

Súd: Okresný súd Prievidza
Spisová značka: 7C/8/2022
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6122216797
Dátum vydania rozhodnutia: 24. 07. 2023
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Danko Lauková
ECLI: ECLI:SK:OSPD:2023:6122216797.6

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Prievidza sudcom JUDr. Dankou Laukovou v právnej veci strán sporu: žalobca A. B. C., nar. XX.X.XXXX, trvale bytom D. E. XXX/X, F., zast. JUDr. Pavlom Gráčíkom, advokátom, Farská 1337/10, Nitra, IČO: 51 721 554, žalovaný F. F., nar. X.XX.XXXX, trvale bytom G. XXX/XX, F., zast. JUDr. Romanom Henčelom, advokátom, G. Švéniho 8, Prievidza, IČO: 51 007 746, o zaplatenie 3.000,- eur s príslušenstvom, takto

rozhodol:

- I. Žalobu zamietá.
- II. Žalovanému priznáva proti žalobcovi právo na náhradu trov konania v rozsahu 100%.

odôvodnenie:

I. Žalobca žalobou zo dňa 12.1.2022, podanou prostredníctvom právneho zástupcu na Okresný súd Banská Bystrica (upomínacie konanie), domáhal sa proti žalovanému zaplatenia 3.000,- eur s 5,00% úrokom z omeškania ročne zo sumy 3.000,- eur od 7.1.2022 do zaplatenia.

2. Žalobu odôvodnil tým, že je spoločníkom spoločnosti KP Reality SK, s.r.o. Prievidza a KP Reality, s.r.o. Zemianske Kostolany, ktorých predmetom podnikateľskej činnosti je aj sprostredkovanie predaja, prenájmu a kúpy nehnuteľnosti (realitná činnosť). V súvislosti s touto činnosťou mu bola od jeho klientky, ktorá mala záujem o kúpu rodinného domu v k. ú. H. vo vlastníctve žalovaného zaslaná suma 3.000,- eur, za účelom zloženia zálohy na predmetný rodinný dom. Uvedenú sumu zaslal dňa 7.11.2019 na účet žalovaného IBAN: I. XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX, s poznámkou „Záloha RD Nováky“. Následne sa však predaj rodinného domu neuskutočnil, v dôsledku čoho mu mala byť záloha bezodkladne vrátená, k čomu nedošlo. Medzi ním a žalovaným neexistovala žiadna zmluva, ktorá by predstavovala právny titul pre uvedenú platbu. Preto nevrátenie zálohy považuje za bezdôvodné obohatenie a v zmysle ustanovení Občianskeho zákonníka žiada o vydanie takto získaného majetkového prospechu. Žalovanému prostredníctvom právneho zástupcu zaslal Predžalobnú výzvu zo dňa 3.1.2022, v ktorej ho vyzval na zaplatenie sumy 3.000,- eur. Nakoľko mu uvedenú sumu neuhradil, domáha sa podaným návrhom na vydanie platobného rozkazu súdnej ochrany.

3. Okresný súd Banská Bystrica vo veci rozhodol platobným rozkazom č. k. 28Up/54/2022 zo dňa 1.2.2022, proti ktorému podal žalovaný prostredníctvom právneho zástupcu odpor.

4. Žalovaný odpor odôvodnil tým, že v priebehu roka 2019 spoločne so svojou manželkou C. F., nar. X.XX.XXXX mali záujem predať nehnuteľnosti zapísané na Okresnom úrade Prievidza, katastrálny odbor, na LV č. XX, k. ú. H., vrátane zariadenia rodinného domu, ktoré boli v ich bezpodielovom spoluvlastníctve manželov. Predaj sa mal uskutočniť prostredníctvom sprostredkovateľa, a to realitnej kancelárie KP Reality SK, s.r.o. Prievidza. Dňa 2.9.2019 s kupujúcou J. F., nar. X.X.XXXX

uzatvorili kúpnu zmluvu, na základe ktorej malo dôjsť k prevodu vlastníckeho práva k predmetným nehnuteľnostiam, za kúpnu cenu 102.000,- eur. Prevod vlastníckeho práva k zariadeniu rodinného domu sa riešil samostatnou zmluvou. Ako vedľajší účastník v kúpnej zmluve, vystupovala spoločnosť KP Reality SK, s.r.o. Prievidza, zastúpená konateľom A. B. C. (žalobcom). Podľa čl. II. kúpnej zmluvy, mala byť kúpna cena zaplatená v dvoch splátkach, prvá splátka do 4 pracovných dní od podpisu kúpnej zmluvy a druhá splátka najneskôr do dátumu podľa vyčíslenia účtu, uvedeného v čl. II. bod 1. písm. b) kúpnej zmluvy. V čl. II. bod 1 bolo uvedené, že celá kúpna cena bola kupujúcim pred podpisom kúpnej zmluvy poukázaná na účet vedľajšieho účastníka. V čl. II. bod 3. sa zmluvné strany dohodli, že ak kúpna cena, resp. ktorákoľvek splátka nebude uhradená do 30 dní odo dňa jej splatnosti, vzniká predávajúcim právo od kúpnej zmluvy odstúpiť. Vzhľadom na skutočnosť, že kúpna cena, a ani len jej prvá splátka, nebola v lehote 30 dní od termínu uvedenom v čl. II. bod 1. písm. a) kúpnej zmluvy uhradená, písomným oznámením zo dňa 10.10.2019 od nej odstúpili. Odstúpením považovali predmetnú transakciu za uzavretú. Poukázali na to, že vedľajší účastník, za ktorého ako konateľ konal žalobca, kúpnu cenu prítom disponoval. V rovnakom období (október 2019) s KP Reality SK, s.r.o. Prievidza riešili aj kúpu nehnuteľností v k. ú. F., pričom dňa 21.10.2019 v tejto súvislosti podpisovali zmluvu o budúcej kúpnej zmluve. Pri tejto príležitosti im žalobca (v prítomnosti A. K. C.) oznámil, že J. F. má ďalej záujem na kúpe nehnuteľností k. ú. H., a že on zabezpečí riadne zaplatenie kúpnej ceny, a aby zatiaľ tieto nehnuteľnosti nepredávali. Dohodli sa na tom, že mesiac, t. j. do 20.11.2019 nehnuteľnosti k. ú. H. nebudú ponúkať na predaj. Žiadali však uzatvorenie písomnej zmluvy, z ktorej bude zrejmé, že im kupujúca uhradí zálohu 3.000,- eur, ktorá v prípade, ak nedôjde k uzatvoreniu kúpnej zmluvy prepadne v ich prospech, ako zmluvná pokuta. Realitná kancelária KP Reality SK, s.r.o. Prievidza im dňa 22.10.2019 doručila návrh zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, v ktorej bolo riešené aj zaplatenie zálohy. Konateľ spoločnosti mal zabezpečiť podpis zmluvy od kupujúcej a uhradenie zálohy. K podpisu zmluvy nedošlo. Žalobca ako konateľ uvedenej spoločnosti ich ubezpečoval, že k dátumu 20.11.2019 dôjde k uzatvoreniu kúpnej zmluvy a sám sa ponúkol, že zabezpečí zaplatenie dohodnutej zálohy 3.000,- eur. K tomu aj došlo dňa 7.11.2019. Žalobca v žalobe uviedol, že sa jednalo o finančné prostriedky vo vlastníctve jeho klientky, záujemkyne o kúpu nehnuteľností k. ú. H.. Ako potencionálni predávajúci boli v tom, že im predmetná suma bola poukázaná na účet z účtu realitnej kancelárie, ktorá predaj sprostredkovala. To, že táto suma bola poukázaná zo súkromného účtu žalobcu, sa dozvedeli až z obsahu žaloby. Vzhľadom na skutočnosť, že v dohodnutom termíne do 20.11.2019 nedošlo k predaju nehnuteľností k. ú. H. a s C. F. potrebovali peniaze na kúpu nehnuteľnosti k. ú. F., tak realitnej kancelárii oznámili, že ďalej čakať nemôžu a majú nového záujemcu, s ktorým kúpnu zmluvu uzatvoria. Aj následne po tomto termíne sa v súvislosti s kúpou nehnuteľností k. ú. F., viackrát stretli s konateľom KP Reality SK, s.r.o. Prievidza (so žalobcom), pričom v mesiaci december 2019 podpisovali zmluvu na ich kúpu. Pri tejto príležitosti im žalobca oznámil, že aj keď to nebolo písomne dohodnuté, že si zaplatenú zálohu 3.000,- eur môžu nechať, pretože z dôvodov na strane realitnej kancelárie nedošlo k uzatvoreniu kúpnej zmluvy. S manželkou s týmto súhlasili. Prítomnou pri tom bola aj Ing. Tatiana Kucmanová. Celú vec týmto považovali za uzatvorenú. O tom, že žalobca žiada vrátenie zálohy sa dozvedeli až z podanej žaloby. Predžalobná výzva zo dňa 3.1.2022 im nebola doručená, nakoľko bola zasielaná na adresu A. C. XX/X, H., čo bola adresa pobytu do predaja nehnuteľností k. ú. H.. Od decembra 2019 bývajú s manželkou na adrese G. XXX/XX, F., na ktorej sa nachádzajú nehnuteľnosti, ktorých kúpu im sprostredkovala realitná kancelária, zastúpená žalobcom. Teda, žalobca vedel o ich novej adrese. S poukazom na uvedené skutočnosti majú za to, že žalobca nie je v spore aktívne vecne legitimovaným subjektom. On (žalovaný), a ani jeho manželka s ním nikdy nejednali ako s fyzickou osobou, ale vždy len ako s konateľom KP Reality SK, s.r.o. Prievidza. Aj zo všetkých úkonov vyplýva, že v danom obchode vystupovala ako vedľajší účastník vždy uvedená realitná kancelária a nie žalobca, ako fyzická osoba. Sám žalobca v žalobe uviedol, že bol spoločníkom KP Reality SK, s.r.o. Prievidza a zálohu posielal v súvislosti s podnikateľskou činnosťou. Dokonca tvrdí, že sa jednalo o finančné prostriedky, ktoré realitnej kancelárii poskytla kupujúca. Pokiaľ žalobca tvrdí, že na jeho (žalovaného) účet bola poukázaná záloha 3.000,- eur, ktorú bol povinný vrátiť v prípade, ak nedôjde v dohodnutom termíne k uzatvoreniu kúpnej zmluvy, tak by sa mohol (pokiaľ by nebolo dohodnuté niečo iné) obohatiť len na úkor KP Reality SK, s.r.o. Prievidza, resp. na úkor kupujúcej J. F.. Tvrdí však, že po uplynutí dohodnutého termínu bola medzi ním (žalovaným), C. F. a KP Reality SK, s.r.o. Prievidza uzatvorená dohoda, na základe ktorej mali právo si zálohu ponechať. Svoju povinnosť držať nehnuteľnosti do dohodnutej doby a neponúkať ich ďalšej osobe na predaj, splnili. Ďalej uviedol, že na Okresnom súde Prievidza je proti žalobcovi a spoločnosti KP Reality SK, s.r.o. Prievidza vedené trestné konanie č. k. 1T 74/2021, pre obzvlášť závažný zločin podvodu podľa § 221 ods. 1, ods. 3 písm. c), ods. 4 písm. a) Trestného zákona, kde v jednom zo skutkov je poškodenou J. F. na tom základe, že KP Reality SK, s.r.o. Prievidza s ňou uzatvorila

Zmluvu o rezervovaní predaja nehnuteľnosti a o depozite, predmetom ktorých bola rezervácia predaja nehnuteľností k. ú. H., zapísaných na LV č. XX v jeho a C. F. bezpodielovom spoluvlastníctve manželov, pričom v zmysle ktorých požiadal poškodenú o zaplatenie rezervačného poplatku vo výške 3.000,- eur a o depozit 63.800,- eur, ktoré finančné prostriedky aj boli na účet sprostredkovateľa poukázané. Z obžaloby vyplýva, že 3.000,- eur prijal od poškodenej ako rezervačnú zálohu a túto sumu aj vyplatil, ako sprostredkovateľ jemu (žalovanému), t. j., že predmetné finančné prostriedky neboli vo vlastníctve žalobcu. Ďalej uviedol, že na strane žalovaného mala vystupovať aj C. F., pretože obaja boli vlastníkami nehnuteľností k. ú. H. a aj ostatné prejavy vôle spojené s prevodom museli robiť spoločne, a preto sa jedná o nerozlučné spoločenstvo. Táto skutočnosť vyplýva z kúpnej zmluvy, z odstúpenia od zmluvy, ako aj z následného návrhu zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, ktorý návrh im doručila KP Reality SK, s.r.o. Prievidza dňa 22.10.2019 e-mailom.

