovicu toho čo budúca kupujúca zaplatí. Okrem toho, v prípade absencie dohody o pomere rozdelenia prepadnutej zálohy medzi žalobkyňu a žalovanú možno podľa názoru odvolacieho súdu vychádzať aj z ustanovenia § 512 Občianskeho zákonníka a jeho výkladu, na ktorý poukázala žalobkyňa už v prvoinštančnom konaní.

10. Žalovaná v rámci podaného odvolania rovnako namietala, že v danom prípade nemožno aplikovať ustanovenie § 54 ods. 2 Občianskeho zákonníka, keďže všetky zmluvy uzatvorené medzi žalobkyňou a žalovanou, teda aj Rezervačná zmluva, boli individuálne dojednané. Odvolací súd konštatuje, že ustanovenie § 54 ods. 2 Občianskeho zákonníka predstavuje výkladové pravidlo ktoré sa použije vždy vtedy, ak vznikne pochybnosť o obsahu spotrebiteľskej zmluvy a jej jednotlivých podmienok. Takéto pochybnosti sa najčastejšie spájajú predovšetkým so stavom nejasnosti, neurčitosti, prípadne nezrozumiteľnosti niektorej zmluvnej podmienky. Pojem „priaznivejší“ v tomto prípade znamená a indikuje, že výklad celej podmienky alebo jej časti, ktorá nie je jednoznačná, bude na prospech spotrebiteľa. Uplatnenie tohto výkladového pravidla rovnako znamená, že bude prevládať výklad menej priaznivý pre dodávateľa, keďže tento z povahy veci nesie zodpovednosť za prípravu a formulovanie zmluvných podmienok. Z hľadiska vecného uplatnenia pravidlo priaznivejšieho výkladu dopadá aj na individuálne dojednané zmluvné podmienky, keďže zákonodarca uplatnenie odseku 2 nijakým spôsobom vecne nelimitoval. Jediný zákonom predpokladanú limitáciu použitia tohto výkladového pravidla predstavuje odsek 3 tohto paragrafu, ktorý výslovne stanovuje, že v pochybnostiach o význame zmluvnej podmienky sa výklad priaznivejší pre spotrebiteľa neuplatní, ak právo na príslušnom orgáne uplatňuje právnická osoba založená alebo zriadená na ochranu spotrebiteľa. Z uvedeného je teda zrejmé, že odvolacia argumentácia žalovanej neobstoí, keďže ustanovenie § 54 ods. 2 Občianskeho

zákonníka sa aplikuje aj na individuálne dôjdené zmluvné podmienky a teda skutočnosť, či Rezervačná zmluva bola alebo nebola individuálne dojednaná nemá na správnosť rozhodnutia súdu prvej inštancie žiaden vplyv, preto odvolací súd nepovažoval za potrebné samostatne posudzovať správnosť záverov súdu prvej inštancie ohľadom individuálneho dojednaní Rezervačnej zmluvy.

