

Súd: Krajský súd Nitra
Spisová značka: 12Co/79/2022
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4121201081
Dátum vydania rozhodnutia: 13. 06. 2023
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Denisa Šaligová
ECLI: ECLI:SK:KSNR:2023:4121201081.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Nitre v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Denisy Šaligovej a sudkýň JUDr. Sone Zmekovej a JUDr. Renáty Pátrovičovej v spore žalobcov: 1/ M. P., nar. XX.XX.XXXX, bytom X. X, XXX XX O., 2/ R. P. M., nar. XX.XX.XXXX, bytom XXX XX U. XXX, zastúpených JUDr. Ľubomírom Kaščákom, advokátom so sídlom Horná 35, 974 01 Banská Bystrica, proti žalovanej: K. Y., nar. XX.XX.XXXX, bytom Y. XX/X, XXX XX O., zastúpenej spoločnosťou BIZOŇ & PARTNERS, s.r.o., so sídlom Hviezdoslavovo námestie 25, 811 02 Bratislava, o zaplatenie sumy 15.000 eur s príslušenstvom, o odvolaní žalovanej proti rozsudku Okresného súdu Nitra č. k. 12C/4/2021-308 zo dňa 25.04.2022 takto

rozhodol:

Odvolačný súd rozsudok súdu prvej inštancie potvrdzuje.

Žalobcom 1/, 2/ priznáva voči žalovanej nárok na náhradu trov odvolacieho konania v plnom rozsahu.

odôvodnenie:

1. Súd prvej inštancie napadnutým rozsudkom zaviazal žalovanú zaplatiť žalobcom 1/ a 2/ sumu 15.000 eur s 5% ročným úrokom z omeškania od 08.11.2020 do zaplatenia do troch dní od právoplatnosti rozsudku a žalobcom 1/ a 2/ priznal voči žalovanej nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu. V odôvodnení uviedol, že žalobcovia sa žalobou domáhali zaplatenia sumy XX.XXX eur s príslušenstvom titulom bezdôvodného obohatenia. K bezdôvodnému obohateniu žalovanej malo dôjsť z dôvodu, že so žalovanou uzatvorili kúpnu zmluvu, predmetom ktorej bol prevod bytu za kúpnu cenu XX.XXX eur. Žalobcovia zaplatili len časť kúpnej ceny vo výške XX.XXX eur. Zvyšok kúpnej ceny v sume XX.XXX eur, ktorá mala byť uhradená z úveru, žalobcovia nezaplatili z dôvodu, že im úver nebol poskytnutý a k prevodu bytu preto nedošlo. Žalovaná sa obohatila o sumu XX.XXX eur, pričom sumu X.XXX eur považovali za zmluvnú pokutu, ktorá bola v zmluve dohodnutá pre nezaplatenie kúpnej ceny.

2. Súd prvej inštancie sa v prvom rade vysporiadal s namietanou pasívnou vecnou legitimitáciou žalovanej v spore, pričom dospel k záveru o jej danosti. Žalovaná sa síce v písomnom vyjadrení k podanej žalobe bránila tým, že žalobcovia nevyplatili finančné prostriedky jej a vyplatili ich realitnej kancelárii, na pojednávaní však uviedla, že časť kúpnej ceny (záloha) bola zaplatená na dvakrát na účet, ktorý má spoločný s manželom. Aj svedok U. X. potvrdil, že časť kúpnej ceny žalobcovia zaplatili, a tieto peniaze poslal žalovanej. Rovnako svedok L. Y. potvrdil zaplatenie časti kúpnej ceny a uviedol, že žalobcovia žiadali od nich vrátiť sumu XX.XXX eur. Súd poukázal aj na znenie samotnej kúpnej zmluvy, v ktorej je uvedené, že platobné miesto pre platbu všetkých častí kúpnej ceny určil kupujúcemu predávajúci. Realitná kancelária bola len sprostredkovateľom, účastníkom kúpnej zmluvy bola žalovaná ako predávajúca. O tom, že je žalovaná pasívne vecne legitimovaná svedčí aj jej konanie, keď žalobcom vrátila sumu 250 eur, čo bol podľa jej vyjadrenia preplatok kúpnej ceny.