5. V podaní zo dňa 18.3.2022 žalobca prostredníctvom právneho zástupcu uviedol, že je aktívne vecne legitimovaným subjektom. Záloha za rodinný dom k. ú. H. vo výške 3.000,- eur bola zasielaná z účtu IBAN: I. XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX, ktorého je majiteľom ako fyzická osoba, a nie spoločnosť KP Reality SK, s.r.o. Prievidza. Nesúhlasil s tvrdením, že za žalovaného mal označiť aj C. F.. V tejto súvislosti, poukázal na rozhodnutie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky č. k. 6Cdo 544/2015. Ako veriteľ nemusí žiadať o vydanie bezdôvodného obohatenia od každého solidárneho dlžníka, ale môže si vybrať, od ktorého bude plnenie žiadať. V súvislosti s predžalobnou upomienkou uznával, že došlo k uvedeniu nesprávnej adresy, avšak doručenie predžalobnej výzvy nie je všeobecne záväznou právnou podmienkou podania žaloby na súd. Nesúhlasil s tvrdením žalovaného, že jemu a jeho manželke mal údajne povedať, že aj napriek tomu, že to nebolo písomne dohodnuté, že si môžu predmetnú zálohu 3.000,- eur ponechať ako kompenzáciu za to, že k uzatvoreniu kúpnej zmluvy nedošlo, z dôvodov na strane realitnej kancelárie. Predmetná záloha predstavuje financie jeho klientky, teda nie financie realitnej kancelárie, či jeho ako fyzickej osoby, a preto nemohol s nimi bez jej vedomia, súhlasu, či pokynu nakladať za iným účelom, ako bolo zaplatenie zálohy. Žiadny pokyn ohľadom ponechania zálohy predávajúcim od klientky nedostal. Neexistuje ani žiadna písomná dohoda, a teda k ponechaniu si zálohy nemal žalovaný žiadne právo. V rámci konania č. 1T 74/2021 sa mu ako obvinenému kladie za vinu, že mal vylákať od poškodených pri predaji nehnuteľností zloženie depozitu, resp. rezervačného poplatku, ktorý mal byť použitý na úhradu kúpnej ceny nehnuteľností, pričom k dohodnutému nadobudnutiu nehnuteľností v prospech poškodených nedošlo a depozit, resp. rezervačný poplatok im ani nebol vrátený. V tomto konkrétnom prípade, došlo k zloženiu zálohy budúcou kupujúcou prostredníctvom jeho osoby na účet predávajúcich, pričom k nadobudnutiu nehnuteľností nedošlo a predávajúci jemu, resp. osobe, ktorá mala záujem kúpiť nehnuteľnosti, zloženú zálohu doteraz nevrátil. Z tohto dôvodu, sa podanou žalobou domáha vrátenia zálohy 3.000,- eur, o ktorú sa predávajúci bezdôvodne obohatil, aby ju mohol následne vrátiť J. F., ktorá má reálny dôvod cítiť sa byť poškodenou, avšak nie jeho zapríčinením, čoho dôsledkom je aj tento spor, ktorým sa snaží zabezpečiť vrátenie uvedenej sumy. S ohľadom na povinnosť rešpektovať zásadu prezumpcie neviny, považuje odkaz na trestné konanie pre toto konanie za irelevantný. Navrhol pokračovanie v konaní na príslušnom súde podľa ustanovení Civilného sporového poriadku. Uviedol, že na základe vyššie uvedeného, popiera všetky tvrdenia žalovaného, ktorými sa snaží spochybníť ním uplatnený nárok.

6. Dňa 25.3.2022 Okresný súd Banská Bystrica postúpil vec Okresnému súdu Prievidza, ako súdu príslušnému na prejednanie.

7. V podaní zo dňa 14.4.2022 žalovaný prostredníctvom právneho zástupcu uviedol, že žalobca sa na jednej strane považuje za aktívne legitimovaný subjekt, pretože sa mal na jeho úkor bezdôvodne obohatiť, a na strane druhej vo svojom vyjadrení v bode I.3 uvádza, že predmetná záloha predstavuje financie jeho klientky, teda peniaze nie jeho alebo peniaze realitnej kancelárie. Svoju aktívnu vecnú legitimáciu teda odvádza z toho, že mala byť na jeho (žalovaného) účet zaplatená záloha z jeho (žalobcu) osobného účtu. Zotrvával na tom, že spolu s manželkou vždy jednal so žalobcom, ako s konateľom realitnej kancelárie a nikdy s ním nejednal ako s fyzickou osobou, ktorá konala sama za seba. Poukázal na listinné dôkazy, ktoré sú prílohou odporu s tým, že je z nich zrejmé, že žalobca vo veci konal ako konateľ KP Reality SK, s.r.o. Prievidza. Z e-mail komunikácie vyplýva, že všetky e-maily boli doručované z adresy B.. Podľa čl. IV. návrhu Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, ktorý návrh mu zaslala realitná kancelária e-mailom zo dňa 22.10.2019, sprostredkovateľ KP Reality SK, s.r.o. Prievidza uhradí zálohu na kúpnu cenu vo výške 3.000,- eur v lehote 3 dní od podpisu zmluvy, a to v prospech bankového účtu budúcich predávajúcich. Aj keď nebola táto zmluva podpísaná, jednoznačne

z nej vyplýva, že s manželkou (ako predávajúci) mali záujem uzatvoriť kúpnu zmluvu, ktorej uzatvorenie sprostredkovala realitná kancelária KP Reality SK, s.r.o. Prievidza, zastúpená žalobcom ako konateľom. Vzhľadom na skutočnosť, že predmetom prevodu mali byť nehnuteľnosti, ktoré patrili do bezpodielového spoluvlastníctva manželov a práve žalovaná suma mala byť zálohou na kúpu týchto nehnuteľností, ide podľa jeho názoru o nerozlučné spoločenstvo s C. F. podľa § 77 Civilného sporového poriadku. Vyplýva to aj z formulácie spôsobu zaplatenia zálohy v čl. IV. Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, podľa ktorého mala byť záloha zaplatená na účet predávajúcich. Pokiaľ v odpore poukázal na trestné konanie č. 1T 74/2021, tak vzhľadom na skutočnosť, že jedným zo skutkov, ktoré sú predmetom obvinenia je aj predaj nehnuteľností k. ú. H., tak si myslí, že to so sporom (č. k. 7C 8/2022) priamo súvisí. Navrhol ako svedkov vypočuť C. F. (pokiaľ vo vyjadrení uviedol, že navrhuje vypočuť manželku J. F., tak ide o zrejmú chybu v písaní) a svokru A. K. C. s tým, že sa vedia vyjadriť k pravdivosti jeho tvrdení a najmä k tomu, že následne po tom, ako uplynula lehota, v ktorej malo dôjsť k uzatvoreniu kúpnej zmluvy sa so žalobcom stretol a tento sa vyjadril, že si môžu zálohu ponechať z dôvodu, že v dohodnutej dobe nehnuteľnosť nepredali, že k uzatvoreniu kúpnej zmluvy nedošlo z iných dôvodov, než z dôvodov na ich strane.

8. Žalobca označil dôkazné prostriedky: Potvrdenie o zrealizovaní transakcie zo dňa 7.11.2019, Predžalobná výzva zo dňa 3.1.2022, detail účtu, Zmluva o sprostredkovaní predaja nehnuteľností – Nevýhradná zo dňa 16.7.2019, SMS komunikácia, výsluch strán sporu.

9. Žalovaný označil dôkazné prostriedky: Kúpna zmluva zo dňa 2.9.2019, Odstúpenie zo dňa 10.10.2019 od Kúpnej zmluvy zo dňa 2.9.2019 a Kúpnej zmluvy zo dňa 2.9.2019, e-mail komunikácia zo dňa 22.10.2019, Zmluva o budúcej kúpnej zmluve, obžaloba z konania číslo 1T 74/2021, výsluch svedkov C. F., A. K. C..

10. Právny zástupca vo svojom prednese na pojednávaní dňa 11.11.2022 (§ 181 ods. 1 veta prvá Civilného sporového poriadku) uviedol, že žalobca je spoločníkom KP Reality SK, s.r.o. Prievidza a KP Reality, s.r.o. Zemianske Kostolány, ktorých predmetom činnosti je realitná činnosť. V súvislosti s jeho podnikateľskou činnosťou mu bola od jeho klientky, ktorá mala záujem o kúpu nehnuteľností k. ú. H., zaslaná suma 3.000,- eur, titulom zálohy na kúpu nehnuteľností. Uvedenú sumu poukázal dňa 7.11.2019 na účet žalovaného. Predaj nehnuteľností sa neuskutočnil, v dôsledku čoho mala byť klientke žalobcu záloha vrátená, k čomu nedošlo. Medzi stranami sporu neexistovala žiadna zmluva, ktorá by predstavovala právny titul pre platbu 3.000,- eur.

11. Právny zástupca žalovaného vo svojom prednese na pojednávaní dňa 11.11.2022 (§ 181 ods. 1 veta druhá Civilného sporového poriadku) uviedol, že KP Reality SK, s.r.o. Prievidza sprostredkovala predaj nehnuteľností k. ú. H. vo vlastníctve žalovaného a jeho manželky. Ako žalobca je však v žalobe označený ako fyzická osoba: A. B. C., nar. XX.X.XXXX, bytom D. E. XXX/X, F., teda nie ako fyzická osoba – podnikateľ. Preto námietka o nedostatku jeho aktívnej vecnej legitímácie je opodstatnená. Predmetom sporu je nárok o vrátenie peňažných prostriedkov, ktoré žalobcovi poskytla jeho klientka. Aktívne vecne legitimovaným subjektom mala byť KP Reality SK, s.r.o. Prievidza alebo J. F.. Na strane žalovaného mala vystupovať aj jeho manželka.

