

Súd: Krajský súd Trenčín
Spisová značka: 27CoCsp/14/2023
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6121443661
Dátum vydania rozhodnutia: 28. 08. 2023
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Ľubica Bajzová
ECLI: ECLI:SK:KSTN:2023:6121443661.2

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Trenčíne v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Ľubice Bajzovej a členiek senátu JUDr. Aleny Záhumenskej a Mgr. Martiny Trnavskej v spore žalobcov: 1/ A. B. (predtým C.), nar. XX.XX.XXXX, bytom D. XXXX/XX, E., 2/ F. B., nar. XX.XX.XXXX, bytom D. XXXX/XX, E., oboch právne zastúpených JUDr. Ľubomírom Kišacom, advokátom so sídlom Škultétyho 1597/7, Topoľčany, proti žalovanému: G. H. I. J. J., so sídlom K. XXX/XX, B., zastúpenému JUDr. Jaroslavom Valjentom, advokátom so sídlom Jesenského 232, Partizánske, o zaplatenie sumy 3.000,- eur s príslušenstvom, o odvolaní žalovaného proti rozsudku Okresného súdu Partizánske zo dňa 6. septembra 2022, č.k. 5Csp/90/2021-94, v spojitosti s opravným uznesením zo dňa 24. októbra 2022, č.k. 5Csp/90/2021-113, takto

rozhodol:

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

Žalobcovia 1/, 2/ **m a j ú** voči žalovanému nárok na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100 %.

o d ô v o d n e n i e :

1. Napadnutým, v záhlaví identifikovaným rozsudkom, súd prvej inštancie výrokom I. uložil povinnosť žalovanému zaplatiť žalobcom v 1. a 2. rade spoločne a nerozdielne sumu 3.000,- eur, s 5 % úrokom z omeškania ročne zo sumy 3.000,- eur od 27.07.2021 do zaplatenia do troch dní od právoplatnosti rozsudku a výrokom II. rozhodol o trovách konania medzi stranami sporu tak, že žalobcovia v 1. a 2. rade majú nárok spoločne a nerozdielne voči žalovanému na náhradu trov konania vo výške 100 %, o ktorých výške rozhodne po právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej vyšší súdny úradník samostatným uznesením.

2. V odôvodnení svojho rozhodnutia uviedol, že žalobcovia 1/, 2/ (ďalej len „žalobcovia“) sa podanou žalobou proti žalovanému domáhali vydania bezdôvodného obohatenia vo výške 3.000,- eur s 5%-ným úrokom z omeškania ročne z tejto sumy od 27.07.2021 do zaplatenia dôvodiac tým, že uzatvorili so žalovaným ako záujemcovia o kúpu Zmluvu o rezervácii nehnuteľnosti zo dňa 11.06.2021 (ďalej len „zmluva“), predmetom ktorej boli nehnuteľnosti zapísané na Okresnom úrade Topoľčany LV č. XX pre kat. úz. D. (ďalej len „nehnuteľnosti“). Dňa 01.07.2021 žalovaný žalobcom e-mailom oznámil, že prístavba k rodinnému domu nie je zapísaná na katastrálnej mape a že bude nutné vytvoriť geometrický plán. Prílohou e-mailu bola katastrálna mapa s navrhovaným zakreslením. Vzhľadom k uvedenému bolo zrejmé, že reálny stav nehnuteľnosti v čase uzatvárania rezervačnej zmluvy nekorešpondoval so stavom právnym v katastri nehnuteľností. Ak by žalobcovia boli na túto skutočnosť upozornení, nikdy by neuzatvorili rezervačnú zmluvu. Vzhľadom na to, že o skutočnostiach, ktoré boli žalobcom oznámené e-mailom zo dňa 01.07.2021 nemali pri uzatváraní zmluvy žiadnu vedomosť a na túto skutočnosť ich žalovaný pri uzatváraní zmluvy neupozornil, najskôr ústne a následne aj listom zo dňa 11.06.2021 požiadali o vrátenie rezervačnej zálohy 3.000,- eur na účet žalobkyne v I. rade. Žalovaný prevzal výzvu

dňa 23.07.2021, ktorou odstúpil od rezervačnej zmluvy. Na výzvu žalobcov o vrátenie rezervačnej zálohy žalovaný nereagoval a nevrátil žalobcom rezervačnú zálohu. Súd prvej inštancie rozhodol o nároku žalobcov prvotne platobným rozkazom vydaným dňa 25.08.2021, proti ktorému podal žalovaný odpor namietajúc dôvodnosť nároku, poukazujúc na to, že v danom prípade dôvody, pre ktoré žalobcovia odstúpili od rezervačnej zmluvy nemožno dať za vinu žalovanému. Dôvodil tým, že riadne informoval žalobcov o predmete kúpy a o právnom stave, lebo katastrálna mapa a katastrálny portál je verejnosti voľne prístupný a okolnosť, že má byť prístavba k rodinnému domu z roku 2014 zapísaná na katastrálnej mape na základe geometrického plánu je na prospech žalobcov z dôvodu ich právnej istoty. Zmluva o rezervácii bola uzatvorená na dobu určitú do 11.08.2021 v rámci ktorej by boli všetky povinnosti zo strany žalovaného splnené. Žalovaný neporušil žiadne ustanovenie zmluvy, aby mohlo dôjsť k platnému odstúpeniu od zmluvy zo strany žalobcov. Žalobcovia naopak žiadali pokračovať v konaní a k odporu žalovaného uviedli, že k odstúpeniu od zmluvy došlo z viny žalovaného, keďže tento ich neupozornil na to, že právny stav nekorešponduje so skutočným stavom nehnuteľnosti. Žalobcovia navštívili žalovaného na základe ponuky na internete, žalovaný ich zobral na ohliadku nehnuteľnosti avšak ich neoboznámil so žiadnymi listinami týkajúcimi sa právneho stavu nehnuteľnosti (s listom vlastníctva ani s katastrálnou mapou). Neupozornil žalobcov na to, že prístavba k rodinnému domu nie je zapísaná na katastrálnej mape a je nutné za týmto účelom vyhotoviť geometrický plán. Ako bolo zrejme z e-mailu zo dňa 01.07.2021 na túto skutočnosť upozornil žalovaného až znalec, ktorý mal vypracovať znalecký posudok, keďže nehnuteľnosť žalobcovia plánovali kupovať na úver. Žalovaný ich uistil pred podpisom zmluvy, že nehnuteľnosť je v poriadku aj po právnej stránke, čo sa ukázalo ako nepravdivé tvrdenie, pričom napriek tomu, že žalobcovia uzavreli zmluvu o rezervácii 11.06.2021, ešte dňa 31.07.2021 bola inzerovaná na realitnom portáli. V doplnení k vyjadreniu zo dňa 04.05.2022 žalobcovia uviedli, že žalovaný fakticky akceptoval odstúpenie od zmluvy zo strany žalobcov, ktoré prevzal dňa 23.07.2021, keďže do podania žaloby nijako nereagoval a bol povinný vrátiť rezervačnú zálohu. Žalobcovia namietali, že žalovaný porušil Článok VII. bod 1 rezervačnej zmluvy, podľa ktorého záujemca má vedomosť o právnom a faktickom stave nehnuteľnosti, čo sa ukázalo ako nepravdivé, tiež Článok VIII. ods.1 rezervačnej zmluvy, keď naďalej inzeroval nehnuteľnosť na portáli aj dňa 31.07.2021. Ďalej namietali vzhľadom na charakter rezervačnej zmluvy ako spotrebiteľskej zmluvy Článok IX. bod 1 a 2, ktorú považovali za neprijateľnú zmluvnú podmienku v zmysle § 53 ods. 4 písm. e/ a k/ Občianskeho zákonníka, teda za absolútne neplatnú podľa § 53 ods. 5 Občianskeho zákonníka. Poukázali na rozhodnutie Najvyššieho súdu Českej republiky sp. zn. 33 Cdo3900/2008 a na rozhodnutie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 4Cdo/148/2010.