3. V konaní nebolo sporné, že dňa 07.05.2020 bola medzi žalobcami ako kupujúcimi a žalovanou ako predávajúcou uzatvorená kúpna zmluva, predmetom ktorej bol prevod bytu za kúpnu cenu XX.XXX eur. Časť kúpnej ceny žalobcovia zaplatili nasledovne, sumu X.XXX eur, X.XXX eur, X.XXX eur a X.XXX eur, spolu vo výške XX.XXX eur. Zvyšná časť kúpnej ceny vo výške XX.XXX eur mala byť zaplatená do 60 dní odo dňa uzatvorenia kúpnej zmluvy, k čomu však nedošlo. V kúpnej zmluve bola dohodnutá zmluvná pokuta vo výške X.XXX eur pre prípad nezaplatenia kúpnej ceny, ktorú žalobcovia žalovanej zaplatili. Zmluva bola uzatvorená platne a medzi žalobcami a žalovanou vznikol zmluvný vzťah, ktorý trval až do momentu, kedy žalobcovia od kúpnej zmluvy odstúpili listom zo dňa 08.11.2020 pre nemožnosť plnenia kúpnej ceny. Až odstúpením od zmluvy žalobcami sa kúpna zmluva zrušila priamo zo zákona. Následkom odstúpenia od zmluvy je skutočnosť, že sa zmluva zrušuje od samého počiatku a v právnych vzťahoch účastníkov zmluvy nastáva rovnaký právny stav, ako keby k uzavretiu zmluvy nikdy nebolo došlo. Zákon tu počíta s tým, že účastníci zrušenej zmluvy sa vzájomne vysporiadajú podľa zásad o bezdôvodnom obohatení (vrátia si to, čo si už predtým plnili). Aj žalovaná mala možnosť od kúpnej zmluvy odstúpiť z dôvodu nezaplatenia kúpnej ceny riadne a včas, a to podľa ustanovenia článku 3.4 zmluvy, čo však neurobila. V článku 4.11 zmluvy si zmluvné strany dohodli, že v prípade odstúpenia od zmluvy, sú povinné vrátiť si navzájom poskytnuté plnenie, t. j. predávajúci (žalovaná) je povinný vrátiť kupujúcemu (žalobcom) zaplatenú kúpnu cenu, resp. jej časť. V nadväznosti na § 48 a § 457 Občianskeho zákonníka je potom potrebné konštatovať, že odstúpením od zmluvy sa zmluva zrušila od začiatku a tým zanikli práva a povinnosti zo zmluvy. Momentom odstúpenia od zmluvy si účastníci zrušenej zmluvy majú navzájom vrátiť už vykonané plnenia. Žalobcom vzniklo právo domáhať sa od žalovanej vydania bezdôvodného obohatenia, ktoré vzniklo vo výške zaplatenej časti kúpnej ceny za nehnuteľnosť, pričom žalobcovia zaplatili sumu XX.XXX eur, avšak uplatňujú si len XX.XXX eur, keďže v kúpnej zmluve bola dohodnutá zmluvná pokuta vo výške X.XXX eur pre prípad nezaplatenia kúpnej ceny.

4. Ďalej súd uviedol, že sama žalovaná porušila kúpnu zmluvu uzatvorenú so žalobcami tým, že počas jej trvania a existencie zmluvného vzťahu so žalobcami uzatvorila dňa 07.08.2020 ako predávajúca kúpnu zmluvu na spornú nehnuteľnosť s kupujúcim E. B.. V čase uzatvárania kúpnej zmluvy s E. B. nebol zmluvný vzťah so žalobcami žiadnym spôsobom ukončený. V tom čase kúpna zmluva so žalobcami stále trvala, bola platná, a žalovaná ňou bola viazaná, no napriek tomu sa žalovaná rozhodla nehnuteľnosť ďalej predávať. Žalovaná predávala nehnuteľnosť ďalej so zriadeným záložným právom, vedela o zriadení záložného práva, táto skutočnosť jej bola známa, bol to následok zmluvného vzťahu so žalobcami, ktorý stále trval. Napriek tomu, že žalovaná o týchto skutočnostiach vedela, rozhodla sa nehnuteľnosť predať so zriadeným záložným právom, hoci bola viazaná kúpnu zmluvou so žalobcami a záložnou zmluvou so Slovenskou sporiteľňou, a. s. na dobu 6 mesiacov.