12. Žalobca na pojednávaní dňa 11.11.2022, ako strana sporu uviedol, že predaj nehnuteľností k. ú. H. vo vlastníctve žalovaného a jeho manželky sprostredkovala KP Reality SK, s.r.o. Prievidza, na základe uzatvorenej zmluvy o sprostredkovaní predaja nehnuteľností. O kúpu nehnuteľností prejavila záujem J. F., za ktorú mal kúpnu cenu zaplatiť bývalý manžel D. F., na základe dohody o vyporiadaní zaniknutého bezpodielového spoluvlastníctva manželov a ďalej matka L. M., na základe dohody o vyporiadaní dedičstva. Na stretnutí, ktorého sa zúčastnil ako konateľ KP Reality SK, s.r.o. Prievidza bolo dohodnuté, že kúpnu cenu zložia ako depozit na účet realitnej kancelárie. Zmluva o rezervácii nehnuteľností k. ú. H. s J. F. bola uzatvorená v mesiaci júli 2019. V uvedenom mesiaci D. F. a L. M. poukázali na účet KP Reality SK, s.r.o. Prievidza celkovo 116.800,- eur (najskôr L. M. 3.000,- eur, potom D. F. 50.000,- eur a rozdiel medzi sumou 116.800,- eur a sumami 50.000,- eur plus 3.000,- eur L. M.), z ktorej suma 1.800,- eur predstavovala províziu. Vzhľadom na to, že kúpna zmluva o prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam k. ú. H. mala byť uzatvorená až koncom augusta 2019, respektíve začiatkom septembra 2019, previedol zo sumy 116.800,- eur, vedenej na účte KP Reality SK, s.r.o. Prievidza sumu cca 110.000,- eur na svoj osobný účet (na pojednávaní dňa 24.1.2023 uviedol, že išlo o sumu 106.000,- eur). Tieto finančné prostriedky investoval na obchodných trhoch FOREX s tým, že v ďalšom období ich prevedie na účet uvedenej realitnej kancelárie a kúpna cena bude predávajúcim

uhradená. Pri investovaní prišiel o značnú časť peňazí a trvalo dlhšie obdobie, kým sa mu investícia vrátila. Dňa 2.9.2019, kedy bola podpísaná kúpna zmluva medzi predávajúcim: žalovaným a C. F. a kupujúcou: J. F., nemal k dispozícii taký objem peňazí, v akom sa ich vedľajší účastník (KP Reality SK, s.r.o. Prievidza) z tejto kúpnej zmluvy zaviazal bezhotovostným prevodom uhradiť, a to spôsobom aký vyplýva zo zmluvy. Dňa 10.10.2019 predávajúci (žalovaný s manželkou) od uzatvorenej Kúpnej zmluvy zo dňa 2.9.2019, odstúpili. J. F. ho v nasledujúcom období kontaktovala a dohodli sa, že obchod dokončí, t. j., že žalovaný s manželkou uzatvoria s ňou kúpnu zmluvu, a že on zabezpečí finančné prostriedky na zaplatenie kúpnej ceny. Ako súkromná osoba bol zodpovedný za to, že na účet KP Reality SK, s.r.o. Prievidza sa vrátia finančné prostriedky, ktoré tam do depozitu zložili D. F. a L. M.. Po dátume 10.10.2019 so žalovaným, s jeho manželkou a J. F. komunikoval ako fyzická osoba, ktorá je štatutárnym zástupcom realitnej kancelárie. Podľa dohody mal žalovanému zaplatiť zálohu na kúpnu cenu 3.000,- eur. Žalovaný s manželkou po určitú dobu nemali nehnuteľnosti k. ú. H. ponúkať na predaj iným záujemcom. Budúca kupujúca a budúci predávajúci mali podpísať zmluvu o budúcej kúpnej zmluve. Dňa 7.11.2019 na účet žalovaného zo svojho súkromného (osobného) účtu poukázal 3.000,- eur, o čom J. F. mala vedomosť. V ďalšom období (po úhrade sumy 3.000,- eur) mu povedala, že jej právny zástupca nesúhlasí s uvedeným postupom. Suma 3.000,- eur, boli jeho finančné prostriedky. V ďalšej časti výpovede uviedol, že ich vybral z účtu alebo z pokladne KP Reality SK, s.r.o. Prievidza a následne previedol (vložil) na svoj účet vo VÚB, a.s. Bratislava, aby ich následne mohol previesť na účet žalovaného, tiež vedený v uvedenej banke. Ak napríklad 10 klientov poukáže v rôznom časovom období na účet KP Reality SK, s.r.o. Prievidza po 3.000,- eur, tak sa stávajú firemným aktívom, až do započítania na konkrétne účely. Ak by žalovaný s manželkou, ako predávajúci a J. F., ako kupujúca uzatvorili kúpnu zmluvu, tak suma 3.000,- eur by bola považovaná za finančné prostriedky J. F. (na zaplatenie kúpnej ceny). Po doporučení svojho právneho zástupcu, však zmluvu o budúcej kúpnej zmluve, nepodpísala. So žalovaným komunikoval o tom, že ak kúpna zmluva nebude uzatvorená, bude mať právo si zálohu 3.000,- eur ponechať, avšak zmluvné stany nepodpísali zmluvu o budúcej kúpnej zmluve. KP Reality SK, s.r.o. Prievidza alebo KP Reality, s.r.o. Zemianske Kostolany, uzatvorila s G. N. Zmluvu o sprostredkovaní predaja nehnuteľností k. ú. F.. Žalovaný s manželkou mali záujem o kúpu nehnuteľnosti v tomto katastrálnom území. Ponúkol im nehnuteľnosť vo vlastníctve G. N.. Žalovanému za to, že s manželkou nehnuteľnosti k. ú. H. predali neskôr ako chceli (inému záujemcovi než je J. F.) prisľúbil poskytnutie provízie 3.000,- eur (3% zo sumy 100.000,- eur), na ktorú mal nárok ako realitný maklér, a tiež jedna z vyššie uvedených dvoch realitných kancelárií za sprostredkovanie predaja nehnuteľností k. ú. F.. V ďalšom období mu G. N. povedal, že províziu neuhradí, a že na základe toho, čo mu povedal žalovaný, ju vysporiada priamo s ním. Klienta, s ktorým žalovaný s manželkou uzatvorili kúpnu zmluvu na nehnuteľnosti k. ú. H. zabezpečila KP Reality SK, s.r.o. Prievidza, resp. KP Reality, s.r.o. Zemianske Kostolany, preto jej mali zaplatiť províziu 1.800,- eur, avšak nárok na ňu si neuplatnila.

13. Na pojednávaní dňa 11.11.2022 právny zástupca žalobcu, v súvislosti s výsluchom žalobcu ako strany sporu uviedol, že nedošlo k podstatnej zmene rozhodujúcich skutočností tvrdených v žalobe. Žalobca len konkretizoval svoje tvrdenia. Pokiaľ vo vyjadrení k odporu uviedol: „nakoľko predmetná zábezpeka predstavuje financie mojej klientky, teda nie financie realitnej kancelárie, či mňa ako osoby, preto som s nimi nemohol bez jej vedomia, súhlasu, či pokynu nakladať za iným účelom, ako bolo zaplatenie zábezpeky“, išlo o nesprávne naformulovanú vetu. Jednalo sa o vlastné finančné prostriedky žalobcu, s ktorými disponoval na svojom účte. Žalobca, preto nepodáva procesný návrh na pripustenie zmeny žaloby podľa § 140 ods. 2 Civilného sporového poriadku.

14. Na pojednávaní dňa 24.1.2023 žalobca uviedol, že zo sumy 116.800,- eur, ktorú za J. F. pred 2.9.2019 do depozitu spoločnosti KP Reality SK, s.r.o. Prievidza zložili D. F. a L. M., zostala k dispozícii suma 10.000,- eur. Finančné prostriedky na dokončenie obchodu chcel zabezpečiť pôžičkou alebo investovaním požičaných finančných prostriedkov na obchodných trhoch FOREX a po ich zhodnotení, ich poukázať žalovanému a jeho manželke, aby teda nehnuteľnosti predali J. F. alebo ich poukázať jej, aby ich od nich kúpila. Pokiaľ z účtu KP Reality SK, s.r.o. Prievidza ako konateľ realizoval výbery finančných prostriedkov, tak nebolo špecifikované, že presne z ktorej zálohy, a ktorým klientom zloženej. Takto postupoval aj pri výbere časti zo sumy 116.800,- eur poukázanej do depozitu uvedenej realitnej kancelárie, ktorú investoval na obchodných trhoch FOREX. Predložil detail účtu IBAN: I. XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX, z ktorého dňa 7.11.2019 na účet žalovaného poukázal 3.000,- eur. V tejto súvislosti uviedol, že v novembri 2019 jeho príjmy na účte predstavovali 34.069,50 eur, čím preukazuje tvrdenie, že suma 3.000,- eur boli jeho finančné prostriedky. V novembri 2019 jeho výdavky na účte predstavovali 96.065,57 eur, v ktorej sume bola zahrnutá aj suma 3.000,- eur. Suma 34.069,50 eur pozostávala zo

záloh poukázaných na účet KP Reality SK, s.r.o. Prievidza a následne prevedených na jeho osobný účet, z pôžičiek, ktoré mu boli poskytnuté ako fyzickej osobe a z iných finančných prostriedkov. Je veľmi pravdepodobné, že v sume 20.000,- eur, z ktorej tiež pozostávala suma 34.069,50 eur, sú zahrnuté aj finančné prostriedky J. F. (bývalý manžel a matka za ňu na účet KP Reality SK, s.r.o. Prievidza poukázali do depozitu celkovo 116.800,- eur). Suma 20.000,- eur bola teda vedená na účte KP Reality SK, s.r.o. Prievidza v Tatra banke, a.s. Bratislava a následne prevedená na jeho účet, vedený vo VÚB, a.s. Bratislava. Zo sumy 116.800,- eur bola na zaplatenie kúpnej ceny za nehnuteľnosti k. ú. H. určená suma 102.000,- eur, a na zaplatenie kúpnej ceny za hnuťelné veci (zariadenie rodinného domu) suma 13.000,- eur a 1.800,- eur na províziu.

15. Na pojednávaní dňa 24.1.2023 právny zástupca žalobcu zotrval na tom, že žalobca je aktívne vecne legitimovaným subjektom, lebo z jeho účtu na účet žalovaného bola poukázaná suma 3.000,- eur.

16. Žalovaný na pojednávaní dňa 24.1.2023, ako strana sporu uviedol, že v roku 2019 mali s manželkou C. F. záujem predat' nehnuteľnosti v bezpodielovom spoluvlastníctve manželov k. ú. H., spolu so zariadením rodinného domu. Realitná kancelária KP Reality SK, s.r.o. Prievidza im zabezpečila záujemcu, a to J. F., za ktorú mal kúpnu cenu zaplatiť bývalý manžel, na základe dohody o vyporiadaní zaniknutého bezpodielového spoluvlastníctva manželov a ďalej matka, na základe dohody o vyporiadaní dedičstva. Kúpnu zmluvu uzatvorili dňa 2.9.2019, avšak kúpna cena v zmysle dohodnutých podmienok im nebola uhradená. Dňa 10.10.2019, preto od Kúpnej zmluvy zo dňa 2.9.2019, odstúpili. Napriek právnomu úkonu odstúpenia od zmluvy, vedeli od J. F., že má naďalej záujem o kúpu nehnuteľností k. ú. H.. Informoval ich o tom aj žalobca. S manželkou vychádzali z toho, že KP Reality SK, s.r.o. Prievidza dokončí obchod (uzatvorenie kúpnej zmluvy). Realitná kancelária im súčasne sprostredkovala kúpu nehnuteľností k. ú. F., v ktorej súvislosti bolo potrebné, aby uhradili zálohu. Pri tejto príležitosti sa žalobca ako konateľ KP Reality SK, s.r.o. Prievidza vyjadril, že zabezpečí na jeho účet zloženie zálohy 3.000,- eur, titulom kúpnej ceny za nehnuteľnosti k. ú. H. a pripraví zmluvu o budúcej kúpnej zmluve. Uvedeným spôsobom sa žalobca vyjadril v prítomnosti Ing. Tatiany Kucmanovej. S manželkou zmluvu o budúcej kúpnej zmluve akceptovali, avšak J. F. s ňou po porade s právnym zástupcom nesúhlasila, argumentovala tým, že ona už finančné prostriedky na úhradu kúpnej ceny poskytla (prostredníctvom bývalého manžela a matky). Po zložení zálohy dňa 7.11.2019 3.000,- eur na úhradu kúpnej ceny za nehnuteľnosti k. ú. H., s manželkou ešte čakali na zaplatenie jej zvyšnej časti, k čomu ale nedošlo. Sumu 3.000,- eur, ktorú na jeho účet poukázal žalobca vnímal tak, že sú to v podstate peniaze J. F.. V ďalšom období, keď sa so žalobcom stretol pred Okresným úradom Prievidza, katastrálny odbor, a to aj v prítomnosti predávajúceho nehnuteľností k. ú. F. (G. N.), vyjadril sa o zálohe 3.000,- eur zo dňa 7.11.2019, že prepadá v jeho a manželky prospech, lebo predaj nehnuteľností k. ú. H. nedopadol tak, ako mal. Neskôr, keď spolu komunikovali, to zopakoval.