3. Na dokazovaním zistený skutkový stav súd prvej inštancie aplikoval ust. § 48 ods. 2, § 51, § 52 ods. 1, 2, 3,4, § 53 ods. 1,2, 4 písm. e/, ods. 5, 10, § 54 ods.1, 2, § 451 ods. 2, § 457, § 517 ods.2, § 774, § 775 a § 776 Občianskeho zákonníka (ďalej len „OZ“), § 3 Nariadenia vlády Slovenskej republiky č.87/1995 Z.z., Smernice č. 93/13/EHS o nekalých podmienkach v spotrebiteľských zmluvách, odkazom na ktoré nárok žalobcov posúdil ako dôvodný. Za nepochybné považoval, že žalobcovia uzavreli so žalovaným zmluvu o rezervácii nehnuteľnosti zo dňa 11.06.2021, na základe ktorej sa žalovaný zaviazal sprostredkovať žalobcom predaj nehnuteľnosti v kat. úz. D. zapísanej na LV č. XX pre kat. územie D.. Vzhľadom nato, že išlo o nepomenovanú zmluvu podľa § 51 OZ, jej obsah nesmie odporovať obsahu alebo účelu OZ. Z textu zmluvného ustanovenia Článku VII. bodu 1 zmluvy vyplýva, že záujemca má vedomosť o právnom a faktickom stave nehnuteľnosti, pričom žalovaný ako podnikateľ žalobcom žiadne listiny týkajúce skutkového a právneho stavu nehnuteľnosti nepredložil, keď argumentoval na pojednávaní, že stav v katastri nehnuteľnosti je verejný, pričom žalobcom nepredložil ani LV, ani snímku z katastrálnej mapy. V Článku III. zmluvy bol uvedený LV č. XX, pričom tam nie sú ani výmery parciel č. 390, 391 a nie je zrejme, kto je vlastníkom týchto nehnuteľností. Súd prvej inštancie mal v konaní nepochybné za preukázané, že žalovaný žalobcov so žiadnymi listinami týkajúcimi sa skutočného a právneho stavu neoboznámil. Následne až znalec, ktorý mal vypracovať znalecký posudok na ocenenie nehnuteľnosti zistil, že prístavba k rodinnému domu s. č. XX postavená v roku 2014 nie je zapísaná v katastrálnej mape a tiež drobné stavby ako šopa, skleník a prístrešok. Dňa 01.07.2021 oznámil žalovaný žalobcom, že má byť vypracovaný geometrický plán, pričom táto skutočnosť u žalobcov ako právne nezalostné osoby vzbudila vážnu pochybnosť a nedôveru vo faktický a právny stav nehnuteľnosti a rozhodli sa, že od zmluvy odstúpia vzhľadom nato, že nehnuteľnosť mali získať na úver, čo žalovanému oznámili ústne 13.07.2021, čo medzi účastníkmi nebolo sporné, pričom žalovaný odmietol ústne odstúpenie od zmluvy. Následne listom zo dňa 20.07.2021 od zmluvy odstúpili a požadovali vrátenie rezervačnej zálohy. S návrhom žalovaného na vrátenie časti rezervačnej zálohy žalobcovia nesúhlasili a žiadali vrátenie celej rezervačnej zálohy. V rezervačnej zmluve uzavretej

podľa § 51, § 774 a nasl. OZ nebola dohodnutá odmena za sprostredkovanie v zmysle § 775 OZ. Žalovaný žalobcom ani nevysvetlil, kto by znášal náklady za geometrický plán a ako by sa v prípade jeho vypracovania postupovalo a či by bolo možné tieto vady zhojiť a akým spôsobom, lebo len strohá informácia o potrebe geometrického plánu až na upozornenie žalovaného znalcom, vyvolala u žalobcov nedôveru, lebo tento právny úkon uzavreli so žalovaným práve z dôvodu právnej istoty, že nehnuteľnosť, ktorá bude predmetom kúpy je v poriadku, pričom žalobcovia boli o tom uistení a toto uistenie sa ukázalo ako nepravdivé. Súd prvej inštancie považoval odstúpenie žalobcov od rezervačnej zmluvy za platné aj s poukazom na Článok IX. bodu 1 zmluvy o rezervácii v zmysle ktorého v prípade, že ak nedôjde k uzatvoreniu zmluvy o prevode nehnuteľnosti resp. kúpnej zmluvy alebo zmluvy o budúcej kúpnej zmluve z dôvodov na strane záujemcu, je záujemca povinný uhradiť sprostredkovateľovi odmenu vo výške rezervačnej zálohy uvedenej v Článku IV. zmluvy. Odmena v takomto prípade predstavuje zmluvnými stranami dohodnutú paušálnu náhradu nákladov za všetky činnosti sprostredkovateľa súvisiace s rezerváciou nehnuteľnosti a za všetky činnosti smerujúce k uzatvoreniu zmluvy medzi záujemcom a vlastníkom nehnuteľnosti. Odmena je splatná v deň zmarenia uzatvorenia zmluvy o prevode nehnuteľnosti resp. kúpnej zmluvy z dôvodov na strane záujemcu. Súd prvej inštancie mal za preukázané, že skutočný stav nehnuteľnosti, ktorá mala byť predmetom kúpy nezodpovedal právnemu stavu tak, ako sa uvádza v Článku VII. bod 1 rezervačnej zmluvy, čo nebolo pochybením žalobcov, pričom žalovaný ako odborne zdatná osoba bol povinný dôsledne konať s odbornou starostlivosťou, riadne oboznámiť žalobcov so skutkovým a právnym stavom nehnuteľnosti dať im nahliadnuť do listín, ktoré tento stav deklarovali, vysvetliť im prípadné nezrovnalosti a možnosť ich nápravy a nie deklarovať, že listiny sú verejne dostupné, potom sprostredkovanie kúpy zo strany žalovaného by nemalo pre žalobcov žiaden zmysel a následne by nedošlo k nedôvere žalobcov a k pochybnostiam týkajúcim sa predmetu kúpy. Podľa § 53 ods.4 písm. e/ OZ toto ustanovenie súd prvej inštancie považoval za neprijateľnú zmluvnú podmienku, ktorú možno subsumovať pod § 53 ods.4 písm. e/ OZ, podľa ktorého za neprijateľné zmluvné podmienky uvedené v spotrebiteľskej zmluve sa považujú najmä ustanovenia, ktoré umožňujú dodávateľovi, aby spotrebiteľovi nevydal ním poskytnuté plnenie aj v prípade, ak spotrebiteľ neuzavrie zmluvu alebo od nej odstúpi. V danom prípade žalobcovia ako spotrebiteľia odstúpili od zmluvy a toto ustanovenie preto, že odstúpili od rezervačnej zmluvy je právom žalobcov a nie porušením povinností umožňujúcim dodávateľovi, aby nevydal žalobcom plnenie - rezervačnú zálohu len z dôvodu odstúpenia od zmluvy. Navyiac súd prvej inštancie toto ustanovenie kvalifikoval ako neprijateľnú zmluvnú podmienku, ktorá je neplatná v zmysle § 53 ods. 5 OZ. Rovnako ustanovenie Článku VIII. bod 2 rezervačnej zmluvy súd prvej inštancie posúdil ako neprijateľnú podmienku podľa ktorej v prípade porušenia povinnosti podľa Článku VIII. bod 2 písm. a/, c/ a e/ je záujemca povinný zaplatiť sprostredkovateľovi odmenu vo výške rezervačnej zálohy. Toto ustanovenie zmluvy má charakter zmluvnej pokuty, pričom v zmysle § 53 ods.4 písm. k/ OZ najmä ustanovenia, ktoré má spotrebiteľ plniť a ktoré požadujú od spotrebiteľa, ktorý nesplnil svoj záväzok, aby zaplatil neprimerane vysokú sumu ako sankciu spojenú s nespĺnením jeho záväzku, pričom zmluvná pokuta je v tomto prípade neprimerane vysoká, lebo zodpovedá celej rezervačnej zálohe, keď rezervačná zmluva bola uzavretá 11.06.2021 a žalobcovia odstúpili od zmluvy dňa 20.07.2021. Odstúpenie od zmluvy je právom žalobcov a teda nemôže zakladať povinnosť na zaplatenie zmluvnej pokuty, ktorá je navyše neprimerane vysoká, keď by znamenala prepadnutie celej rezervačnej zálohy, pričom v rezervačnej zmluve nebola dojednaná odmena v zmysle § 775 OZ. Takéto dojednanie v rezervačnej zmluve výslovne absentovalo. Súd prvej inštancie dospel k záveru, že z dôvodu platného odstúpenia žalobcov od zmluvy o rezervácii v zmysle § 48 ods. 2 OZ, ktorá je neplatná aj s poukazom na ustanovenie § 775 OZ, podľa ktorého samostatne odmena v zmluve dojednaná nebola, len rezervačná záloha vo výške 3.000,- eur a vzhľadom na neprijateľné zmluvné podmienky vznikla žalovanému povinnosť vrátiť žalobcom bezdôvodné obohatenie, t.j. rezervačnú zálohu v plnej výške. Podľa rozhodnutia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 148/2020 zo dňa 21.01.2021 je uzavretie sprostredkovateľskej zmluvy podľa § 774 OZ viazané na výsledok, teda na uzavretie zmluvy, ktoré bolo dosiahnuté pričinením sprostredkovateľa, teda právo na odmenu sprostredkovateľa v dohodnutej výške je viazané na dve podmienky a to, že záujemca uzavrel s treťou osobou sprostredkovanú zmluvu a túto zmluvnú stranu uzavreli pričinením sprostredkovateľa, pričom medzi činnosťou sprostredkovateľa a uzavretím zmluvy musí existovať príčinná súvislosť, pričom v danom prípade ani jedna z týchto podmienok splnená nebola, teda žalovanému nevzniklo právo na ponechanie rezervačnej zálohy ako odmeny. Súd prvej inštancie preto žalobe vyhovel a zaviazal žalovaného, aby vydal žalobcom bezdôvodné obohatenie v zmysle §§ 451 a § 457 OZ a to vo výške rezervačnej zálohy v sume 3.000,- eur s 5% úrokom z omeškania ročne od 27.07.2021 do zaplatenia t.j. 4. dňom od doručenia odstúpenia od zmluvy, ktoré bolo doručené žalovanému 23.07.2021. Tiež bolo potrebné poukázať na skutočnosť, že žalovaný