5. S tvrdením žalovanej o úmysle žalobcov zneužiť ju tým, že bolo zriadené záložné právo na jej byt, z ktorého by došlo k uspokojeniu pohľadávky banky, ak by žalobcovia úver nesplácali, sa súd nestotožnil. V tejto súvislosti súd poukázal na výpoveď svedka U. L., ktorý na pojednávaní potvrdil, že ako finančný poradca riešil pre žalobcov hypotéku v Slovenskej sporiteľni. Zháňali sa podklady, úver bol schválený, mal sa čerpať. Pri čerpaní úveru banka vyžadovala doklad, ktorý nebolo možné doložiť. Konkrétne o nerealizovaní úveru. Žalobcovia úver mali. O aký doklad išlo, sa dozvedeli až po podpísaní úverovej zmluvy. Podľa jeho názoru došlo k chybe na strane banky ako spracovateľa úveru. Cez úverový register banka vidí každú žiadosť o úver. Chybu spravil človek, ktorý spracovával úver, nesprávne vyznačil, že úver v Tatrabanke nie je. Banka vidí v úverovom registri poskytnutý úver v inej banke, aj či je úver splácaný, odkedy, prípadne či splácaný nie je. V tom čase mali žalobcovia dva úvery, jeden z Tatrabanke na byt Párovce a druhý úver zo Slovenskej sporiteľne na dom. S poukazom na výpoveď svedka súd konštatoval, že žalovaná neuniesla dôkazné bremeno o zlyhách úmysloch žalobcov.

6. Žalovaná sa v konaní bránila tým, že žalobcovia jej spôsobili škodu, s čím sa súd nestotožnil, sama žalovaná zmluvu porušila. Bolo jej rozhodnutím neukončiť zmluvný vzťah so žalobcami. Žalovaná mohla od zmluvy odstúpiť pre nezaplatenie kúpnej ceny, čo však neurobila, no vedela, že k jej nehnuteľnosti je zriadené záložné právo, a že bude zapísané po dobu 6 mesiacov. Napriek týmto skutočnostiam zvolila pre súd nepochopiteľný postup a rozhodla sa nehnuteľnosť predávať so zriadeným záložným právom, viazaná kúpnu zmluvou uzatvorenou so žalobcami. Za takýchto okolností sa súd nestotožnil s názorom, že by jej mali žalobcovia spôsobiť škodu vo výške XX.XXX eur. Za porušenie svojej zmluvnej povinnosti žalobcovia žalovanej zaplatili sankciu dohodnutú v kúpnej zmluve, zmluvnú pokutu vo výške X.XXX eur. Sama žalovaná nesie zodpovednosť za svoje konanie a rozhodnutie, že predala nehnuteľnosť pod trhovú cenu so zriadeným záložným právom, hoci bola viazaná kúpnu zmluvou a záložnou zmluvou,

a vedela, že záložné právo zanikne v novembri 2020, no napriek tomu sa rozhodla nehnuteľnosť predať v auguste 2020. Súd nepovažoval za podstatné argumenty žalovanej, že žalobcovia kupovali viacero nehnuteľností, jednu pre seba a ostatné za účelom ich prenajímania. Žalovaná vedela, že žalobcovia chcú kúpiť byt za účelom jeho prenajímania. Za nepodstatné súd považoval zaoberať sa otázkou, či žalobcovia budú schopní splácať poskytnuté úvery, to je problém žalobcov a nie žalovanej, nijako nesúvisí s argumentáciou a obranou žalovanej, že jej žalobcovia spôsobili škodu. Žiadne dôkazy produkované v konaní nesvedčia o tom, že žalobcovia spôsobili žalovanej škodu. O úvahe žalovanej, že zo strany žalobcov by malo ísť o špekuláciu, nesvedčí ani fakt, že žalobcovia konali ohľadne svojich finančných operácií prostredníctvom finančného poradcu. Zmluvu o splátkovom úvere vypracovala banka, išlo o úver na bývanie, v konaní nebolo preukázané, že by žalobcovia pred bankou tajili nejaké informácie. Svedok U. L. vysvetlil celý postup, ako k uvedenej situácii došlo. Nie je možné vyvodiť záver, že by išlo o zavinenie žalobcov, či zlý úmysel žalobcov. Sama žalovaná vyzývala žalobcov, aby sa pokúsili zohnať si úver v inej banke, o čo sa oni aj pokúšali, ale neúspešne, pretože už nespĺňali podmienky na poskytnutie úveru, keďže ich príjem sa znížil, pretože žalobkyňa nastúpila na materskú dovolenku.