17. Na pojednávaní dňa 24.1.2023 žalobca k výpovedi žalovaného uviedol, že počas stretnutia s ním pred Okresným úradom Prievidza, katastrálny odbor sa o sume 3.000,- eur vyjadroval ako o provízii, ktorá mala byť zaplatená G. N. za sprostredkovanie predaja nehnuteľností k. ú. F., a to v tom zmysle, že si ju môže ponechať žalovaný. O sume 3.000,- eur, ktorú dňa 7.11.2019 poukázal na účet žalovaného, titulom zálohy kúpnej ceny za nehnuteľnosti k. ú. H., sa nevyjadroval.

18. Žalovaný k výpovedi žalobcu na pojednávaní dňa 24.1.2023 uviedol, že s G. N. komunikoval o tom, že žalobca jemu a manželke sľúbil sumu 3.000,- eur, ktorá mu (žalobcovi) mala byť ním (G. N.) vyplatená. G. N. sa vyjadril, že sumu 3.000,- eur žalobcovi za to, čo urobil nezaplatí, a že jemu (žalovanému) a manželke poukáže polovicu z tejto sumy. Poukázal im však len 500,- eur alebo 800,- eur.

19. Z Kúpnej zmluvy zo dňa 2.9.2019 vyplýva, že jej zmluvnými stranami sú predávajúci: žalovaný s manželkou a kupujúca: J. F. Ako vedľajší účastník v zmluve vystupuje KP Reality SK, s.r.o. Prievidza, IČO: 47 819 090, zastúpený konateľom A. B. C., IBAN: I. XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX. Podľa čl. I. bod 1. zmluvy, predávajúci sú bezpodielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností k. ú. H., zapísaných na LV č. XX, ako pozemky CKN: parc. č. XXX/X, parc. č. XXX/X, parc. č. XXX/X, parc. č. XXX/X, stavba: rodinný dom súpisné č. XX. V čl. II. bod 1. zmluvy, sa zmluvné strany dohodli na kúpnej cene 102.000,- eur, ktorú pred podpisom zmluvy uhradila kupujúca v prospech účtu vedľajšieho účastníka KP Reality SK, s.r.o. Prievidza, zastúpený konateľom A. B. C., IBAN: I. XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX, ako depozit. Prvú časť kúpnej ceny 28.746,20 eur mal vedľajší účastník uhradiť bezhotovostným prevodom na účet predávajúceho vedený vo O., P. Bratislava, IBAN: I. XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX, najneskôr do

4 dní odo dňa podpisu zmluvy, a druhú časť kúpnej ceny 73.253,80 eur bezhotovostným prevodom v prospech veriteľa VÚB, a.s. Bratislava, najneskôr do dátumu podľa vyčíslenia, číslo účtu IBAN: I. XXXX XXXX XXXX XXXX, VS: 4428221742, z ktorého malo byť zrealizované predčasné splatenie úveru, zabezpečeného záložným právom zriadeným k predmetným nehnuteľnostiam. V čl. II. bod 3. zmluvy, sa zmluvné strany dohodli, že ak kúpna cena nebude uhradená do 30 dní odo dňa jej splatnosti, vzniká predávajúcim právo na odstúpenie od zmluvy.

20. Podaním označeným: Odstúpenie od Kúpnej zmluvy zo dňa 2.9.2019 a Kúpnej zmluvy zo dňa 2.9.2019, žalovaný s manželkou oznámili J. F., že odstupujú od uzatvorených zmlúv, z dôvodu nezaplatenia kúpnej ceny.

21. Dňa 22.10.2019 žalobca z e-mailu: B. zaslal žalovanému na jeho e-mail zmluvu o budúcej kúpnej zmluve s tým, že mu ju zasiela ako konateľ realitnej kancelárie.

22. V zmluve o budúcej kúpnej zmluve sú ako budúci predávajúci označení žalovaný s manželkou, a ako budúca kupujúca J. F.. Podľa čl. III. bod 3.1. zmluvy, sa zmluvné strany zaväzujú uzatvoriť budúcu kúpnu zmluvu (na nehnuteľnosti LV č. XX, k. ú. H.) najneskôr do 15 dní odo dňa uzatvorenia zmluvy o budúcej kúpnej zmluve. Podľa čl. III. bod 3.3. zmluvy, v prípade, že budúci kupujúci neuzatvorí s budúci predávajúcimi riadne a včas budúcu kúpnu zmluvu, budúci predávajúci má nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty 3.000,- eur, pričom má právo započítať nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty so zálohou na kúpnu cenu, zloženú budúcim kupujúcim pri uzatvorení tejto zmluvy podľa čl. IV. ods. 4.1. zmluvy. Podľa čl. III. bod 3.4. zmluvy, budúci predávajúci prehlasujú, že uzatvoreniu tejto zmluvy predchádzala činnosť sprostredkovateľa KP Reality SK, s.r.o. Prievidza. Podľa čl. IV. bod 4.1. zmluvy, kúpna cena za predmet budúcej kúpy je stanovená vo výške 116.800,- eur. Budúci kupujúci uhradil kúpnu cenu v prospech účtu sprostredkovateľa KP Reality SK, s.r.o. Prievidza. Sprostredkovateľ KP Reality SK, s.r.o. Prievidza uhradí zálohu na kúpnu cenu 3.000,- eur, v lehote 3 dní odo dňa uzatvorenia tejto zmluvy, a to výlučne bezhotovostne v prospech bankového účtu budúcich predávajúcich. Pri uzatvorení budúcej kúpnej zmluvy sa zložená záloha započítava na úhradu časti kúpnej ceny, a to vo výške 3.000,- eur. Zvyšok kúpnej ceny, t. j. 113.800,- eur bude uhradený spôsobom dohodnutým v kúpnej zmluve. Zmluva o budúcej kúpnej zmluve je bez dátumu a budúcimi predávajúcimi, budúcou kupujúcou a KP Reality SK, s.r.o. Prievidza, nepodpísaná.

23. Z potvrdenia o zrealizovaní transakcie vyplýva, že dňa 7.11.2019 bol z účtu IBAN: I. XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX, majiteľa B. C., D. E. XXX/X, F. realizovaný na účet žalovaného IBAN: I. XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX bezhotovostný prevod sumy 3.000,- eur, z poznámkou: Záloha RD Nováky.

24. Z detailu účtu vyplýva, že v mesiaci novembri 2019 príjmy žalobcu na účte IBAN: I. XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX, predstavovali 34.069,50 eur.

25. Z SMS komunikácie medzi stranami sporu zo dňa 7.11.2019 vyplýva, že žalobca si u žalovaného overoval číslo účtu, na ktorý mu následne zaslal zálohu 3.000,- eur.

26. V SMS komunikácii medzi J. F. a žalobcom zo dňa 6.11.2019 (poznámka súdu – dňa 6.11.2019 ešte plynula lehota 15 dní na uzatvorenie zmluvy o budúcej kúpnej zmluve), je uvedený: „Hneď, ako mu to dáš na úhradu, pošli mi prosím Ťa potvrdenie z banky do e-mailu, že to odišlo na Palov účet.“ „Veľmi ťa prosím, daj to do poriadku, ja som už zúfalá a nemám kam ísť“.

27. V SMS komunikácii medzi J. F. a žalobcom zo dňa 7.11.2019, je uvedený: „Prosím Ťa doklad o tej úhrade“. „Pred chvíľkou som mu poslal SMS, nech mi potvrdí číslo účtu, na ktoré to mám poslať. Potom to obratom uhradím. Príde mu to hneď, lebo to pôjde z rovnakej banky, ako má on. A aj Tebe pošlem potvrdenie“.

28. V ďalšej SMS komunikácii medzi J. F. a žalobcom zo dňa 7.11.2019, je uvedený: „Ďakujem za tú zálohu, prosím, daj to do poriadku.“ „Zavolaj aj môjmu právnikovi, že si poslal zálohu.“

29. Zo Zmluvy o sprostredkovaní predaja nehnuteľností – Nevýhradná zo dňa 16.7.2019 vyplýva, že bola uzatvorená medzi KP Reality, s.r.o. Zemianske C. a G. N., v ktorej sa sprostredkovateľ zaviazal vyvinúť úsilie smerujúce k uzatvoreniu zmluvy, predmetom ktorej bude predaj nehnuteľností, zapísaných na LV

č. XXXX, k. ú. F., za kúpnu cenu 102.000,- eur. V čl. V. bod 1. zmluvy sa vlastník nehnuteľností zaviazal zaplatiť sprostredkovateľovi sprostredkovateľskú províziu 3% z kúpnej ceny, maximálne do výšky 3.000,- eur.

30. Dňa 24.9.2021 podal prokurátor Okresnej prokuratúry Prievidza obžalobu na obvineného v 1 rade A. B. C., obvineného v 2 rade KP Reality SK, s.r.o. Prievidza. V obžalobe je okrem iného ako skutok uvedené, že obvinený v 1 rade v Prievidzi uzatvoril, ako sprostredkovateľ s J. F., ako záujemcom dňa 16.7.2019 Zmluvu o rezervovaní predaja nehnuteľností a dňa 18.7.2019 Zmluvu o rezervovaní predaja nehnuteľností a o depozíte, predmetom ktorých bola rezervácia nehnuteľností, zapísaných na LV č. XX, k. ú. H. v prospech záujemcu za kúpnu cenu 116.800,- eur, na základe ktorých požadoval zloženie rezervačného poplatku 3.000,- eur a depozitu 63.800,- eur na účet KP Reality SK, s.r.o. Prievidza, IBAN: I. XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX. Následne dňa 28.8.2019 pripravil a predložil na podpis ako vedľajší účastník Dohodu o zmene a spôsobe vyporiadania záväzku medzi L. M. a J. F. a v ten istý deň pripravil a predložil na podpis ako vedľajší účastník Dohodu o vyporiadaní bezpodielového spoluvlastníctva manželov a zároveň kúpnu zmluvu medzi predávajúcou J. F. a kupujúcim D. F., na základe ktorých L. M. a D. F. poukázali na účet vedľajšieho účastníka celkovo 116.800,- eur, ktoré mal použiť na zaplatenie kúpnej ceny nehnuteľností. Následne dňa 2.9.2019 pripravil a predložil na podpis ako vedľajší účastník kúpnu zmluvu medzi predávajúcimi manželmi F. F. a C. F. a kupujúcou J. F., predmetom ktorej bol predaj nehnuteľností, zapísaných na LV č. XX, k. ú. H., so zariadením za kúpnu cenu 115.000,- eur, ktorú mal uhradiť kupujúcemu vedľajší účastník do 4 pracovných dní od podpísania zmluvy, pričom kúpna cena nebola vedľajším účastníkom spoločnosťou KP Reality SK, s.r.o. Prievidza v dohodnutom termíne, a ani doposiaľ predávajúcim uhradená, a ani vrátená kupujúcej J. F., čím jej spôsobil celkovú škodu 116.800,- eur. Rovnaký skutok je uvedený aj vo vzťahu ku obvinenému v 2 rade. Konanie je vedené na Okresnom súde Prievidza pod č. 1T 74/2021, a nie je právoplatne skončené.