medzičasom sprostredkoval predaj nehnuteľnosti ďalšej osobe a v konaní netvrdil a ani nepreukázal, že by mu nejaké náklady vznikli, pričom podľa názoru súdu podklady ako ocenenie nehnuteľnosti a geometrický plán mohol použiť na odpredaj ďalšej osobe pokiaľ ich objednával vlastník nehnuteľnosti, lebo už 31.07.2021 žalovaný inzeroval nehnuteľnosť na predaj a táto bola následne odpredaná inej osobe, čo žalovaný uviedol na súdnom pojednávaní. Súd prvej inštancie sa nestotožnil s tvrdením žalovaného, že žalobcovia neposkytli žalovanému súčinnosť a porušili podmienky zmluvy podľa Článku VIII. bod 2 písm. e/ zo dňa 11.06.2021, pričom z obsahu vzájomnej komunikácie mal súd za preukázané, že žalobcovia so žalovaným riadne komunikovali, pričom samotné odstúpenie žalobcov od rezervačnej zmluvy nemožno kvalifikovať ako porušenie zmluvnej povinnosti podľa Článku IX. bod 2 zmluvy, ale ide o právo od zmluvy odstúpiť, čo v žiadnom prípade nebolo možné kvalifikovať ako neposkytnutie súčinnosti, teda ako porušenie zmluvnej povinnosti a nemôže mať za následok prepadnutie celej rezervačnej zálohy ako zmluvnej pokuty. O nároku na náhradu trov konania súd prvej inštancie rozhodol podľa § 262 ods. 2, § 255 ods.1 CSP. V konaní boli plne úspešní žalobcovia, preto im patrí nárok na náhradu trov konania voči žalovanému vo výške 100%.

4. Rozsudok súdu prvej inštancie v zákonom stanovenej lehote odvolaním napadol žalovaný prostredníctvom svojho právneho zástupcu, navrhujúc odvolaciemu súdu zmenu napadnutého rozhodnutia tak, že žalobu v celom rozsahu zamietne. Uplatňujúc dôvody na odvolanie uvedené v ust. § 365 ods. 1 písm. f/ a h/ CSP (nesprávne skutkové a právne závery, na ktorých súd prvej inštancie založil svoje rozhodnutie) predovšetkým poukazuje na viazanosť zmluvných strán platne uzatvorenou zmluvou o rezervácii nehnuteľnosti. Účelom rezervačnej zmluvy bolo krátkodobé rezervovanie nehnuteľnosti pre kupujúceho za účelom prípravy podkladov, dokumentov a zmlúv. Závaznosť tejto zmluvy spočívala najmä v tom, aby vlastník svoju nehnuteľnosť dočasne nepredal žiadnej tretej osobe (teda aby bola rezervovaná v prospech potenciálneho kupujúceho) a tiež v tom, aby si predávajúci aj kupujúci spolu s realitnou kanceláriou poskytli vzájomnú súčinnosť najmä pri príprave kúpnej zmluvy, resp. zmluvy o budúcej zmluve. Žalovaný žalobcom preukázal, že s vlastníkom mal uzatvorenú výhradnú sprostredkovateľskú zmluvu, podľa ktorej bol vlastník zaviazaný, že danú nehnuteľnosť nepredá tretej osobe po takú istú dobu, na akú bola uzavretá rezervačná zmluva, aby si žalobcovia mohli vybaviť hypotekárny úver. Žalobcovia po dvoch dôkladných obhliadkach nehnuteľnosti prejavili vážny záujem o jej kúpu a v Článku VII. ods. 1 rezervačnej zmluvy výslovne deklarovali, že majú vedomosť o jej právnom a faktickom stave. Poukazuje na to, že tento stav im bol známy jednak z už spomenutej obhliadky a tiež z listu vlastníctva ako verejne dostupnej listiny, z ktorej bolo zrejmé, kto je vlastníkom nehnuteľnosti a že na nehnuteľnosti neviaznu žiadne ťarchy. Podľa žalovaného bola nehnuteľnosť spôsobilá na riadny a bezproblémový prevod vlastníckeho práva na žalobcov. Nerozporoval, že súdny znalec, ktorý mal nehnuteľnosť oceniť za účelom poskytnutia hypotekárneho úveru žalobcom, uviedol žalovanému, že bude potrebné vyhotoviť geometrický plán, čo žalovaný oznámil žalobcom e-mailom zo dňa 01.07.2021. Následne žalovaný dňa 14.07.2021 žalobcom e-mailom oznámil, že geometrický plán napokon nie je potrebný a zaslal geodetom vyhotovené zakreslenie nehnuteľnosti, ktoré pripojil v prílohe. Dňa 19.07.2021 žalobca 1/ žalovanému pri osobnom stretnutí v kancelárii žalovaného oznámil, že sa žalobcom ten dom už nepáči kvôli vikierom a že odstúpi od zmluvy, nech im žalovaný vyčísli náklady ktoré mal, že mu ich preplatia. Žalovaný žalobcom opätovne zdôraznil, že nehnuteľnosť je spôsobilá na prevod vlastníckeho práva a s odstúpením od rezervačnej zmluvy súhlasiť nebude. Napriek uvedeným skutočnostiam bolo žalovanému dňa 23.07.2021 doručené odstúpenie od rezervačnej zmluvy spolu s výzvou na vrátenie rezervačného poplatku. Žalovaný považuje toto odstúpenie za neplatné. Odkázal na ust. § 48 ods. 1 Občianskeho zákonníka podľa ktorého môže účastník od zmluvy odstúpiť len ak je to v zákone ustanovené, alebo účastníkmi dohodnuté. V rezervačnej zmluve možnosť odstúpenia od zmluvy dohodnutá nebola a žalobcovia neuviedli žiadny zákonný dôvod, ktorý by ich na odstúpenie oprávňoval. Namietal, že žalobcovia v rozpore s citovaným ustanovením Občianskeho zákonníka odstúpili od rezervačnej zmluvy, neposkytli žalovanému súčinnosť nevyhnutnú na prípravu dokumentov potrebných na prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnosti, čím porušili Článok VIII. bod 2 písm. e) rezervačnej zmluvy. Zmluvnými stranami bolo v Článku IX. bod 2 rezervačnej zmluvy dohodnuté, že v prípade porušenia povinnosti podľa Článku VII. bod 2 písm. e) je záujemca povinný zaplatiť sprostredkovateľovi odmenu vo výške rezervačnej zálohy. Z dikcie tohto článku je nesporné, že sa v skutočnosti jedná o zmluvnú pokutu pre porušenie zmluvných povinností, čo napokon deklaroval aj súd prvej inštancie. Žalovaný sa nestotožňuje so záverom súdu prvej inštancie, že zmluvná pokuta je v tomto prípade neprimerane vysoká, lebo zodpovedá celej rezervačnej zálohe a teda ustanovenie Článku VIII. ods. 2 písm. e) v spojení s Článkom IX. bod 2 rezervačnej zmluvy má charakter neprimeranej zmluvnej podmienky. Je nesporné, že zmluvná pokuta

bola účastníkmi právneho úkonu platne dohodnutá a že vychádza z prejavu vôle zmluvných strán. Primeranosť výšky zmluvnej pokuty je treba posúdiť s prihliadnutím k celkovým okolnostiam úkonu, jeho pohnútkam a účelu, ktorý sledoval. Do úvahy treba tiež vziať výšku zaistenej čiastky, z ktorej je možné usúdiť neprimeranosť zmluvnej pokuty s ohľadom na vzájomný pomer pôvodnej a sankčnej povinnosti (rozsudok NS ČR sp. zn. 33 Odo 438/2005). Preto takúto dohodu nemožno považovať za nerovnováhu v právach a povinnostiach zmluvných strán v neprospech spotrebiteľa podľa § 53 ods. 1 OZ. Ďalej tvrdil, že nehnuteľnosť opätovne inzeroval na internete až potom, čo mu bolo doručené odstúpenie od rezervačnej zmluvy, dovtedy bolo pri inzeráte na danú nehnuteľnosť uvedené, že je dom rezervovaný. Potom ako uplynula doba trvania výhradnej sprostredkovateľskej zmluvy s predávajúcim, tak tento požadoval, aby žalovaný inzerát stiahol úplne a svoj dom si predal sám záujemcovi, ktorý si bral hypotekárny úver zo L. L.. Táto skutočnosť dokazuje, že rodinný dom bol úplne v poriadku po právnej aj fyzickej stránke. Predávajúci nemal záujem o ďalšiu spoluprácu s realitnou kanceláriou žalovaného potom, čo im oznámil, že žalobcovia odstúpili od zmluvy.