7. Podľa názoru súdu žalovaná v konaní neunesla dôkazné bremeno o spôsobení škody žalobcami. Žalovaná mohla ukončiť kúpnu zmluvu, čím by došlo k zrušeniu záložného práva. Žalovaná predávala nehnuteľnosť za nižšiu cenu XX.XXX eur, od žalobcov už mala zaplatenú časť kúpnej ceny vo výške XX.XXX eur, čo je spolu XX.XXX eur, sumu XXX eur poslala žalobcom. Žalobcovia si uplatňujú vydanie bezdôvodného obohatenia vo výške XX.XXX eur s tým, že X.XXX eur uznali ako zmluvnú pokutu pre žalovanú. Súd žalobe žalobcov na vydanie bezdôvodného obohatenia vyhovel, pretože žalobcovia žalovanej žiadnu škodu vo výške XX.XXX eur ako rozdiel vo výške pôvodnej kúpnej ceny, nespôsobili. Za bezpredmetnú súd považoval aj argumentáciu ohľadom vývoja trhových cien nehnuteľností, keďže listinné dôkazy skôr svedčili o raste cien. Za vývoj cien nehnuteľností zodpovednosť žalobcovia nenesú, bola to práve žalovaná, kto sa rozhodol nehnuteľnosť predávať so zriadeným záložným právom, čo je špecifická situácia a ovplyvňuje negatívne cenu nehnuteľností. Z uvedených dôvodov súd zamietol ďalšie návrhy žalovanej na doplnenie dokazovania, pretože navrhnuté dokazovanie by nič nezmenilo na právnom názore a úvahe súdu. Súd žalobcom priznal uplatnenú sumu bezdôvodného obohatenia XX.XXX eur aj spolu so zmluvným úrokom z omeškania, a rovnako im priznal aj nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu. Svoje rozhodnutie oprel o ustanovenia § 451 ods. 1, 2, § 456, § 458 ods. 1, § 517 ods. 2 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka, § 3 nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov, § 255 ods. 1 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilného sporového poriadku (ďalej len „CSP“).

8. Proti tomuto rozsudku podala v zákonnej lehote odvolanie žalovaná, ktorá navrhla napadnuté rozhodnutie súdu prvej inštancie zmeniť a žalobe vyhovieť (zrejme mala na mysli žalobu zamietnuť), pričom uviedla odvolacie dôvody podľa § 365 ods. 1 písm. e), f), g), h) CSP. Poukázala na svoje podanie zo dňa 18.05.2021, v ktorom uviedla, že konanie žalobcov je možné považovať za pokus podvodu s trestnou zodpovednosťou, pretože žalobcovia ju zneužili, aby im poskytla záložné právo na vylúčenie finančných prostriedkov zo SLSP a.s., aj keď už neboli schopní splácať žiadaný úver. Podstata podvodu spočívala v úmyselnom zatajení záväzkov pri žiadosti o úver zo SLSP a.s. Preto ako základnú prejudiciálnu otázku považovala posúdenie neplatnosti kúpnej zmluvy či už z dôvodu rozporu so zákonom alebo s dobrými mravmi. Súď však v rozsudku túto základnú otázku sporu ani neposúdil, vyhol sa jej a vôbec na podstatu jej uplatnenej obrany nereagoval. Keďže nebola účastníčka hmotnoprávneho vzťahu zaplatenia finančných prostriedkov žalobcami do jej dispozície, namietala chybu vecnú legitimitu. Dôvodom bolo, že peniaze boli zaplatené na účet U. a X. a, nie na jej účet. Je nelogické, že účet U. a X. a, na ktorý nemá žiadny prístup, a s ktorým nemala uzatvorenú ani žiadnu zmluvu, mal byť jej platobným miestom. Podľa článku 3.3 kúpnej zmluvy „Kúpna cena uvedená v bode 3.2 tejto zmluvy, bude prevedená na bankový účet Predávajúceho číslo: SK XX XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX až po vyznačení plomby na liste vlastníctva číslo XXXX na podklade tejto zmluvy“. Z písomného textu jednoznačne vyplýva, že finančné prostriedky, ktorých vrátenie je predmetom tohto konania, teda zaplatené podľa čl. 3.2.1 až 3.2.5 kúpnej zmluvy, sú v dispozícii U. a X. a, ktorý má mať právo ich poslať ďalej až po vyznačení plomby na liste vlastníctva č. XXXX. Plomba nebola nikdy vyznačená na liste vlastníctva, pretože k jej vyznačeniu malo dôjsť až keď bude U.ovi X.ovi zaplatený zo SLSP a.s. úver vo výške XX.XXX eur do 07.07.2020. Povinnosťou pána X. bolo držať všetky finančné prostriedky na účte, a bol ich povinný v prípade, že sa nenaplnil obchod, vrátiť. Nesporne bolo, že žalobcom U. X. nevrátil nič a ponechal si X.XXX eur. Žalobcovia majú pohľadávku voči U.ovi X.ovi na vrátenie finančných prostriedkov, ktoré mu zaplatili. Ak U.