31. Predsporovou výzvou zo dňa 3.1.2022, žalobca prostredníctvom právneho zástupcu vyzval žalovaného na vydanie bezdôvodného obohatenia 3.000,- eur. Výzva bola zaslaná na adresu A. C. XX/ X, H..

32. Z výsluchu svedkyne C. F. vyplýva, že so žalovaným od Kúpnej zmluvy zo dňa 2.9.2019 odstúpili z dôvodu, že im nebola uhradená kúpna cena. Po odstúpení od zmluvy ich kontaktoval žalobca, aby nehnuteľnosti k. ú. H. nepredávali, že zabezpečí finančné prostriedky na zaplatenie kúpnej ceny, že J. F. má naďalej záujem o ich kúpu. So žalovaným požadovali zálohu na kúpnu cenu vo výške 3.000,- eur, ktorá by v prípade neuzatvorenia kúpnej zmluvy prepadla v ich prospech. Zmluva o budúcej kúpnej zmluve síce nebola zmluvnými stranami podpísaná, avšak na prepadnutí zálohy v ich prospech sa so žalobcom dohodli ústnou formou. Dohoda bola uzatvorená na záhrade jej matky A. K. C., a to keď so žalovaným podpisovali zmluvu o budúcej kúpnej zmluve na nehnuteľnosti k. ú. F. (vo vlastníctve G. N.). Žalobca na účet žalovaného sumu 3.000,- eur poukázal.

33. Z výsluchu svedkyne A. K. C. vyplýva, že po tom ako žalovaný s C. F. odstúpili od Kúpnej zmluvy zo dňa 2.9.2019, z dôvodu neuhradenia kúpnej ceny, žalobca ich kontaktoval, že finančné prostriedky zabezpečí a predaj (prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam k. ú. H. na kupujúcu J. F.) sa uskutoční. Žalobca, žalovaný s manželkou a ona (svedkyňa) sa stretli na záhrade, situovanej pri jej rodinnom dome. Dôvod stretnutia bol ten, že sa riešila pôžička, ktorú poskytla žalobcovi a tiež kúpa nehnuteľnosti v k. ú. F. (vlastník G. N.) žalovaným s manželkou, ako kupujúcimi. Počas stretnutia sa žalobca vyjadril, že aby žalovaný s manželkou ešte počkali s predajom nehnuteľností k. ú. H. (inému záujemcovi než je J. F.), že všetko je na dobrej ceste, že finančné prostriedky na zaplatenie kúpnej ceny zabezpečí. Ústnou formou sa dohodli, že žalobca poukáže na ich účet zálohu 3.000,- eur a žalovaný s manželkou nebudú do určitého dátumu nehnuteľnosti ponúkať na predaj, a ak sa predaj neuskutoční (uzatvorenie kúpnej zmluvy s kupujúcou J. F.) záloha prepadne v ich prospech. Žalobca dňa 7.11.2019 zálohu 3.000,- eur poukázal. Pripravil aj text zmluvy, ktorej obsah ona nepozná. Zmluvné strany, ktoré ale nevie označiť, ju však nepodpísali.

34. V záverečnom prednese na pojednávaní dňa 23.6.2023 právny zástupca žalobcu uviedol, že v konaní bolo preukázané, že žalovaný sa bezdôvodne obohatil na úkor žalobcu, a to tým, že si ponechal sumu 3.000,- eur, ktorá predstavovala zálohu na predaj nehnuteľností k. ú. H.. Na ponechanie zálohy, nebol žiadny právny titul. Zmluva o budúcej kúpnej zmluve, ktorá obsahovala ustanovenie, na základe ktorého mala byť záloha uhradená a v prípade neuzatvorenia riadnej kúpnej zmluvy započítaná na

zaplatenie zmluvnej pokuty, nebola zmluvnými stranami podpísaná, a teda nebola platným právnym úkonom.

35. V záverečnom prednese na pojednávaní dňa 23.6.2023 právny zástupca žalovaného uviedol, že žalovaný s manželkou chceli v roku 2019 predať prostredníctvom realitnej kancelárie nehnuteľnosti k. ú. H.. Po podpísaní Kúpnej zmluvy zo dňa 2.9.2019, očakávali zaplatenie kúpnej ceny, k čomu nedošlo a od zmluvy odstúpili. Následne po vzájomnej komunikácii medzi kupujúcou, predávajúcimi a sprostredkovateľom (realitnou kanceláriou) a zhode obchod uzavrieť, bola žalovanému s manželkou predložená konateľom realitnej kancelárie zmluva o budúcej kúpnej zmluve. Na základe čl. IV. bod 4.1. tejto zmluvy, bola sprostredkovateľom zaslaná žalovanému záloha kúpnej ceny vo výške 3.000,- eur. Podľa výpovede žalobcu, J. F., ako budúca kupujúca súhlasila s poukázaním zálohy za účelom, aby žalovaný s manželkou počkali s predajom nehnuteľností k. ú. H. (inému záujemcovi). Žalovaný s manželkou očakávali následné uzatvorenie kúpnej zmluvy. K uzatvoreniu kúpnej zmluvy s kupujúcou J. F. nedošlo. Preto, si môžu zálohu 3.000,- eur ponechať. Žalobca nie je aktívne vecne legitimovaným subjektom v konaní.

36. Predmet civilného sporového konania vymedzuje žalobca, a to určením predmetu žaloby a určením rozhodujúcich skutočností (§ 132 Civilného sporového poriadku).

37. Žalobca žalobou zo dňa 12.1.2022, si proti žalovanému uplatnil nárok o zaplatenie 3.000,- eur s 5,00% úrokom z omeškania ročne zo sumy 3.000,- eur od 7.1.2022 do zaplatenia na tom skutkovom základe, že je spoločníkom KP Reality SK, s.r.o. Prievidza a KP Reality, s.r.o. Zemianske Kostofany, ktorých predmetom podnikateľskej činnosti je aj realitná činnosť, v súvislosti s ktorou mu bola od jeho klientky (J. F.), ktorá mala záujem o kúpu nehnuteľností k. ú. H. vo vlastníctve žalovaného, zaslaná suma 3.000,- eur, za účelom zloženia zálohy kúpnej ceny. Sumu 3.000,- eur poukázal dňa 7.11.2019 na účet žalovaného IBAN: I. XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX, s poznámkou „Záloha RD Nováky“. Predaj nehnuteľností sa neuskutočnil, v dôsledku čoho mu mala byť záloha vrátená. Medzi stranami neexistovala žiadna zmluva, ktorá by predstavovala právny titul pre túto platbu.

38. Na pojednávaní dňa 11.11.2022, v súvislosti s opísaním rozhodujúcich skutočností žalobca uviedol, že suma 3.000,- eur, ktorú dňa 7.11.2019 poukázal na účet žalovaného IBAN: I. XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX, boli jeho finančné prostriedky.

39. Na pojednávaní dňa 11.11.2022, na otázku súdu právna zástupkyňa žalobcu uviedla, že nepodáva procesný návrh na pripustenie zmeny žaloby podľa § 140 ods. 2 Civilného sporového poriadku, že nedošlo k podstatnej zmene rozhodujúcich skutočností tvrdených v žalobe, že žalobca len konkretizoval svoje tvrdenia.

40. S poukazom na uvedené skutočnosti, súd postupom podľa § 140 ods. 2 Civilného sporového poriadku, nerozhodoval o zmene žaloby.

41. Neuvedenie v žalobe všetkých skutočností významných pre rozhodnutie vo veci, nespôsobuje neprejedateľnosť žaloby, pretože potrebné tvrdenia môže strana objasniť dodatočne, a to i na pojednávaní (porovnaj bod 17. rozhodnutia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky č. k. 7Cdo 335/2021).

42. V rámci dokazovania platí zásada (§ 185 ods. 1 Civilného sporového poriadku), že každá strana musí uniesť dôkazné bremeno ohľadom svojho tvrdenia. Inak povedané, strana musí preukázať to, čo tvrdí, len potom môže súd zobrať jej tvrdenia za základ svojho rozhodnutia.

43. Právna kvalifikácia uplatneného nároku je vždy vecou súdu.

44. Podľa § 488 Občianskeho zákonníka, záväzkovým vzťahom je právny vzťah, z ktorého vzniká veriteľovi právo na plnenie (pohľadávka) od dlžníka a dlžníkovi vzniká povinnosť splniť záväzok.

45. Podľa § 489 Občianskeho zákonníka, záväzky vznikajú z právnych úkonov, najmä zo zmlúv, ako aj zo spôsobenej škody, z bezdôvodného obohatenia alebo z iných skutočností uvedených v zákone.

46. Podľa § 451 ods. 1 Občianskeho zákonníka, kto sa na úkor iného bezdôvodne obohatí, musí obohatenie vydať.

47. Podľa § 451 ods. 2 Občianskeho zákonníka, bezdôvodným obohatením je majetkový prospech získaný plnením bez právneho dôvodu alebo plnením z právneho dôvodu, ktorý odpadol, ako aj majetkový prospech získaný z nepoctivých zdrojov.

48. Podľa § 454 Občianskeho zákonníka, bezdôvodne sa obohatil aj ten, za koho sa plnilo, čo podľa práva mal plniť sám.

49. Podľa § 498 Občianskeho zákonníka, na to, čo dal pred uzatvorením zmluvy niektorý účastník, hľadá sa ako na preddavok.

50. Podľa § 456 veta prvá Občianskeho zákonníka, predmet bezdôvodného obohatenia sa musí vydať tomu, na úkor koho sa získal.

51. Hodnotením skutkového stavu veci dospel súd k právnomu záveru, že žaloba nie je podaná dôvodne, preto ju zamietol.

52. Pokiaľ jedna osoba poskytne druhej osobe plnenie, ktoré nemá základ v platnom zmluvnom vzťahu ani v inom právnom titule, považuje sa toto plnenie za preddavok na plnenie z budúcej zmluvy (§ 498 Občianskeho zákonníka). Tento záver je však podmienený tým, že k následnému uzatvoreniu zmluvy riadne dôjde, a že vopred poskytnuté plnenie má charakter plnenia podľa takejto zmluvy. Môže ísť o peňažné alebo nepeňažné preddavkové plnenie. Vždy však musí byť splnená podmienka, že v prípade existencie konkrétnej (budúcej) zmluvy, ku ktorej sa preddavok vzťahuje, by išlo o plnenie zmluvného záväzku účastníka zmluvy. Preddavok je následne po vzniku zmluvy považovaný za splátku zmluvného plnenia a na toto plnenie sa aj započíta, ak to zodpovedá náležite prejavenej vôli účastníkov. Ak by išlo o plnenie bez toho, že by medzi veriteľom a dlžníkom bola následne uzatvorená zmluva s daným predmetom, boli by naplnené kvalifikačné znaky bezdôvodného obohatenia podľa § 451 ods. 2 Občianskeho zákonníka (plnenie bez právneho dôvodu). Ten, kto prijal takéto plnenie, je povinný ho vydať podľa pravidiel a zásad platných pre vysporiadanie bezdôvodného obohatenia (porovnaj Veľké Komentáre, Števíček, Dulak, Bajánková, Fečík, Sedlačko, Tomašovič a kol., Občiansky zákonník II. diel, 2. vydanie, C. H. BECK 2019, strana 1864-1865).