5. Žalobcovia vo svojom písomnom vyjadrení k podanému odvolaniu žalovaného prostredníctvom svojho právneho zástupcu uviedli, že žiadajú rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správny potvrdiť a priznať im náhradu trov odvolacieho konania. Nesúhlasia s dôvodmi odvolania žalovaného, považujú ho za nedôvodné a namietajú jeho skutkové tvrdenia a právne závery. Predovšetkým poukazovali na všetky skutočnosti, uvádzané pred súdom prvej inštancie, vrátane vyjadrení. Trvajú na tom, že od rezervačnej zmluvy odstúpili vinou žalovaného, keďže tento ich pri uzatváraní rezervačnej zmluvy neoboznámil s tým, že právny stav nekorešponduje s faktickým stavom nehnuteľnosti. Opätovne poukázali na porušenie Článku VII. bod 1 zmluvy. Toto tvrdenie sa nezakladá na pravde, keďže žalovaný žalobcov pri uzatváraní zmluvy neoboznámil so žiadnymi listinami týkajúcimi sa nehnuteľnosti, ktoré boli predmetom rezervácie, iba slovom ich ubezpečil, že i po právnej stránke je všetko v poriadku. Vôbec nehovoril o tom, že prístavba k domu nie je zapísaná na katastri, čo sa však neskôr ukázalo ako nepravdivé tvrdenie, keďže v emailovej komunikácii zo dňa 1.7.2021 žalobcom žalovaný oznámil, že prístavba k rodinnému domu z roku 2014 nie je zapísaná na katastrálnej mape a že bude nutné vyhotoviť geometrický plán. Prílohou e-mailu bola aj katastrálna mapa s navrhovaným zakreslením. Žalovaný tiež porušil Článok VIII. ods. 1 zmluvy. Napriek tomu, že Zmluva o rezervácii bola uzavretá dňa 11.6.2021, ešte dňa 14.6.2021 bola predmetná nehnuteľnosť inzerovaná na realitnom portáli a následne ako uvádzali vo vyjadrení k odporu zo dňa 13.10.2021 nehnuteľnosť, ktorá bola predmetom zmluvy o rezervácii nehnuteľnosti, inzeroval žalovaný na internetovom portáli ešte aj dňa 31.7.2021. Napokon žalovaný v odvolaní priznal, že nehnuteľnosť inzeroval na internete aj potom, čo mu bolo doručené odstúpenie od rezervačnej zmluvy čo znamená, že akceptoval ich odstúpenie od zmluvy. Zmluvné dojednania v Článku IX. v bodoch 1. a 2 o rezervačnej zálohe predstavujú neprijateľné zmluvné podmienky a sú teda neplatné. Žalovaný teda nemôže mať nárok na rezervačnú zálohu v zmysle Článku IX. zmluvy, keďže zákon nepripúšťa nárok na odmenu v prípade, že nedôjde k uzatvoreniu kúpnej zmluvy, nehovoriac o tom, že toto dojednanie je neplatné s poukazom na ust. § 53 ods.4 písm. e/ a k/ a § 53 ods.5 OZ. Pokiaľ by si žalovaný robil nárok na rezervačnú zálohu ako sankciu za neuzatvorenie sprostredkúvanej zmluvy, tak v danej problematike judikatúra zaujala stanovisko, že neuzatvorenie sprostredkúvanej zmluvy nemôže byť klasifikované ako porušenie zmluvnej povinnosti.

6. Krajský súd v Trenčíne ako súd odvolací, po zistení, že odvolanie podala v zákonnej lehote strana v spore (žalovaný), v neprospech ktorého bolo napadnuté rozhodnutie vydané podľa § 359 CSP, vykonal preskúmanie zákonnosti napadnutého rozhodnutia a jemu predchádzajúceho konania.

7. Odvolací súd preskúmal vec v rozsahu podaného odvolania podľa § 379 a § 380 ods. 1, 2 CSP a dospel k záveru, že rozsudok súdu prvej inštancie je potrebné ako vecne správny podľa § 387 ods. 1 CSP potvrdiť. Odvolací súd rozhodol bez nariadenia odvolacieho pojednávania podľa § 385 ods. 1 CSP (a contrario), keďže v danej veci nebolo potrebné zopakovať, alebo doplniť dokazovanie a nariadenie pojednávania nevyžadoval ani dôležitý verejný záujem.

8. V posudzovanej veci súd prvej inštancie napadnutým rozhodnutím žalobe o vydanie bezdôvodného obohatenia v celom rozsahu vyhovel, odvodzujúc svoj nárok od medzi stranami uzatvorenej zmluvy o rezervácii nehnuteľnosti zo dňa 11.06.2021, v konkrétnej od porušenia jej Článku VII. bodu 1 zmluvy, podľa ktorého má záujemca vedomosť o právnom a faktickom stave nehnuteľnosti, ako aj Článku VIII. ods.1 zmluvy, ktorý záväzok mal žalovaný porušiť, keď naďalej inzeroval nehnuteľnosť na portáli aj dňa 31.07.2021, namietajúc tiež neprijateľnosť zmluvnej podmienky Článku IX. bod 1 a 2 zmluvy. Súčasne

vzhľadom na ťažiskový úspech žalobcov konštatoval vznik práva na ich strane na náhradu trov konania s tým, že o ich výške bude rozhodnuté po právoplatnosti rozsudku samostatným rozhodnutím.

9. Odvolateľ v zmysle odvolacích námietok vznesených prostredníctvom jeho právneho zástupcu namieta nesprávne zhodnotenie skutkového stavu veci a ťažiskovo nesprávne právne posúdenie dojednaní o zmluvnej pokute ako neprijateľnej zmluvnej podmienky, o.i. tiež primeranosť výšky zmluvnej pokuty, ako aj neplatnosť odstúpenia od zmluvy. Posúdením obsahu odvolania tieto námietky (ako bolo uvedené už vyššie) odvolací súd subsumoval pod dôvody na odvolanie uvedené v ust. § 365 ods. 1 pod písm. f/ a h/ CSP (nesprávne skutkové a právne závery, na ktorých súd prvej inštancie založil svoje rozhodnutie).

10. Odvolací súd za aplikácie ust. § 380 ods. 2 CSP z úradnej povinnosti predovšetkým posudzoval, či konanie pred súdom prvej inštancie nie je zaťažené vadou/vadami, ktorá/ktoré sa týka/týkajú procesných podmienok. Posúdením procesného postupu súdu prvej inštancie v konaní, ktoré prechádzalo rozhodnutiu vo veci a ktorý zistil odvolací súd preskúmaním predloženého súdneho spisu, odvolací súd uvádza, že v konaní pred súdom prvej inštancie nezistil procesné vady zakladajúce dôvody pre zrušenie rozhodnutia podľa § 389 ods. 1 písm. a/ CSP a existenciu takejto vady odvolateľ ani netvrdil.

11. Nesprávny skutkový záver je spôsobilým odvolacím dôvodom vtedy, keď súd prvej inštancie nepostupuje pri hodnotení dôkazov podľa § 191 CSP. Dôkazy súd hodnotí podľa svojej úvahy, a to každý dôkaz jednotlivo a všetky dôkazy v ich vzájomnej súvislosti, pričom starostlivo prihliada na všetko, čo vyšlo počas konania najavo. Pri hodnotení dôkazov v súdnom konaní platí zásada voľného hodnotenia dôkazov sudcom z hľadiska ich pravdivosti a dôležitosti pre rozhodnutie. Nesprávne hodnotenie dôkazov by bolo možné vytknúť súdu prvej inštancie len v prípade, ak by vzal do úvahy skutočnosti, ktoré z vykonaných dôkazov, alebo prednesov účastníkov nevyplynuli, ani inak nevyšli v konaní najavo, prípadne, že by si nepovšimol rozhodné skutočnosti, ktoré neboli vykonanými dôkazmi preukázané, alebo vyšli v konaní najavo, prípadne preto, že v hodnotení dôkazov, či poznatkov, ktoré vyplynuli z prednesov strán, alebo vyšli najavo inak z hľadiska ich závažnosti, zákonnosti, pravdivosti alebo vierohodnosti, je logický rozpor.

12. Nesprávne právne posúdenie veci je spôsobilým odvolacím dôvodom vtedy, keď súd pochybí pri aplikácii práva na zistený skutkový stav, teda prípad, kedy bol skutkový stav posúdený podľa iného právneho predpisu, než ktorý správne mal byť použitý, alebo ak síce bol aplikovaný správne určený právny predpis, ale súd ho nesprávne interpretoval (nesprávne vyložil podmienky všeobecne vyjadrené v hypotéze právnej normy a v dôsledku toho nesprávne aplikoval vlastné pravidlo, stanovené dispozíciou právnej normy).