X. vyplatil nejake financne prostriedky jej manz'elovi, ide o ine financne prostriedky, ide teda o vznik ine ho za'va'zkove ho vz'ahu, ale nie o ku'pnu cenu zalobcov. Ak bol povinny niekto vratit' ku'pnu cenu zalobcom, tak to bol U. X. Platby, ktore vykonal U. X., ci uz prevodom alebo vkladani m na u'cet manz'ela, je pravny vz'ah medzi nimi. Ak neexistoval pravny do'vod na tieto platby, vznikla U.ovi X.ovi poh'adavka na vydanie bezdo'vodne ho obohatenia, tento pravny vz'ah vsak nebol predmetom tohto konania. Nesuhlasí so zaverom sudu prvej inštancie, ze pod'la zmluvy „platobne miesta pre platbu vs'etky'ch c'asti' ku'pnej ceny urcil kupuju'cemu preda'vaju'ci“, sud vycha'dzal z neplatne ho c'la nku 3.5 kúpnej zmluvy. Su'd neprihliadol na c'la nok 3.3 kúpnej zmluvy, kde je na jedinom mieste zmluvy uvedene, ktory je jej bankovy u'cet. Nie je pravdou, ze ona zalobcom vratila preplatok XXX eur, ona XXX eur zaslala U.ovi X.ovi, a U. X. ho vratil v jeho mene. Sud cely pravny vz'ah nespravne interpretoval, ked považoval U. a X. a len za sprostredkovate'a, i ked pod'la bodu 3.2 vznikla U.ovi X.ovi povinnosť vratit' ku'pnu cenu, ak nedo'jde k vyznac'eniu plomby na LV c. XXXX. Po tom, ako predala nehnute'lnosť E. B. a kovi, dos'lo k za'niku za'va'zku, lebo predmet kúpnej zmluvy, nehnute'lnosť v jej vlastni'ctve, neexistovala. V tejto súvislosti poukázala na § 575 ods. 1 Občianskeho zákonníka o nemožnosti plnenia. Zmluva obsahuje len jej jednostranne vyh'asenie, ktore si jednostranne do zmluvy pod'la svedka U. a X. a nadiktoval preda'vaju'ci a ona ho len podpísala, a to ze za zaplatenie ku'pnej ceny na vs'etky uvedene u'c'ty bude mat' medzi zmluvny'mi stranami u'c'inky „riadneho a vc'asne ho splnenia za'va'zku“. Jednostranne vyh'asenie nie je dohoda, ustanovenie § 567 ods. 2 Občianskeho zákonníka poz'aduje dvojstranny pravny u'kon. Ak jej peniaze od zalobcov na jej u'cet c. SK XX XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX nikdy nepris'li, nema povinnosť ich vracať tomu, kto jej ich nikdy neposlal. Namietala, ze na pojednavani dn'a 28.03.2022 si strany sporu odsu'hlasili skutkovy stav, ktory bol vypracovany pi'somne a bol zalozeny do spisu. Sud vsak z neho nevychadzal. U. s L. bol pod'la nej nehodnoverny svedok, ktory zrejme spolu so zalobcom vymyslel cely spo'sob na'kupu troch nehnute'lnosti' zneuz'iti'm za'kladny'ch princ'ipov poskytovania hypote'k s nizkymi u'rokmi. Nesuhlasí, ze zalobcovia jej za porus'enie svojej povinnosti zaplatili sankciu dohodnutu v kúpnej zmluve, pretoze z vykonane ho dokazovania vyplynulo, ze X.XXX eur zaplatili U.ovi X.ovi za rezerva'ciu nehnute'lnosti a tu'to si U. X. ponechal a nikdy jej ju nezaplatil. Namietala, ze su'd za nepodstatne povaz'oval tie skutkove do'vody, ktore tvorili podstatu z'aloby pri uplat'ovaní neplatnosti kúpnej zmluvy z do'vodu amora'lného konania zalobcov a porus'ovania za'konny'ch predpisov.