53. Bezdôvodné obohatenia spočívajúce v plnení za iného, predstavuje osobitnú skutkovú podstatu bezdôvodného obohatenia (§ 454 Občianskeho zákonníka). Základným predpokladom vzniku tohto záväzkového vzťahu je zákonom, zmluvou alebo iným relevantným právnym dôvodom stanovená povinnosť určitej osoby plniť. Táto osoba (A) je tak dlžníkom voči veriteľovi (B). Ak tretia osoba (C), ktorá sama nemá povinnosť plniť voči osobe B, jej napriek tomu plní s následkom zániku dlhu osoby A (osoba B i osoba C majú vedomosť i úmysel smerujúci k solúcii dlhu osoby A), vznikne reparačná právna povinnosť, kde povinnou osobou bude subjekt A a oprávnenou osobou subjekt C (porovnaj judikát R 1/1979).

54. Aktívnu vecnou legitímáciou sa rozumie hmotnoprávne postavenie, z ktorého vyplýva subjektu (žalobcovi) ním uplatňované právo (nárok), respektíve mu vyplýva procesné právo si tento hmotnoprávny nárok uplatňovať.

55. Pasívnu vecnou legitímáciou sa rozumie hmotnoprávne postavenie, z ktorého vyplýva subjektu (žalovanému) povinnosť, o ktorej sa v konaní rozhoduje.

56. Skúmanie vecnej legitímácie, či už aktívnej (existencia tvrdeného práva na strane žalobcu) alebo pasívnej (existencia tvrdenej povinnosti na strane žalovaného), je imanentnou súčasťou súdneho konania (porovnaj rozhodnutie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky č. k. 2Cdo 205/2009).

57. Súd posudzoval otázku, či medzi stranami sporu vznikol záväzkový právny vzťah z bezdôvodného obohatenia, či žalobca je aktívne vecne legitímovaným subjektom.

58. V roku 2019 medzi KP Reality SK, s.r.o. Prievidza ako sprostredkovateľom a žalovaným s manželkou, ako bezpodielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností k. ú. H., zapísaných na LV č. XX, ako pozemky CKN: parc. č. XXX/X, parc. č. XXX/X, parc. č. XXX/X, parc. č. XXX/X, stavba: rodinný dom súpisné č. XX, bola uzatvorená Zmluva o sprostredkovaní predaja nehnuteľností, v ktorej sa sprostredkovateľ zaviazal vyvinúť úsilie smerujúce k uzatvoreniu zmluvy, predmetom ktorej bude predaj nehnuteľností.

59. Dňa 16.7.2019 medzi KP Reality SK, s.r.o. Prievidza ako sprostredkovateľom a J. F. ako záujemcom, bola uzatvorená Zmluva o rezervovaní predaja nehnuteľností a dňa 18.7.2019 Zmluva o rezervovaní predaja nehnuteľností a o depozite, predmetom ktorých bola rezervácia nehnuteľností zapísaných na LV č. XX, k. ú. H., v prospech záujemcu za kúpnu cenu 116.800,- eur. Na základe Dohody o zmene a spôsobe vyporiadania záväzku zo dňa 28.8.2019, uzatvorenej medzi L. M. a J. F. a Dohody o vyporiadaní zaniknutého bezpodielového spoluvlastníctva manželov zo dňa 28.8.2019, uzatvorenej medzi D. F. a J. F., poukázali L. M. a D. F. na účet KP Reality SK, s.r.o. Prievidza celkovo 116.800,- eur, za účelom zaplatenia kúpnej ceny.

60. Dňa 2.9.2019 medzi žalovaným a manželkou ako predávajúcimi a J. F. ako kupujúcou, bola za účasti vedľajšieho účastníka KP Reality SK, s.r.o. Prievidza uzatvorená Kúpna zmluva, predmetom ktorej bol prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, zapísaným na LV č. XX, k. ú. H.. Dohodnutú kúpnu cenu uhradenú pred podpisom kúpnej zmluvy v prospech účtu KP Reality SK, s.r.o. Prievidza ako depozit, mal vedľajší účastník uhradiť bezhotovostným prevodom v dvoch častiach.

61. K úhrade kúpnej ceny, a to ani jej časti v lehote 30 dní odo dňa splatnosti nedošlo, preto žalovaný s manželkou od uzatvorenej Kúpnej zmluvy zo dňa 2.9.2019, odstúpili.

62. Odstúpením od Kúpnej zmluvy zo dňa 2.9.2019, došlo k jej zrušeniu od začiatku (k zániku záväzkového právneho vzťahu) priamo zo zákona (§ 48 Občianskeho zákonníka).

63. Na základe takto zrušenej (odstúpením zo dňa 10.10.2019) Kúpnej zmluvy zo dňa 2.9.2019, nebolo jej zmluvnými stranami plnené, preto následkom nie je bezdôvodné obohatenie získané plnením bez právneho dôvodu. Predávajúcim (žalovanému s manželkou) nebola uhradená dohodnutá kúpna cena. Vecné právo vkladom do katastra nehnuteľností k prevádzaným nehnuteľnostiam na strane kupujúcej (J. F.) nevzniklo. Konštitutívne účinky vkladu, sa preto neodstraňovali.

64. Pokiaľ vedľajší účastník z Kúpnej zmluvy zo dňa 2.9.2019 (KP Reality SK, s.r.o. Prievidza), po jej zrušení nevrátil kupujúcej J. F. finančné prostriedky zložené do depozitu titulom kúpnej ceny, vznikol medzi nimi záväzkový právny vzťah z bezdôvodného obohatenia (plnenie z právneho dôvodu, ktorý odpadol). Pokiaľ žalobca ako konateľ uvedenej spoločnosti, tieto finančné prostriedky, respektíve ich časť bezhotovostne previedol na svoj účet alebo vybral z pokladne, ide o otázku vzťahu medzi týmito dvoma subjektami, t. j. žalobcom ako konateľom a obchodnou spoločnosťou.

65. Medzi stranami nebolo sporné, že po odstúpení žalovaným s manželkou od Kúpnej zmluvy zo dňa 2.9.2019, J. F. naďalej mala záujem o kúpu nehnuteľností, zapísaných na LV č. XX, k. ú. H., za ktorým účelom mala byť medzi nimi uzatvorená Zmluva o budúcej kúpnej zmluve.

66. Podľa § 43a ods. 1 Občianskeho zákonníka, prejav vôle smerujúci k uzatvoreniu zmluvy, ktorý je určený jednej alebo viacerým určitým osobám, je návrhom na uzatvorenie zmluvy (ďalej len „návrh“), ak je dostatočne určitý a vyplýva z neho vôľa navrhovateľa, aby bol viazaný v prípade jeho prijatia.

67. Podľa § 43a ods. 2 veta prvá Občianskeho zákonníka, návrh pôsobí od doby, keď dôjde osobe, ktorej je určený.

68. Podľa § 43c ods. 1 Občianskeho zákonníka, včasné vyhlásenie urobené osobou, ktorej bol návrh určený, alebo iné jej včasné konanie, z ktorého možno vyvodiť jej súhlas, je prijatím návrhu.

69. Podľa § 44 veta prvá Občianskeho zákonníka, zmluva je uzatvorená okamihom, keď prijatie návrhu na uzatvorenie zmluvy nadobúda účinnosť.

70. Podľa § 50a ods. 1 Občianskeho zákonníka, účastníci sa môžu písomne zaviazať, že do dohodnutej doby uzavrú zmluvu, musia sa však pritom dohodnúť o jej podstatných náležitostiach.

71. Z ustanovenia § 50a ods. 1 Občianskeho zákonníka vyplýva, že zmluva o budúcej zmluve obsahuje kontraktačný záväzok, t. j. povinnosť v budúcnosti uzatvoriť konkrétnu zmluvu typickú, či inominátnu.

72. Zákon vyžaduje u zmluvy o budúcej zmluve splnenie obligatórných náležitostí: a/ písomná forma, b/ stanovenie lehoty, do ktorej má dôjsť k uzatvoreniu budúcej zmluvy, c/ dojednanie podstatných náležitostí budúcej zmluvy.

73. Pre písomnú formu právneho úkonu sa vyžadujú náležitosti: písomnosť a podpis. Písomnosť spočíva v tom, že obsah právneho úkonu je uvedený v listine. Písomný prejav pritom platí až od podpisu.

74. Podstatným znakom návrhu na uzatvorenie zmluvy je, že ide o prejav vôle. Prejav vôle znamená, že je vonkajšou manifestáciou vôle navrhovateľa, byť návrhom v prípade prijatia viazaný. Občiansky zákonník síce nepredpisuje formu návrhu na uzatvorenie zmluvy, avšak z § 46 ods. 2 veta prvá Občianskeho zákonníka vyplýva, že pri písomných zmluvách (teda aj pri zmluve o budúcej zmluve) musí byť aj návrh písomný. Predloženie návrhu na uzatvorenie zmluvy osobe, ktorej je návrh určený bez podpisu, nemôže byť riadnou písomnou ofertou.

75. Žalovaný s manželkou aj po 10.10.2019 (po odstúpení od Kúpnej zmluvy zo dňa 2.9.2019) mali vôľu nehnuteľnosti, zapísané na LV č. XX, k. ú. H. predať záujemcovi, a to J. F..

76. Ako to už bolo uvedené, pri písomných zmluvách musí byť aj návrh na uzatvorenie písomnej zmluvy urobený písomnou formou (jeho obsah uvedený v listine a podpísaný).

77. Zmluva o budúcej kúpnej zmluve bola vyhotovená (jej obsah uvedený v listine), avšak žalovaným a jeho manželkou nebola podpísaná.

78. Návrh Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve bez podpisu žalovaného a manželky (navrhovateľa podľa § 43a ods. 1 Občianskeho zákonníka), nemohol byť riadnou (písomnou) ofertou. O písomný návrh by mohlo ísť až v okamihu, kedy by listinu podpísali a následne zaslali (predložili) k podpisu (k akceptácii) J. F., ako osobe, ktorej je návrh určený: § 43c ods. 1 Občianskeho zákonníka (porovnaj rozhodnutie Najvyššieho súdu Českej republiky č. k. 20Cdo 2427/1998).

79. Návrh na uzatvorenie zmluvy je esenciálnou súčasťou v procese vzniku zmluvy. Bez návrhu zmluva nevznikne.

80. Prijatie návrhu na uzatvorenie zmluvy, je tiež esenciálnou súčasťou v procese vzniku zmluvy. Bez prijatia návrhu zmluva nevznikne (§ 44 ods. 1 Občianskeho zákonníka).

81. Zmluva o budúcej kúpnej zmluve nie je podpísaná ani J. F., ako budúcou kupujúcou.

82. Keďže nedošlo k riadnemu (písomnému) návrhu na uzatvorenie Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve a k jeho riadnemu prijatiu, nemohol návrh nadobudnúť účinnosť.

83. Na okamih nadobudnutia účinnosti návrhu, je viazaný vznik zmluvy.

84. Zmluva o budúcej kúpnej zmluve medzi žalovaným a manželkou na jednej strane a J. F. na strane druhej, nevznikla.

85. Ako to už bolo v odôvodnení rozhodnutia uvedené, dňa 7.11.2019 žalobca z účtu (majiteľ účtu B. C., D. E. XXX/X, F.) IBAN: I. XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX realizoval transakciu, ktorou previedol na účet žalovaného IBAN: I. XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX sumu 3.000,- eur, s informáciou pre príjemcu: Záloha RD Nováky.

86. Súd posudzoval otázku dôvodu, pre ktorý žalobca zo svojho účtu realizoval bezhotovostný prevod sumy 3.000,- eur na účet žalovaného.