13. Vyššie uvedené odvolacie námietky žalovaného vyhodnotil odvolací súd ako neopodstatnené. Preskúmaním obsahu spisu odvolací súd zistil, že súd prvej inštancie zo správne zisteného skutkového stavu vyvodil správny právny záver, keď zmluvu uzatvorenú medzi žalovaným a žalobcami právne kvalifikoval ako zmluvu nepomenovanú, uzatvorenú podľa § 51 OZ, zároveň ju posúdiac ako zmluvu spotrebiteľskú, na ktorú dopadajú normy spotrebiteľského práva (o.i. tiež § 52 a nasl. OZ), vo svetle ktorých podrobil články zmluvy ex offa (ale tiež na námietky žalobcov) súdnemu prieskumu, výsledkom ktorého bol opodstatnený záver, že došlo k porušeniu práv a povinností zmluvných strán vyplývajúc z Článku VII. bod 1 zmluvy zo strany žalovaného konať s odbornou starostlivosťou, riadne oboznámiť žalobcov so skutkovým a právnym stavom nehnuteľnosti, o kúpu ktorej záujemcovia prejavili záujem, ktorú ponúka na predaj, predložiť a nahliadnuť do listín týkajúcich sa skutkového a právneho stavu, pričom nepostačuje deklarovať len verejnosťou katastra nehnuteľností, dôsledkom čoho žalobcovia platne odstúpili od zmluvy podľa § 48 ods.2 OZ s poukazom na zmluvnými stranami nedojednanú odmenu a absolútnu neplatnosť zmluvných dojednaní obsiahnutých v spotrebiteľskej zmluve formulárového typu (§ 52 a nasl. OZ) v Článku IX. bod 1, 2 zmluvy, ktorou bol založený zmluvný vzťah medzi stranami sporu, vyhodnotiac ho ako neprijateľnú zmluvnú podmienku, ktorá nebola individuálne dojednaná (§ 53 ods. 1, 2, 3 OZ) s odkazom na nevyváženosť (nekorektnosť) zmluvy na ťarchu žalobcov ako spotrebiteľov v časti sankcií dojednaných pre prípad porušenia povinností spotrebiteľom (§ 53 ods. 1, 5 OZ), s následnou povinnosťou žalovaného vydať nárokované plnenie titulom bezdôvodného obohatenia (§ 451 OZ), dôsledkom čoho bolo na prospech žalobcov vyznievajúce rozhodnutie, pričom so závermi na ktorom je založené, sa odvolací súd plne identifikuje, keďže nezistil dôvod na to, aby sa odchýlil od logických argumentov a

relevantných právnych záverov, spolu so správnou citáciou dotknutých právnych noriem obsiahnutých v odôvodnení napadnutého rozsudku súdu prvej inštancie, ktoré vytvárajú dostatočné právne východiská pre jeho potvrdenie. Správne tiež za aplikácie ust. § 255 ods. 1 CSP priznal pre plný úspech žalobcom na náhradu trov konania voči žalovanému v rozsahu 100%. Svoje rozhodnutie súd prvej inštancie odôvodnil v súlade s požiadavkami uvedenými v ust. § 220 ods. 2 CSP. Odvolací súd sa stotožňuje s odôvodnením napadnutého rozsudku v rozsahu v ňom uvedených záverov, konštatuje správnosť jeho dôvodov (§ 387 ods. 2 CSP) a v podrobnostiach na tieto poukazuje, aby nadbytočne neopakoval pre strany známe fakty posudzovanej veci spolu so správnou citáciou jednotlivých ustanovení právnych predpisov, ktoré vytvárajú dostatočné východiská pre uskutočnenie prieskumu v odvolacom konaní s následkom potvrdzujúceho rozhodnutia odvolacieho súdu.

14. Nad rámec uvedeného, i keď so všetkými rozhodujúcimi vecnými námietkami, ktoré žalovaný produkoval aj pred súdom prvej inštancie sa zrozumiteľne a dostatočne vysporiadal vo svojom rozhodnutí už súd prvej inštancie, odvolací súd považuje za potrebné doplniť nasledovne:

15. V konkrétnostiach posudzovanej veci z vykonaného dokazovania vyplýva, že dňa 11.06.2021 strany sporu uzavreli zmluvu o rezervácii nehnuteľnosti vedenej na LV č. XX pre kat. úz. D., s.č. XX, pozemok parc.č. 390 zastavaná plocha a nádvorie a parc. č. 391 záhrada v podiele 1/1 bez výmery pozemkov. Žalovaný uzatvoril s vlastníkom nehnuteľnosti Výhradnú zmluvu zo dňa 11.06.2021, ktorá zaväzovala vlastníka nehnuteľnosti neodpredať túto nehnuteľnosť tretej osobe. Prvá strana rezervačnej zmluvy obsahuje údaje o sprostredkovateľovi, záujemcoch o kúpu, predmete rezervácie, kúpnu cenu, rezervačnú zálohu, trvanie zmluvy a doplnkové služby sprostredkovateľa. Zmluvné strany sa dohodli, že žalobcovia zložia bankovým prevodom na účet žalovaného (sprostredkovateľa) dohodnutú rezervačnú zálohu podľa Článku IV. zmluvy, prípadne v hotovosti osobe určenej sprostredkovateľom na príjem hotovosti, na potvrdenie vážneho záujmu o kúpu nehnuteľnosti špecifikovanej v Článku III. zmluvy, a to do najneskôr do 3 dní odo dňa podpisu tejto zmluvy. Súd prvej inštancie s poukazom na Článok III. zmluvy uviedol, že žalobcovia ako záujemcovia deklarovali záujem o kúpu nehnuteľností. Nebolo sporným, že zmluva obsahuje vyhlásenie strán o tom, že si zmluvu prečítali a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpísali. Zmluva je formulárová (vopred predtlačená), len na prvej strane zmluvy je dopísaná identifikácia záujemcov nehnuteľnosti o kúpu, identifikácia predmetu rezervácie (nehnuteľnosti), výška kúpnej ceny, rezervačná záloha, doba trvania zmluvy. Žalovaný v rámci svojej výpovede nesúhlasil s podanou žalobou a tvrdil porušenie povinnosti žalobcami konkrétne Článku VIII. písm. e/ a Článku IX. bodu 2 rezervačnej zmluvy. Na pojednávaní dňa 06.09.2022 tiež uviedol (vychádzajúc z obsahu zápisnice z pojednávania na čl. 91 a nasl. spisu), že všetky právne informácie boli na rezervačnej zmluve a to LV (súpisné číslo domu, adresa domu) a LV bol opísaný v rezervačnej zmluve. Ďalej dôvodil tým, že inzerát zo dňa 31.07.2021 nie je inzerátom jeho realitnej kancelárie, ale išlo o inú realitnú kanceláriu, poprel, že by išlo o inzerciu jeho realitnej kancelárie s názvom "J. J. PONÚKA NA PREDAJ". Sprostredkoval žalobcom znalca na zistenie ceny nehnuteľnosti pre hypotekárny úver, ktorý mu uviedol, že tam niečo neseďí a treba vyhotoviť geometrický plán. S vlastníkom nehnuteľnosti mal podpísanú rezerváciu predmetnej nehnuteľnosti, aby neponúkal túto nehnuteľnosť tretej osobe. Dňa 01.07.2021 oznámil žalobcom, že treba vyhotoviť nový geometrický plán, ktorým bol prístrešok doplnený. Dňa 14.07.2021 oznámil žalobcom, že je všetko v poriadku, že nič nebráni predaju nehnuteľnosti, pričom dňa 13.07.2021 mu ústne oznámili, že od zmluvy odstupujú. Žalobcovia zhodne na pojednávaní uviedli, že žalovaný im žiadne doklady ohľadom právneho a skutkového stavu nehnuteľnosti neposkytol. Nakoľko kvôli úveru sa musel vykonať znalecký posudok, znalec zistil, že prístavba nie je zapísaná v katastri nehnuteľnosti, preto žalovaného najprv ústne informovali, že odstupujú od zmluvy a následne žalovanému poslali písomné odstúpenie od zmluvy. Ďalej uviedli, že žalovaný porušil zmluvnú povinnosť aj tým, že počas platnosti sprostredkovateľskej zmluvy ponúkal na predaj uvedenú nehnuteľnosť ďalším osobám.

16. Vychádzajúc z obsahu zmluvy, predmetom rezervácie bol rodinný dom, nachádzajúci sa na M. N. XX/XX, zapísaný v LV č. XX, súp. č. XX, k. ú. D.. Žalovaný ako sprostredkovateľ pre žalobcov ako záujemcov rezervoval kúpne práva po dobu nevyhnutnú k podpisu kúpnej, resp. inej zmluvy (trvanie zmluvy od 11.06.2021 do 11.08.2021) a to za vopred dohodnutú kúpnu cenu vo výške 140.000,- eur. Záujemcovia (žalobcovia) sa z dôvodu zabezpečenia svojej rezervácie na kúpu predmetnej nehnuteľnosti zaviazali uhradiť sprostredkovateľovi rezervačnú zálohu vo výške 3.000,- eur ako prejav vážnej vôle a úmyslu nadobudnúť vlastnícke právo k predmetnej nehnuteľnosti. Z dokladu o realizácii platby zo dňa 09.08.2021 vyplýva (a strany to ani nerozporovali), že žalobcovia uhradili na účet žalovaného peňažnú sumu vo výške rezervačnej zálohy v sume 3.000,-