9. Zalobcovia v písomnom vyjadrení k odvolaniu navrhli rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správny potvrdiť. Uvedli, že súd prvej inštancie náležite zistil skutkový stav a vec aj správne právne posúdil. Zaplata sumy XX.XXX eur s príslušenstvom sa domáhali titulom vydania bezdôvodného obohatenia v zmysle § 451 Občianskeho zákonníka, ktoré vzniklo plnením z právneho dôvodu, ktorý odpadol pod'la § 451 ods. 2 Občianskeho zákonníka. V podanej žalobe uvedli vs'etky podstatné skutočnosti týkajúce sa predmetného sporu a tiež, že od kúpnej zmluvy uzavretej dn'a 07.05.2020 boli nútení odstúpiť pre nemožnosť zaplata kúpnej ceny, čím zanikol právny dôvod plnenia. Keďže žalovaná napriek ich výzve a zmluvne dohodnutej podmienke odstúpenia od kúpnej zmluvy pre prípad nezaplata kúpnej ceny od zmluvy neodstúpila, odstúpili od nej oni dn'a 08.11.2020 potom, ako sa im nepodarilo zabezpečiť finančné prostriedky z iných peňažných ústavov. Žalovaná žiadnym dôkazom nepreukázala, že by kúpnu zmluvu uzatvárali s vedomím a úmyslom podviest' predávajúcu alebo úverovú banku. Bola to práve SLSP a. s., ktorá im v minulosti poskytla úver a mala prehľad o ich finančnej situácii. Práve uzavretie úverovej zmluvy (úverový príslub) preukazuje ich dobromyseľnosť zmluvu dodržať. Rovnako tak zaplata zálohy na kúpnu cenu v sume XX.XXX eur je potrebné považovať za ich úprimnú snahu plniť záväzok. V rámci dokazovania preukázali, že poskytli časť kúpnej ceny v sume XX.XXX eur na v zmluve dohodnutý účel a tiež preukázali, že uvedené prostriedky boli z časti priamo poukázané na účet žalovanej. Žalovaná v písomných vyjadreniach tvrdila, že jej peňažné prostriedky titulom zaplatanej časti kúpnej ceny poukázané neboli, pričom vo svojej výpovedi pred súdom potvrdila opak. Následnému jej tvrdeniu, že finančné prostriedky zaslané na jej účet realitnou kanceláriou boli iné peniaze ako časť kúpnej ceny, je len ťažko možné uveriť. Tvrdenie žalovanej uvádzané v odvolaní je nepravdivé a účelové. Svedok L. vysvetlil súdu okolnosti, za ktorých SLSP a. s. odmietla schválený úver poskytnúť a súčasne vysvetlil, že v ich konaní nemožno vidieť žiadny zámer podviest' peňažný ústav. Finančnú spo'ahlivosť žiadateľov o úver si banka má možnosť overiť pod'la databázy poskytnutých úverov aj v iných peňažných ústavoch. Dôkazy predložené žalovanou, ktoré spochybňujú zápis svedka L. sú právne irelevantné, pretože oni nedisponovali touto informáciou a menovaný im bol doporučený ako finančný poradca. Tento dôkaz bol protistranou predložený až po uzavretí dokazovania v rámci podaného odvolania. Žalovaná v konaní namietala tzv. nesporný skutkový stav, ktorý vypracovala a ktorý bol založený do spisu. Ide vsak len o jednostranné hodnotenie skutkového stavu zo strany žalovanej, s