87. Žalobca sumu 3.000,- eur žalovanému nepoukázal za seba, ako preddavok na plnenie z budúcej zmluvy. So žalovaným a jeho manželkou nezamýšľal uzatvoriť kúpnu zmluvu o prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, zapísaným na LV č. XX, k. ú. H.. Žalobca, teda nekonal v domnení, že plní svoj vlastný záväzok, respektíve, že v prípade existencie konkrétnej budúcej zmluvy, ku ktorej by sa preddavok vzťahoval, by išlo o plnenie jeho zmluvného záväzku (ako účastníka zmluvy).

88. Podľa § 20 ods. 1 Občianskeho zákonníka, právne úkony právnickej osoby vo všetkých veciach robia tí, ktorí sú na to oprávnení zmluvou o zriadení právnickej osoby, zakladacou listinou alebo zákonom (štatutárne orgány).

89. Podľa § 13 ods. 1 veta druhá Obchodného zákonníka, právnická osoba koná štatutárnym orgánom alebo za ňu koná zástupca.

90. Z citovaných ustanovení zákona vyplýva, že: a/ štatutárny orgán robí právne úkony vo všetkých veciach právnickej osoby, b/ právnickej osobe sa pričíta robenie právnych úkonov štatutárnym orgánom, c/ určenie štatutárneho orgánu musí byť obsahom buď zakladateľského aktu, alebo zákona.

91. Žalobca je od 18.6.2014, a teda aj ku dňu 7.11.2019 bol štatutárnym orgánom KP Reality SK, s.r.o. Prievidza.

92. Výsledky vykonaného dokazovania nenasvedčujú ani tomu, že by KP Reality SK, s.r.o. Prievidza zamýšľala uzatvoriť so žalovaným a jeho manželkou kúpnu zmluvu o prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, zapísaným na LV č. XX, k. ú. H.. Preto na sumu 3.000,- eur, nie je možné hľadiť ako na preddavok uvedenej spoločnosti (teda ako na to, čo by dala pred uzatvorením zmluvy).

93. Uzatvoriť novú kúpnu zmluvu (po odstúpení od Kúpnej zmluvy zo dňa 2.9.2019), ako to už bolo uvedené, zamýšľali žalovaný s manželkou ako vlastníci nehnuteľností, zapísaných na LV č. XX, k. ú. H. a J. F.. Za týmto účelom budúci predávajúci požadovali zloženie zálohy (preddavku) vo výške 3.000,- eur na kúpnu cenu. Preddavok mal mať teda vzťah ku kúpnej zmluve, ktorá by bola v budúcnosti uzatvorená.

94. Podľa textu Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve (v súvislosti s ktorou už súd uviedol, že nevznikla), mala byť kúpna cena uhradená v prospech účtu sprostredkovateľa KP Reality SK, s.r.o. Prievidza a zálohu na kúpnu cenu vo výške 3.000,- eur mal bezhotovostným prevodom v prospech bankového účtu budúcich predávajúcich, uhradiť sprostredkovateľ, a to v lehote 3 dní odo dňa uzatvorenia zmluvy.

95. Ak by Zmluva o budúcej kúpnej zmluve vznikla, bola by právnym dôvodom povinnosti J. F. plniť (uhradiť zálohu 3.000,- eur) budúcim predávajúcim, prostredníctvom KP Reality SK, s.r.o. Prievidza (sprostredkovateľa).

96. Občiansky zákonník nerozlišuje medzi právnym úkonom, ktorý vôbec nevznikol a právnym úkonom absolútne neplatným. Prípady neexistujúceho právneho úkonu, pritom zahŕňa do kategórie absolútne neplatných právnych úkonov (porovnaj s. 9, II. zväzok, Obchodný zákonník, Veľký komentár, Oľga Ovečková a kolektív, 2017).

97. S poukazom na vyššie uvedené, Zmluva o budúcej kúpnej zmluve, na ktorej je síce uvedený obsah právneho úkonu, avšak nie je podpísaná, sa zahŕňa do kategórie absolútne neplatných právnych úkonov.

98. Žalobca v priebehu konania uviedol, že so žalovaným, respektíve aj s jeho manželkou a tiež s J. F. konal ako fyzická osoba, ktorá je štatutárnym zástupcom KP Reality SK, s.r.o. Prievidza.

99. Žalobca (A. B. C., nar. XX.X.XXXX, D. E. XXX/X, F.) svoju aktívnu vecnú legitimáciu v priebehu konania odôvodňoval tým, že Zmluva o budúcej kúpnej zmluve medzi budúcimi predávajúcimi a budúcou kupujúcou nebola uzatvorená, a že dňa 7.11.2019 žalovanému plnil 3.000,- eur, čím sa na jeho úkor bezdôvodne obohatil (neoprávnene sa mu zväčšil majetok).

100. Žalobca, podľa textu Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, ktorá ale nevznikla (A. B. C., nar. XX.X.XXXX, D. E. XXX/X, F.), nebol tou osobou, prostredníctvom ktorej mala J. F. uhradiť žalovanému a jeho manželke zálohu na kúpnu cenu 3.000,- eur.

101. Zmluva o budúcej kúpnej zmluve, ak by bola platným právnym úkonom, zaväzovala by len jej zmluvné strany (budúcich predávajúcich a budúcu kupujúcu), i keď budúca kupujúca mala zálohu kúpnej ceny uhradiť prostredníctvom sprostredkovateľa (plnenie za iného, čo podľa práva by mal plniť sám). Ak by J. F. neuhradila zálohu 3.000,- eur kúpnej ceny, žalovaný, respektíve aj s manželkou, by boli oprávnení ju v takom prípade žalovať o jej zaplatenie (pasívne legitimovaným subjektom by nebol sprostredkovateľ KP Reality SK, s.r.o. Prievidza).

102. Zmluvu o budúcej kúpnej zmluve, ako to už bolo uvedené, je potrebné zaradiť do kategórie absolútne neplatných právnych úkonov. Ak by na jej základe budúca kupujúca uhradila žalovanému prostredníctvom sprostredkovateľa KP Reality SK, s.r.o. Prievidza z jeho finančných prostriedkov (či ju aj skutočne uhradila prostredníctvom neho, bude posudzované až v ďalšej časti odôvodnenia rozhodnutia) zálohu kúpnej ceny 3.000,- eur, a teda sprostredkovateľ by síce za ňu plnil, ale nie to, čo mala podľa práva plniť sama (zmluva nevznikla), tak podľa názoru súdu, by zo strany sprostredkovateľa (KP Reality SK, s.r.o. Prievidza) išlo o plnenie žalovanému bez právneho dôvodu (§ 451 ods. 2 Občianskeho zákonníka). Sprostredkovateľ, by teda nemal plniť za žalovanú (zmluva o budúcej kúpnej zmluve nevznikla) a na jeho úkor by sa potom bezdôvodne obohatil žalovaný (budúci predávajúci). Aktívne legitimovaným subjektom, by v takom prípade bol sprostredkovateľ (KP Reality SK, s.r.o. Prievidza).

103. V texte Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, ktorú ale budúci predávajúci a budúca kupujúca nepodpisali, je uvedené, že kúpna cena za predmet budúcej kúpy je stanovená vo výške 116.800,- eur, a že budúca kupujúca ju uhradila v prospech účtu sprostredkovateľa KP Reality SK, s.r.o. Prievidza.

104. Z výsledkov vykonaného dokazovania vyplýva, že budúca kupujúca (prostredníctvom D. F. a L. M.) kúpnu cenu 116.800,- eur síce uhradila, ale v mesiaci júli 2019, a to titulom úhrady kúpnej ceny z kúpnej zmluvy, ktorá bola následne uzatvorená, a to dňa 2.9.2019, a ktorá bola v dôsledku odstúpenia od zmluvy zrušená zo zákona.

105. Podľa § 516 ods. 1 Občianskeho zákonníka, účastníci môžu dohodou zmeniť vzájomné práva a povinnosti.

106. Podľa § 516 ods. 2 Občianskeho zákonníka, ak z dohody nevyplýva nepochybné, že dojednaním nového záväzku má doterajší záväzok zaniknúť, vzniká nový záväzok popri doterajšom záväzku, ak sú pre jeho vznik splnené zákonom požadované náležitosti.

107. Pre platnosť dohody podľa § 516 ods. 1 Občianskeho zákonníka platia všeobecné ustanovenia o zmluvách. I keď pre dohodu nie je všeobecne určená osobitná forma, ak sa však pre pôvodný záväzok písomná forma vyžadovala, tak k zmene musí dôjsť tiež touto formou (§ 40 ods. 2 Občianskeho zákonníka).

108. Výsledky vykonaného dokazovania nie sú podkladom pre záver, že by účastníci (treba rozumieť žalovaný s manželkou, respektíve jeden z nich a J. F.), uzatvorili dohodu podľa § 516 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Zamýšľali síce po dátume 10.10.2019 uzatvoriť novú kúpnu zmluvu, avšak dojednaním nového záväzku by nemohol dovtedajší záväzok zaniknúť, ani ďalej pretrvávať popri novom záväzku, pretože Kúpna zmluva zo dňa 2.9.2019 v dôsledku odstúpenia zo dňa 10.10.2019, bola zrušená zo zákona.

109. Ako to už bolo uvedené, vydanie bezdôvodného obohatenia, a to sumy 116.800,- eur je záväzkovým vzťahom z bezdôvodného obohatenia medzi J. F. a KP Reality SK, s.r.o. Prievidza, a ktorý vznikol po odstúpení žalovaného s manželkou dňa 10.10.2019 od Kúpnej zmluvy zo dňa 2.9.2019.

110. Preto, pokiaľ z textu Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve (i keď nevznikla) vyplýva, že budúci kupujúci uhradil kúpnu cenu v prospech sprostredkovateľa KP Reality SK, s.r.o. Prievidza, tak z titulu zamýšľaného uzatvorenia kúpnej zmluvy po dátume 10.10.2019, Lucia Pastieriková kúpnu cenu, nemohla uhradiť.

111. Je nesporné, že účet vedený vo VÚB, a.s. Bratislava, IBAN: I. XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX, z ktorého bezhotovostným prevodom žalobca realizoval úhradu sumy 3.000,- eur na účet žalovaného, je jeho osobným účtom.

112. Žalobca: A. B. C., nar. XX.X.XXXX, D. E. XXX/X, F., ako to už bolo uvedené, nebol tou osobou, prostredníctvom ktorej by J. F. na základe Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve (ktorá nevznikla, a preto je neplatným právnym úkonom) mala bezhotovostne uhradiť na účet žalovaného zálohu (preddavok) na kúpnu cenu vo výške 3.000,- eur.

113. Žalobca v žalobe tvrdil, že je spoločníkom KP Reality SK, s.r.o. Prievidza a KP Reality, s.r.o. Zemianske Kostolany, a v súvislosti s realitnou činnosťou spoločností, mu J. F. zaslala 3.000,- eur, za účelom zloženia zálohy na rodinný dom, k. ú. H..

114. Výsledky vykonaného dokazovania nie sú podkladom pre záver, že po dátume 10.10.2019 do 7.11.2019 J. F. poukázala žalobcovi sumu 3.000,- eur.

115. Na pojednávaní dňa 11.11.2022 žalobca tvrdil, že suma 3.000,- eur boli jeho finančné prostriedky. V ďalšej časti výpovede uviedol, že ich vybral z účtu alebo z pokladne KP Reality SK, s.r.o. Prievidza a následne previedol (vložil) na svoj účet vedený vo VÚB, a.s. Bratislava, aby ich potom mohol previesť na účet žalovaného. Na pojednávaní dňa 24.1.2023 zase vysvetľoval, že v novembri 2019 mal na účte IBAN: I. XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX sumu 34.069,50 eur, ako príjmy (predložil detail účtu) s tým, že pozostávala zo záloh poukázaných (klientami) na účet KP Reality SK, s.r.o. Prievidza a KP Reality, s.r.o. Zemianske Kostolany a následne prevedených na jeho osobný účet, ďalej z pôžičiek, ktoré mu boli poskytnuté ako fyzickej osobe a z iných finančných prostriedkov, ktoré bližšie nešpecifikoval.