eur. Z dôkazov predložených v konaní vyplynulo, že nehnuteľnosť, o ktorú kúpu mali žalobcovia záujem, mala podľa špecifik uvedených na internetovej stránke žalovaného (č.l. 45) v roku 2014 prejsť rekonštrukciou a bola urobená nadstavba 1. poschodia so sedlovou strechou. To vyplýva priamo z inzerátu. Nebolo sporným, že žalobcovia prejavili záujem o nehnuteľnosť a boli na ohliadke tejto nehnuteľnosti. Žalovaný na podporu svojich tvrdení, že nehnuteľnosť je v dobrom stave a všetky informácie ohľadom nehnuteľnosti sú uvedené v rezervačnej zmluve, nepodložil žiadnymi dôkazmi preukazujúcimi pravdivosť jeho tvrdení o predmetnej nehnuteľnosti. Súd mal za preukázané, že počas trvania zmluvy žalovaný e-mailom dňa 01.07.2021 zaslal žalobcom kúpnu zmluvu, návrh na vklad, záznam o podpise kúpnej zmluvy a protokol o odovzdaní nehnuteľnosti, pričom ich informoval o tom, že ho znalec poverený vypracovaním znaleckého posudku upozornil, že prístavba k rodinnému domu z roku 2014 nie je zapísaná na katastrálnej mape a bude potrebné vyhotoviť nový geometrický plán. Nakoľko reálny stav nehnuteľnosti nekorešpondoval s právnym stavom v katastri nehnuteľností a na tieto skutočnosti žalobcovia neboli zo strany žalovaného v dostatočnom čase predstihu (najneskôr pred podpisom rezervačnej zmluvy) informovaní, písomne odstúpili od zmluvy o rezervácii a žiadali vrátenie rezervačnej zálohy. Rezervačnú zmluvu podpisovali za situácie, keď im o nehnuteľnosti neboli poskytnuté kompletne a pravdivé informácie (na inzertnom portáli ako aj pri ohliadke). Uvedenému predchádzalo ústne odstúpenie od zmluvy zo dňa 13.07.2021, čo žalovaný neakceptoval. Žalovaný sa pokúsil o mimosúdne vyrovnanie medzi zmluvnými stranami, na čo žalobcom dňa 19.07.2021 zaslal výzvu s návrhom o ponechaní polovice rezervačnej zálohy, s čím žalobcovia nesúhlasili. Žalovaný žalobcom rezervačnú zálohu nevrátil.

17. V Článku VII. bod 1 je uvedené, že záujemca prejavil vážny záujem o kúpu nehnuteľnosti, záujemca má vedomosť o právnom a faktickom stave nehnuteľnosti.

18. V Článku VIII. bod 1 je dojednané, že sprostredkovateľ sa zaväzuje pre záujemcu rezervovať nehnuteľnosť ako predmet budúceho prevodu t.j. neponúkať ho iným záujemcom a to odo dňa podpisu až do uzavretia zmluvy o budúcej kúpnej zmluvy o prevode vlastníctva alebo kúpnej zmluvy o prevode nehnuteľnosti, b/ vykonávať činnosti a úkony smerujúce k uzavretiu kúpnej zmluvy medzi záujemcom a vlastníkom, c/ započítať rezervačnú zálohu na kúpnu cenu nehnuteľnosti, ak bude uzatvorená kúpna zmluva.

19. V Článku VIII. bod 2 zmluvy sa záujemca zaväzuje a/ neprístupovať samostatne k rokovaniu s vlastníkom nehnuteľnosti, b/ uhradiť rezervačnú zálohu podľa článku IV. tejto zmluvy, c/ neuzatvárať kúpnu zmluvu s vlastníkom nehnuteľnosti, d/ do doby ukončenia platnosti zmluvy nehnuteľnosť kúpiť, e/ spolupracovať so sprostredkovateľom a poskytovať mu súčinnosť potrebnú pre uskutočnenie prevodu nehnuteľnosti na záujemcu.

20. V Článku IX. bod 1 zmluvy je uvedené, že ak nedôjde k uzatvoreniu zmluvy o prevode nehnuteľnosti resp. kúpnej zmluvy alebo zmluvy o budúcej kúpnej zmluve z dôvodov, ktoré sú na strane záujemcu, je záujemca povinný uhradiť sprostredkovateľovi odmenu vo výške rezervačnej zálohy uvedenej v článku IV. zmluvy. Odmena v takomto prípade predstavuje zmluvnými stranami dohodnutú paušálnu náhradu nákladov za všetky činnosti sprostredkovateľa súvisiace s rezerváciou nehnuteľnosti a za všetky úkony a činnosti sprostredkovateľa smerujúce k uzavretiu zmluvy medzi záujemcom a vlastníkom nehnuteľnosti. Odmena je splatná v deň zmarenia uzatvorenia zmluvy o prevode nehnuteľnosti resp. kúpnej zmluvy z dôvodov na strane záujemcu.

21. V Článku IX. bod 2 zmluvy v prípade porušenia povinnosti podľa článku VIII. bod 2 písm. a/, c/ a e/ je záujemca povinný zaplatiť sprostredkovateľovi odmenu vo výške rezervačnej zálohy.

22. V Článku IX. bod 3 zmluvy je dojednané, že ak nedôjde k uzatvoreniu zmluvy o prevode resp. kúpnej zmluvy z dôvodov, ktoré sú na strane vlastníka nehnuteľnosti, rezervačná záloha je v plnej výške vrátená záujemcovi o kúpu do 10 kalendárnych dní.

23. V článku X. bod 1 sa zmluvné strany dohodli, že ich záväzkový vzťah vyplývajúci z tejto zmluvy sa bude riadiť príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.

24. Podľa § 52 ods. 1 a 2 Občianskeho zákonníka spotrebiteľskou zmluvou je každá zmluva bez ohľadu na právnu formu, ktorú uzatvára dodávateľ so spotrebiteľom. Ustanovenia o spotrebiteľských zmluvách, ako aj všetky iné ustanovenia upravujúce právne vzťahy, ktorých účastníkom je spotrebiteľ, použijú sa

vždy, ak je to na prospech zmluvnej strany, ktorá je spotrebiteľom. Odlišné zmluvné dojednania alebo dohody, ktorých obsahom alebo účelom je obchádzanie tohto ustanovenia, sú neplatné. Na všetky právne vzťahy, ktorých účastníkom je spotrebiteľ, sa vždy prednostne použijú ustanovenia Občianskeho zákonníka, aj keď by sa inak mali použiť normy obchodného práva.

25. Podľa § 53 ods. 1 Občianskeho zákonníka, spotrebiteľské zmluvy nesmú obsahovať ustanovenia, ktoré spôsobujú značnú nerovnováhu v právach a povinnostiach zmluvných strán v neprospech spotrebiteľa (ďalej len "neprijateľná podmienka"). To neplatí, ak ide o zmluvné podmienky, ktoré sa týkajú hlavného predmetu plnenia a primeranosti ceny, ak tieto zmluvné podmienky sú vyjadrené určito, jasne a zrozumiteľne alebo ak boli neprijateľné podmienky individuálne dojednané.

26. Podľa § 53 ods. 2 Občianskeho zákonníka, za individuálne dojednané zmluvné ustanovenia sa nepovažujú také, s ktorými mal spotrebiteľ možnosť oboznámiť sa pred podpisom zmluvy, ak nemohol ovplyvniť ich obsah.

27. Podľa § 53 ods. 3 Občianskeho zákonníka, ak dodávateľ nepreukáže opak, zmluvné ustanovenia dohodnuté medzi dodávateľom a spotrebiteľom sa nepovažujú za individuálne dojednané.

28. Podľa § 53 ods. 5 Občianskeho zákonníka, neprijateľné podmienky upravené v spotrebiteľských zmluvách sú neplatné.

29. Podľa § 53 ods. 12 Občianskeho zákonníka, neprijateľnosť zmluvných podmienok sa hodnotí so zreteľom na povahu tovaru alebo služieb, na ktoré bola zmluva uzatvorená, a na všetky okolnosti súvisiace s uzatvorením zmluvy v dobe uzatvorenia zmluvy a na všetky ostatné podmienky zmluvy alebo na inú zmluvu, od ktorej závisí.

30. Podľa § 54 ods. 1 Občianskeho zákonníka, zmluvné podmienky upravené spotrebiteľskou zmluvou sa nemôžu odchyliť od tohto zákona v neprospech spotrebiteľa. Spotrebiteľ sa najmä nemôže vopred vzdať svojich práv, ktoré mu tento zákon priznáva, alebo si inak zhoršiť svoje zmluvné postavenie.

31. Podľa § 54 ods. 2 Občianskeho zákonníka, v pochybnostiach o obsahu spotrebiteľských zmlúv platí výklad, ktorý je pre spotrebiteľa priaznivejší.

32. Podľa § 774 Občianskeho zákonníka, sprostredkovateľskou zmluvou sa sprostredkovateľ zaväzuje obstaráť záujemcovi za odmenu uzavretie zmluvy a záujemca sa zaväzuje sprostredkovateľovi poskytnúť odmenu vtedy, ak bol výsledok dosiahnutý pričinením sprostredkovateľa.

33. Podľa § 451 ods. 1 a 2 Občianskeho zákonníka, kto sa na úkor iného bezdôvodne obohatí, musí obohatenie vydať. Bezodhodným 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.

34. Podľa § 456 Občianskeho zákonníka predmet bezdôvodného obohatenia sa musí vydať tomu, na úkor koho sa získal. Ak toho, na úkor koho sa získal, nemožno zistiť, musí sa vydať štátu.