11. Odvolací súd posúdil ako nedôvodné a účelové námietky žalovanej, že na základe predmetného ustanovenia Rezervačnej zmluvy by z dôvodu jeho absolútnej neplatnosti bola budúca kupujúca aktívne legitimovaná domáhať sa vrátenia zálohy titulom vydania bezdôvodného obohatenia. Sama žalovaná v zmysle ňou prezentovaného výkladu predmetného ustanovenia zmluvy nepostupovala, keď zálohu budúcej kupujúcej nevrátila, ale naopak časť z nej zaplatila žalobkyni a z jej e - mailovej komunikácie so žalobkyňou vyplynulo, že sa domáhala od budúcej kupujúcej aj zvyšnej sumy zálohy a nárok žalobkyne na doplatenie polovice prepadnutej zálohy považovala za dôvodný, keď uviedla, že nič, čo jej nepatrí si nenechala a akonáhle pani T.Č. doplatí, čo má doplatiť, pošle žalobkyni to, čo bude predstavovať polovicu toho, čo zaplatí. Z predmetného ustanovenia Rezervačnej zmluvy jednoznačne vyplýva vôľa všetkých zmluvných strán, že v prípade naplnenia zmluvne dohodnutých podmienok záloha prepadá v prospech žalobkyne a žalovanej, pričom v prípade absencie dohody o pomere jej rozdelenia je potrebné v danom prípade uplatniť paritný princíp v zmysle ustanovenia § 512 ods. 1 Občasného zákonníka, ktoré výslovne stanovuje, že v prípade deliteľného plnenia môže každý z veriteľov požadovať od dlžníka len svoj diel a v prípade absencie takejto dohody je dlžník oprávnený plniť každému z veriteľov rovnaký diel. Zákon teda výslovne predpokladá určenie týchto podielov dohodou medzi účastníkmi záväzkového vzťahu. Pri absencii takejto dohody sa ex lege (subsidiárne) uplatní paritný princíp, podľa ktorého sú podiely všetkých spoluveriteľov na celkovom dlhu, resp. pohľadávke rovnaké. Uvedené možno analogicky použiť aj v danom prípade, nakoľko Rezervačná zmluva síce obsahovala dohodu o rozdelení zálohy medzi žalobkyňu a žalovanú, avšak neobsahovala dohodu o pomere takéhoto rozdelenia a teda z dôvodu absencie takejto dohody bolo potrebné uplatniť paritný princíp v zmysle ktorého boli podiely žalobkyne a žalovanej rovnaké a každá má nárok na 50% sumy prepadnutej rezervačnej zálohy. K použitiu predmetného ustanovenia v rámci odvolacieho konania, odvolací súd uvedomujúc si znenie § 382 C.s.p., konštatuje, že aplikácia „nového“ ustanovenia právneho predpisu v rámci odvolacieho konania musí byť pre vec rozhodujúca. Nemožno dospieť k záveru, že rozhodnutie odvolacieho súdu je prekvapivé, ak pri svojom rozhodovaní použil iné ustanovenie všeobecne záväzného právneho predpisu ako súd prvej inštancie, ak sa aplikácie tohto ustanovenia domáhala niektorá zo strán sporu, či už v priebehu prvoinštančného konania, alebo v odvolacom konaní, a druhá strana sporu mala procesnú možnosť sa k tomu vyjadriť (viď rozhodnutie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 3 Obdo/1/2019).

12. Vzhľadom na uvedené dospel odvolací súd k záveru, že žalovanou uplatňované odvolacie dôvody neboli podložené takými relevantnými argumentmi, ktoré by boli spôsobilé spochybniť správnosť skutkových a právnych záverov, na ktorých založil súd prvej inštancie svoje rozhodnutie, a preto napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie, vrátane súvisiaceho výroku o náhrade trov konania, potvrdil ako vecne správny podľa § 387 ods. 1 a 2 C.s.p.

13. O nároku na náhradu trov odvolacieho konania rozhodol odvolací súd podľa § 396 ods. 1 C.s.p. v spojení s § 255 ods. 1 C.s.p. Žalobkyni, ktorá mala v odvolacom konaní plný úspech, priznal nárok na náhradu trov odvolacieho konania v celom rozsahu. O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník (§ 262 ods. 2 C.s.p.).

14. Toto rozhodnutie bolo prijaté pomerom hlasov 3:0.

#### **Poučenie:**

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

Dovolanie je prípustné proti každému rozhodnutiu odvolacieho súdu vo veci samej alebo ktorým sa konanie končí, ak sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov, ten, kto v konaní vystupoval ako strana, nemal procesnú subjektivitu, strana nemala spôsobilosť samostatne konať pred súdom v plnom rozsahu a nekonal za ňu zákonný zástupca alebo procesný opatrovník, v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie, rozhodoval vylúčený sudca

alebo nesprávne obsadený súd, alebo súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces (§ 420 C.s.p.).

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

Dovolanie podľa § 421 ods. 1 nie je prípustné, ak napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení neprevyšuje desaťnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada, napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení v sporoch s ochranou slabšej strany neprevyšuje dvojnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada, 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 C.s.p.).

Dovolanie len proti dôvodom rozhodnutia nie je prípustné (§ 423 C.s.p.).

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 C.s.p.).

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 C.s.p.).

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 C.s.p.). Povinnosť podľa odseku 1 neplatí, ak je dovolateľom fyzická osoba, ktorá má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa, dovolateľom právnická osoba a jej zamestnanec alebo člen, ktorý za ňu koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa, alebo ak je 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 C.s.p.).

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