116. Súd posudzoval otázku, či žalobca, ak bezhotovostne previedol na účet žalovaného zálohu 3.000,- eur, či konal ako štatutárny zástupca KP Reality SK, s.r.o. Prievidza.

117. Žalobca, v súvislosti s uzatvorením Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve konal s budúcimi predávajúcimi a budúcou kupujúcou, ako štatutárny zástupca KP Reality SK, s.r.o. Prievidza. Žalovaný uviedol, že z toho aj vychádzal. Výsledky vykonaného dokazovania nie sú podkladom, že by s nimi konal ako fyzická osoba (nepodnikateľ). Ako to už bolo uvedené, v texte Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, ktorá síce je neplatným právnym úkonom, je uvedené, že KP Reality SK, s.r.o. Prievidza (sprostredkovateľ) uhradí zálohu 3.000,- eur, teda nie A. B. C., nar. XX.X.XXXX, D. E. XXX/X, F. (ako fyzická osoba).

118. Žalobca ako štatutárny zástupca KP Reality SK, s.r.o. Prievidza, bol oprávnený disponovať s účtom spoločnosti. V tejto súvislosti prevádzal finančné prostriedky z jej účtu aj na svoj osobný účet.

119. Skutočnosťou, významnou pre posúdenie uplatneného nároku, je zistenie pôvodu sumy 3.000,- eur, ktorú žalobca dňa 7.11.2019 zo svojho účtu poukázal na účet žalovaného.

120. Ak by išlo o finančné prostriedky bezhotovostne prevedené z účtu KP Reality SK, s.r.o. Prievidza na účet žalobcu (alebo vybrané z pokladne spoločnosti a následne v hotovosti vložené na účet žalobcu), a z ktorých by žalobca následne na účet žalovaného previedol 3.000,- eur, tak osobou, na úkor ktorej by k bezdôvodnému obohateniu (plnenie bez právneho dôvodu) v skutočnosti došlo, by bola KP Reality SK, s.r.o. Prievidza, ako osoba, z ktorej majetkovej sféry sa odčerpali finančné hodnoty (bez ohľadu na to, že boli prevedené (vložené) na účet žalobcu, pretože transakciou za uvedeným účelom k nim podľa § 132 ods. 1 Občianskeho zákonníka nenadobudol vlastníctvo) v prospech žalovaného, ako subjektu bezdôvodne obohatenému (osoba, ktorej majetok sa na úkor KP Reality SK, s.r.o. Prievidza, zväčšil).

121. Ak by išlo o finančné prostriedky žalobcu (z pôžičiek alebo z iných zdrojov), ktoré by bezhotovostne vo výške 3.000,- eur previedol na účet žalovaného, tak osobou, na úkor ktorej k bezdôvodnému obohateniu došlo (plnenie bez právneho dôvodu) je žalobca, ako osoba, z ktorej majetkovej sféry sa odčerpali finančné hodnoty (v jeho výlučnom vlastníctve) v prospech žalovaného, ako subjektu bezdôvodne obohatenému (osoba, ktorej majetok sa na úkor žalobcu zväčšil).

122. Žalobca predložil ako dôkaz Detail účtu z obdobia júl 2019 až december 2019, z ktorého ako to už bolo uvedené, vyplýva výška príjmov v novembri 2019: 34.069,50 eur. Vykonaním tohto dôkazného prostriedku, nie je možné zistiť aké transakcie boli na účte realizované podľa jednotlivých dátumov, či už v novembri 2019, ale aj v júli 2019 až októbri 2019 (ani, či vôbec ide o Detail účtu IBAN: I. XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX), t. j., kedy boli na účet bezhotovostne prevedené (v hotovosti vložené) finančné prostriedky z pôžičiek, ktoré podľa tvrdenia žalobcu mu boli poskytnuté alebo finančné prostriedky z iných zdrojov a v jeho vlastníctve, ďalej aký bol v tom čase stav účtu, aby tak bolo možné bez pochybností ustáliť, že suma 3.000,- eur sa odčerpala z jeho majetkovej sféry v prospech žalovaného (a nie z majetkovej sféry KP Reality SK, s.r.o. Prievidza, t. j. na účet žalobcu prevedené z účtu spoločnosti finančné prostriedky alebo z pokladne spoločnosti vybrané finančné prostriedky a vložené na účet žalobcu). Dôkazom o tom, by bol výpis z účtu (pokladničný doklad), z ktorého by bolo zrejmé, kedy žalobca previedol z účtu KP Reality SK, s.r.o. Prievidza na svoj osobný účet (vybral z pokladne spoločnosti a vložil na svoj osobný účet) finančné prostriedky, v akej výške, či následne realizoval výbery, kedy, v akej výške, a kedy mu na osobný účet boli (a či vôbec) poukázané finančné prostriedky z poskytnutých pôžičiek alebo z iných finančných zdrojov, aký bol v tom čase na účte zostatok, a podľa toho ustáliť (oddelením finančných prostriedkov KP Reality SK, s.r.o. Prievidza vedených na účte žalobcu od finančných prostriedkov žalobcu), či suma 3.000,- eur boli dňa 7.11.2019 finančné prostriedky vo vlastníctve žalobcu.

123. Prevod finančných prostriedkov na iný účet, nespôsobuje automaticky aj prevod vlastníckeho práva k týmto finančným prostriedkom. Na uvedené poukazoval žalovaný aj v podaní zo dňa 16.2.2023. V ustanovení § 132 ods. 1 Občianskeho zákonníka je uvedené, že vlastníctvo vecí možno nadobudnúť kúpou, darovacou alebo inou zmluvou, dedením, rozhodnutím štátneho orgánu alebo na základe iných skutočností ustanovených zákonom.

124. Žalobca v konaní nepreukázal, že je aktívne legitimovaným subjektom, t. j. osobou, z majetkovej sféry ktorej sa odčerpali finančné hodnoty na úkor žalovaného. Preto, súd žalobu zamietol.

125. Žalovaný, ako to už bolo uvedené tvrdil, že s manželkou žiadali uzatvorenie písomnej zmluvy, podľa ktorej im budúca kupujúca uhradí zálohu 3.000,- eur a v prípade, ak nedôjde k uzatvoreniu kúpnej zmluvy, záloha prepadne v ich prospech, ako zmluvná pokuta.

126. Z dôvodu úplnosti súd udáva, že Občiansky zákonník nepozná pojem prepadnutej zálohy. Účastníci zmluvy sa však môžu dohodnúť (§ 2 ods. 3 Občianskeho zákonníka), aby záloha, ak je poskytnutá, sa v prípade porušenia určitej zmluvnej povinnosti transformovala na zmluvnú pokutu.

127. Z čl. III. bod 3.3. textu Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve vyplýva, že v prípade, ak budúca kupujúca neuzatvorí s budúci predávajúcimi budúcu kúpnu zmluvu, že záloha 3.000,- eur sa transformuje na zmluvnú pokutu.

128. V texte Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, ako zmluvné strany sú označení žalovaný s manželkou a budúca kupujúca.

129. Záväzkový právny vzťah zo Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, ale nevznikol. Zmluvne strany ju nepodpisali.

130. Žalobca nezamýšľal so žalovaným a jeho manželkou uzatvoriť budúcu kúpnu zmluvu.

131. Žalovaný ďalej tvrdil, že v decembri 2019, keď s manželkou podpísali kúpnu zmluvu o kúpe nehnuteľností k. ú. F., žalobca im povedal, že zálohu 3.000,- eur za nehnuteľnosti k.ú. H. si môžu nechať, a že prítomná bola A. K. C.. Uvedená svedkyňa však uviedla, že ústnu komunikáciu žalobcu so žalovaným a jeho manželkou vnímala pred poukázaním zálohy 3.000,- eur na účet žalovaného, pričom mala byť vyhotovená zmluva. Ako to už bolo uvedené, návrh Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve pripravený bol, ale v zmluve označené zmluvné strany, ju nepodpisali. Svedkyňa C. F. uviedla, že keď so žalovaným na záhrade A. K. C. podpísali Zmluvu o budúcej kúpnej zmluve na nehnuteľnosti k. ú. F., sa pred žalobcom v súvislosti s predajom nehnuteľností k. ú. H. vyjadrili, že požadujú zálohu 3.000,- eur (prepadnú zálohu), a že im zaslal návrh Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, ktorý nepodpisali. Z uvedeného vyplýva, že žalobca so žalovaným a jeho manželkou o zálohe 3.000,- eur síce ústnou formou

komunikoval, na základe čoho pripravil návrh Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, ktorá ale nevznikla. Z výsluchu A. K. C. nevplyva, že by v decembri 2019 bola prítomná pri uzatvorení kúpnej zmluvy o kúpe nehnuteľností k. ú. F., kedy podľa tvrdenia žalovaného sa mal žalobca vyjadriť o ponechaní zálohy 3.000,- eur. Navyše, dohoda o odpustení dlhu, by si vyžadovala podľa § 574 ods. 1 Občianskeho zákonníka pre svoju platnosť písomnú formu, čo nie je splnené (situácia, že je pritom preukázané, že 3.000,- eur žalobca skutočne poukázal zo svojich finančných prostriedkov).

132. Žalovaný v priebehu konania tvrdil, že na jeho a C. F. strane ide o nerozlučné spoločenstvo (§ 77 Civilného sporového poriadku). Z dôvodu úplnosti (ak by žalobca preukázal, že 3.000,- eur poukázal zo svojich finančných prostriedkov) súd udáva, že povinnosť vydať plnenie získané bez právneho dôvodu vzniká podľa zákona tomu, kto ho získal. Účastníkom zodpovednostného záväzkového vzťahu z bezdôvodného obohatenia, by bol len ten z manželov, ktorému by bolo bez právneho dôvodu plnené, bez ohľadu na to, či sa predmet plnenia následne stal súčasťou bezpodielového spoluvlastníctva manželov (porovnaj rozhodnutie Najvyššieho súdu Českej republiky č. k. 33Odo 221/2002).

133. Súd považuje za potrebné uviesť, že právo na súdny proces nevyžaduje, aby súd reagoval na každý argument prednesený v civilnom sporovom konaní. Stačí, aby reagoval na ten argument (argumenty), ktorý je z hľadiska výsledku súdneho rozhodnutia považovaný za rozhodujúci.

134. Podľa § 255 ods. 1, ods. 2 Civilného sporového poriadku, súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci. Ak mala strana vo veci úspech len čiastočný, súd náhradu trov konania pomerne rozdelí, prípadne vysloví, že žiadna zo strán nemá na náhradu trov konania právo.

135. Úspech vo veci sa zisťuje porovnaním žalobnej žiadosti (petitu) a výroku rozhodnutia, ktorým sa vo veci rozhodlo.

136. Žalovaný bol v konaní úspešný, preto mu súd priznal proti žalobcovi právo na náhradu trov konania v rozsahu 100%.

137. O výške trov konania, rozhodne po právoplatnosti rozhodnutia súdny úradník.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresnom súde Prievidza, písomne, v dvoch vyhotoveniach. O odvolaní rozhoduje Krajský súd Trenčín.

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach uvedie, ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje, uvedie sa spisová značka 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), odvolanie musí byť podpísané. Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

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.

Odvolanie ďalej možno odôvodniť podľa § 365 ods. 2 Civilného sporového poriadku.