35. Podľa § 458 ods. 1 veta prvá Občianskeho zákonníka musí sa vydať všetko, čo sa nadobudlo bezdôvodným obohatením.

36. V posudzovanej veci z hľadiska skutkového stavu z dokazovania bez pochybnosti vyplynulo, že strany sporu si dostatočne určito, zrozumiteľne a jasne vzájomne vymedzili obsah práv a povinností v rámci medzi nimi existujúceho právneho vzťahu, v zmysle ktorých sa žalovaný zaviazal, že pre žalobcov za účelom obstarania príležitosti k uzavretiu určitej zmluvy s treťou osobou, týmto poskytne všetku potrebnú dokumentáciu a informácie o okolnostiach, ktoré sú pre záujemcov významné. Činnosť žalovaného bola dojednaná bezodplatne. Súd prvej inštancie vyššie popísaný obsah právneho vzťahu existujúceho medzi stranami sporu právne kvalifikoval ako sprostredkovateľskú zmluvu upravenú v ust. § 773 a nasl. OZ, keďže obsah záväzku tomuto typu zmluvného vzťahu skutočne zodpovedá. Zároveň správne vychádzal z toho, že vzťah z identifikovanej zmluvy, bol vzťahom spotrebiteľským podľa ust. § 52 a nasl. Občianskeho zákonníka, žalobcovia teda požívajú ochranu prináležiacu spotrebiteľom.

37. Vychádzajúc z vyššie uvedenej právnej kvalifikácie súd prvej inštancie správne následne skúmal, či zo strany žalovaného došlo k porušeniu povinností vyplývajúcej z uzatvorenej rezervačnej zmluvy. Keďže z dokazovania nesporne vyplynulo, že žalovaný bol v čase vstupu do právneho vzťahu so žalobcami evidovaný v príslušnej evidencii ako realitný maklér, nepochybne bolo jeho povinnosťou (a legitímne bol dôvod to od neho aj očakávať) s odbornou spôsobilosťou a starostlivosťou vykonať všetky potrebné úkony smerujúce k obstaraniu príležitosti k uzatvoreniu zmluvy záujemcom s treťou osobou. Je zrejmé, keďže to vyplýva z predloženého výpisu komunikácie medzi žalovaným a žalobcami v rozhodnom období, že žalovaný si nesplnil povinnosť informovať záujemcov o všetkých informáciách týkajúcich sa predmetu rezervácii, pričom sa bez pochyb jednalo pre žalobcov o dôležité údaje, a to nezapísanie prístavby rodinného domu na liste vlastníctva, z čoho vyplýva, že do doby trvania rezervačnej zmluvy (do dňa 11.08.2021), nebolo možné podpísať kúpnu zmluvu na nehnuteľnosti, nakoľko bolo potrebné vyhotoviť nový geometrický plán. Žalovaný si musel byť pritom vedomý toho (aj bez upozornenia znalca), že do zmluvy o rezervácii neboli premietnuté údaje, a to o drobných stavbách, t.j. nadstavbe, šope a skleníku. Pokiaľ by žalovaný oboznámil žalobcov s týmito skutočnosťami najneskôr pri podpise rezervačnej zmluvy a tieto skutočnosti by uviedol do zmluvy o rezervácii (napr. poznámky v časti predmet zmluvy, prípadne v opise nehnuteľností), javí sa, že k samotnému podpisu zmluvy by žalobcovia nedospeli. Účelom rezervačnej zmluvy je totiž, ako to vyplýva aj zo samotného názvu, iba rezervovanie nehnuteľnosti, pričom vo všeobecnosti platí, že zmluva vždy predstavuje väčšiu istotu a serióznosť len v prípade, že je vypracovaná riadne (ideálne za pomoci odborníka).

38. Bez dopadu na vecnú správnosť napadnutého rozhodnutia je námietka žalovaného, že žalobcovia mali vedomosť o právnom a faktickom právnom stave a tento je známy zo spomenutej obhliadky a tiež z listu vlastníctva ako verejne dostupnej listiny. Pokiaľ žalovaný v odvolacom konaní a tiež pred súdom prvej inštancie na podporu svojich tvrdení, že nehnuteľnosť inzeroval až potom, čo mu bolo odstúpenie od zmluvy doručené, tak správne konštatuje súd prvej inštancie, že toto svoje tvrdenie žiadnym spôsobom nepreukázal ani za týmto účelom vykonanie žiadneho dokazovania nenavrhol. Pokiaľ považoval žalovaný tieto skutočnosti, resp. ich zistenie za pre svoju obranu podstatné a mal záujem relevantne spochybníť tvrdenia žalobcov, že vrátenie tejto rezervačnej zálohy im zmluva neumožňovala s odkazom na porušenie Článku VIII. a čl. IX. bod 2, v plnom rozsahu ho zaťažovalo dôkazné bremeno, ktoré však neunesol. Ani v tomto smere totiž nepredložil a ani nenavrhol vykonať žiaden dôkaz, ktorý by bol spôsobilý tvrdenia žalobcov v tomto smere spochybníť. Samotné zaplatenie rezervačnej zálohy žalobcami spochybnené nebolo a z vykonaného dokazovania jednoznačne vyplývalo (potvrdenie o transakcii).

39. Rovnako nebolo sporné, že k odstúpeniu od zmluvy zo strany žalobcov došlo z dôvodu porušenia povinnosti žalovaného špecifikovanej v Čl. VII. bod 1 a Článku VIII. bod 1 písm. a) zmluvy, t.j. že jednoznačne odpadol dôvod, na ktorý bola poskytnutá rezervačná záloha vo výške 3.000,- eur a jej započítanie na kúpnu cenu nehnuteľnosti, a preto súd prvej inštancie správne posúdil uplatnený nárok ako dôvodný, žalobe vyhovel a k vydaniu bezdôvodného obohatenia žalovaného správne zaviazal.

40. Nedôvodne žalovaný tiež namieta, že odstúpenie od zmluvy bolo neplatné, pretože nebolo medzi stranami zmluvne dojednané. Rozhodovacia činnosť súdov v otázke, či od zmluvy v ktorej nebolo dohodnuté odstúpenie možno odstúpiť si vyžiadala zjednotenie, pretože aj senáty Najvyššieho súdu Slovenskej republiky boli dlhodobo nejednotné. Touto otázkou sa zaoberal a tiež ju zodpovedalo občianskoprávneho kolégia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky vo svojom rozhodnutí zo dňa 20.10.1997 pod sp. zn. Cpj 29/97 a vychádzajúc z názoru v ňom obsiahnutého, ak v zmluve uzavretej podľa Občianskeho zákonníka nie je dohodnuté odstúpenie, neznamená to, že od nej odstúpiť nemožno. Odstúpenie od zmluvy nie je zmluvnou povinnosťou zmluvnej strany. Jedná sa o právo zmluvnej strany jednostranne od záväzku odstúpiť. Žalobcovia svojím konaním neporušili zmluvnú povinnosť, ale využili svoje právo. Výkon práva nemôže byť sankcionovaný zmluvnou pokutou, pretože nie sú splnené podmienky na vznik nároku na zmluvnú pokutu ako to predpokladá ust. § 544 ods.1 OZ, pretože to viaže vznik nároku na zmluvnú pokutu vyslovene na porušenie zmluvnej povinnosti (viď rozhodnutie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky zo sp.zn. 2 Cdo 141/2000).

41. Súd prvej inštancie v rámci ex offo prieskumu v rámci konania skúmal tiež, či zmluva neobsahuje neprijateľné zmluvné podmienky, t. j. také dojednania, ktoré spôsobujú nerovnováhu v právach a povinnostiach zmluvných strán v neprospech spotrebiteľa.

42. Nemožno pochybovať, že každý spotrebiteľ má o.i. aj právo na ochranu pred neprijateľnými podmienkami, pokiaľ by ich spotrebiteľská zmluva obsahovala, východiskom ktorej spotrebiteľskej ochrany je názor, že spotrebiteľ sa v zmluvnom vzťahu ocitá vo faktickom nerovnom postavení s profesionálnym dodávateľom, a to s ohľadom na okolnosti, za ktorých dochádza ku kontraktácii vzhľadom na väčšiu profesionálnu skúsenosť dodávateľa, lepšiu znalosť práva a tiež z hľadiska ekonomických predpokladov aj lepšiu dostupnosť právnych služieb a v neposlednom rade tiež možnosť stanovovať zmluvné podmienky jednostranne cestou formulárových zmlúv, o aký typ zmluvy ide tiež v okolnostiach danej veci, pretože ako správne uvádza aj súd prvej inštancie, žiadna zo sporových strán nespochybnila, že v prípade dotknutej zmluvy uzatvorenej stranami sporu išlo o vopred pripravenú formulárovú predtlač žalovaným, ktorý formulár je konštruovaný tak, že reálne predpokladá (je možné) do neho dopĺňať iba údaje na strane 1/ týkajúce sa identifikácie zmluvných strán, identifikácie nehnuteľnosti o sprostredkovanie predaja ktorej ide, určenia výšky kúpnej ceny, rezervačnej zálohy, doby trvania zmluvy. Všetky ostatné podmienky sú zjavne konštantne pripravené žalovaným ako dodávateľom, zo zmluvy nevyplývajú príkladmo alternatívne možnosti týkajúce sa výšky a podmienok možných uplatňovaných sankcií, či iných podmienok zmluvy nevyznievajúcich na prospech spotrebiteľa (príkladmo možností odôvodneného predčasného skončenia zmluvného vzťahu spotrebiteľom bez uplatnenia sankcií) a podobne a tak nemožno pochybovať o tom, že zmluvná voľnosť žalobcov bola zásadným spôsobom obmedzená len na vyššie identifikované dopisované údaje a žalobcovia tak mali jedine možnosť zmluvu ako celok prijať, pretože v prípade nesúhlasu s nastavenými zmluvnými podmienkami, by zjavne k uzatvoreniu zmluvného vzťahu vôbec nebolo došlo.

43. V posudzovanej veci ide o zmluvnú pokutu ako dohodnuté plnenie pre prípad porušenia zabezpečenej povinnosti (neuzatvorenia zmluvy o prevode nehnuteľností počas doby trvania zmluvy, informovanosť o takomto prevode), ktorú by mali byť porušitelia, v tomto prípade žalobcovia ako spotrebiteľia, povinní poskytnúť (nenávratnosť rezervačnej zálohy) v tomto prípade žalovanému ako odmenu. Zmluvná pokuta má o. i. zabezpečovaciu funkciu, a teda ak jedna strana nespĺní svoj záväzok, vznikne oprávnenej strane nárok na jej zaplatenie. Neprijateľné zmluvné podmienky predstavujú aj také dojednania v spotrebiteľských zmluvách, ktorých obsahom sú nielen neprimerane vysoké zmluvné pokuty pre spotrebiteľov (s odkazom na ust. § 53 ods. 4 písm. k/ OZ), ale aj také, ktorých zakomponovanie do zmluvy s ohľadom na jej zostávajúci obsah, nemožno považovať za korektné dojednané, a to predovšetkým s ohľadom na ďalšie sankcie za porušenie iných povinností, keď nemožno pochybovať o tom, že za korektné dojednané podmienky zmluvy nemožno považovať také, ak by v spotrebiteľskej zmluve mala byť výlučne sankcionovaná len jedna strana, a to spotrebiteľ, ale obdobné sankcie by nepostihovali aj dodávateľa, pretože podmienkou korektnosti zmluvy je potreba zachovať vyvážený vzťah medzi spotrebiteľom a dodávateľom a nehovoriac už o tom, že také, prostredníctvom ktorých by mal byť spotrebiteľ sankcionovaný dokonca za výkon uplatnenia svojich práv, ktoré sú mu priznané zákonom, či zmluvou, ktoré nekorektné podmienky boli zistené tiež v tomto prípade.

44. Nad rámec toho, že z hľadiska sankcií vychádzajúc z obsahu zmluvy, je táto zjavne nevyvážená na neprospech žalobcov ako spotrebiteľov, keďže táto jediná sankcia, ktorú zmluva obsahuje, zaťažuje práve žalobcov ako spotrebiteľov a na strane druhej, zmluva neobsahuje žiadne dojednanie, ktoré by sankcionovalo realitnú kanceláriu, teda žalovaného pre prípad, že by z jeho strany došlo k porušeniu zmluvných povinností, na ktoré sa zaviazal, a na žalobcov ako budúcich kupujúcich sa prostredníctvom nej vytváral neprimeraný tlak na slobodu ich rozhodovania práve pod ťarchou prepadnutia zloženého poplatku (zálohy) jeho započítaním na zmluvnú pokutu, tak podľa názoru odvolacieho súdu zloženie rezervačného poplatku v tomto štádiu (pretože o ten v podstate išlo), keď sa predpokladá, že realitný obchod ešte nie je vôbec pripravený (keďže len v tom prípade by mala opodstatnenie aj samotná rezervačná zmluva) a keď nie sú známe všetky podstatné okolnosti dôležité pre kvalifikované rozhodnutie ohľadne uzavretej kúpnej zmluvy, vlastne spôsobuje, že v podstate od začiatku realitná kancelária má kontrolu nad týmto preddavkom, ktorý však vo svojej podstate smeruje k zabezpečeniu „provízie“, ktorú si nepochybné dohaduje realitná kancelária v rámci sprostredkovateľskej zmluvy s budúcim predávajúcim, ale týmto spôsobom vo svojej podstate aj s budúcim kupujúcim, s ktorým sprostredkovateľskú zmluvu poväčšine uzatvorenú nemá. Prakticky takto ide o duplicitné zabezpečenie si odmeny pre realitnú kanceláriu, a to aj za situácie, že potenciálny kupujúci by zmluvu o sprostredkovaní s realitnou kanceláriou uzatvorenú nemal, čo je podľa názoru odvolacieho súdu neudržateľné, pretože to znamená, že takýto zaplatený tzv. rezervačný poplatok by variováním inštitútu, pod ktorý by ho priebežne realitná kancelária podriadila, v každom prípade na jej prospech a na neprospech žalobcov, pripadol

takejto realitnej kancelárií, čomu zjavne nasvedčujú aj okolnosti posudzovanej veci, keď žalovaný vo vzťahu k tomuto plneniu lavíruje medzi rezervačným poplatkom, zmluvnou pokutou a v odvolacom konaní ho označuje za odmenu, označujúc rezervačnú zmluvu za zmluvu sprostredkovateľskú.

45. V okolnostiach posudzovanej veci sa teda súd prvej inštancie vyššie uvedenými teoretickými východiskami dôsledne pri posudzovaní zmluvných podmienok aj spravoval, posudzujúc ustanovenia zmluvy nielen jednotlivo a v ich vzájomných súvislostiach so zreteľom na individuálne okolnosti danej veci so zreteľom na vnútroštátnu úpravu a tiež na Čl. 3 ods. 1 Smernice Rady č. 93/13 EHS z 5. apríla 1993 o nekalých podmienkach v spotrebiteľských zmluvách a správne posúdil, že značnú nerovnováhu na ťarchu spotrebiteľov v okolnostiach danej veci vykazujú ustanovenia zmluvy týkajúce (príkladmo neuzatvorenia zmluvy o prevode nehnuteľnosti z dôvodov na strane záujemcu), ale tiež sankcií v prípadoch nielen porušenia konkretizovaných, v tomto prípade vlastne akýchkoľvek povinností spotrebiteľa, pričom odvolací súd zdôrazňuje, že bez zohľadnenia toho, či by išlo o dôvodne uplatnený výkon takéhoto práva, resp., z ktorého dôvodu nemožno zmluvu v častiach, v ktorých sú obsiahnuté ustanovenia tohto sa týkajúce považovať za vyváženú, teda korektnú voči obojstranným zmluvným vzťahom nastavenú, keďže v tejto zároveň absentujú v opozite k dodávateľovi či už v konkrétnej formulovanej sankcie za predčasné ukončenie zmluvného vzťahu, alebo za porušenie jeho povinností vyplývajúcich mu zo zmluvy, za ktorých okolností polemizovanie len o primeranosti zmluvnej pokuty už nemá opodstatnenie. Správnosť tohto záveru preto nie je spôsobilé spochybniť ani prehlásenie žalovaného o tom, že zmluvná pokuta je primeraná, či poukaz na to, že pokuta bola účastníkmi právneho úkonu platne dohodnutá a že vychádza z prejavu vôle zmluvných strán.

46. S poukazom na tieto závery potom súd prvej inštancie rozhodol správne, keď žalobe vyhovel a žalovaného zaviazal na zaplatenie nárokovanej sumy, za súčasne správneho záveru tiež v časti o trovách konania, reflektujúceho výsledok sporu.

47. Odvolacie námietky žalovaného tak neboli dôvodnými.

48. Z vyššie uvedených dôvodov, keďže dospel odvolací súd k záveru, že rozhodnutie súdu prvej inštancie je vecne správne, podľa § 387 ods. 1 CSP toto potvrdil. Žalovaný v odvolaní nevedol žiadne rozhodujúce skutočnosti, spôsobilé k odlišnému, v prospech neho vyznievajúcejmu rozhodnutiu odvolacieho súdu, ani také, ktoré by boli spôsobilé k odvolaciemu prieskumu a súd prvej inštancie by sa s nimi nebol už vysporiadal.

49. Odvolací súd rozhodol o trovách odvolacieho konania podľa ust. § 396 ods. 1, § 262 ods. 1 a § 255 ods. 1 CSP tak, že žalobcovia 1/,2/ ako v odvolacom konaní plne úspešní, majú nárok na plnú náhradu trov odvolacieho konania proti neúspešnému žalovanému v rozsahu 100 %.

50. O výške náhrady trov odvolacieho konania žalobcov rozhodne súd prvej inštancie podľa § 262 ods. 2 CSP samostatným uznesením, ktoré vydá vyšší súdny úradník.

51. Toto rozhodnutie prijal senát Krajského súdu v Trenčíne pomerom hlasov tri ku nule (§ 393 ods.2 CSP).

Poučenie:

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP), 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 (§ 427 ods. 1 CSP).

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

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh)

(§ 428 CSP).