ktorým nemôžu súhlasiť. Poukázali na viaceré rozporné vyjadrenia samotnej žalovanej, ktorá na strane jednej tvrdí, že nie je v konaní pasívne legitimovaná a na strane druhej priznáva, že jej bola vyplatená časť kúpnej ceny. Listom zo dňa 03.08.2020 sa dovoľáva splnenia zmluvných povinností, t. j. zaplattenia kúpnej ceny a zároveň v tej istej vete uvádza, že keď nebude kúpna cena zaplattená, bude byť predaný za cenu XX.XXX eur novému záujemcovi. V liste zo dňa 19.08.2020 im vyčíslila svoju pohľadávku titulom náhrady škody v sume XX.XXX eur. V odvolaní ale tvrdí, že kúpna zmluva bola od počiatku neplatná, pretože bola v rozpore s dobrými mravmi, resp. v rozpore so zákonom. Je dôvodné sa potom pýtať, prečo sama žalovaná porušila kúpnu zmluvu uzavretú so žalobcami, keď počas jej trvania uzavrela dňa 07.08.2020 kúpnu zmluvu s kupujúcim E. B. na rovnakú nehnuteľnosť. Práve konanie samotnej žalovanej bolo nielen v rozpore s dobrými mravmi, ale vo vzťahu k nim aj podvodným konaním. Žalovaná udržiavaním zmluvného vzťahu s nimi aj napriek tomu, že jej ponúkli odstupné X.XXX eur, ich nútila k zabezpečeniu finančných prostriedkov, odmietala od zmluvy odstúpiť, vyúčtovala si tzv. náhradu škody, ktorú jej mali spôsobiť, a v rovnakom čase uzatvárala kúpnu zmluvu s novým kupujúcim, ktorému predala nehnuteľnosť za cenu podstatne nižšiu, ako boli trhové ceny v čase uzavretia tejto zmluvy. Konanie žalovanej nemožno označiť inak, ako účelové v rozpore s dobrými mravmi. S poukazom na tieto skutočnosti sú skutkové tvrdenia a právna argumentácia uvedená v podanom odvolaní jednostranné, neobjektívne prispôsobujúce sa záujmom samotnej žalovanej, prehliadajúce objektívne zadovážené dôkazy.

10. Krajský súd v Nitre ako odvolací súd (§ 34 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilného sporového poriadku, účinného od 1. júla 2016, ďalej len „Civilný sporový poriadok“ alebo „CSP“), viazaný rozsahom a dôvodmi odvolania (§ 379, § 380 CSP) ako aj skutkovým stavom tak, ako ho zistil súd prvej inštancie (§ 383 CSP), prejednal vec bez nariadenia pojednávania s verejným vyhlásením rozsudku (§ 385 ods. 1, § 378 ods. 1, § 177 ods. 2 písm. c), § 219 ods. 3 CSP) a po prejednaní veci urobil záver, že rozsudok súdu prvej inštancie je vecne správny. Preto tento rozsudok podľa § 387 ods. 1 CSP ako vecne správny potvrdil a zároveň aplikoval ustanovenie § 387 ods. 2 CSP, podľa ktorého ak sa odvolací súd v celom rozsahu stotožňuje s odôvodnením napadnutého rozhodnutia, môže sa v odôvodnení obmedziť len na skonštatovanie správnosti dôvodov napadnutého rozhodnutia, prípadne doplniť na zdôraznenie správnosti napadnutého rozhodnutia ďalšie dôvody.

11. Odvolací súd sa stotožnil s výrokom rozhodnutia súdu prvej inštancie ako aj s jeho odôvodnením, pretože na podklade skutkového stavu zisteného z vykonaných dôkazov prijal správny právny záver o tom, že na strane žalovanej vzniklo bezdôvodné obohatenie v sume XX.XXX eur, keďže táto získala majetkový prospech plnením z právneho dôvodu, ktorý odpadol (§ 451 ods. 2 CSP). Uvedené vyplýva z bodu 16. a 17. odôvodnenia rozsudku. Odvolací považuje za nadbytočné opakovať rovnaké dôvody, ktoré uvádzal v odôvodnení súd prvej inštancie. Súd prvej inštancie v dôvodoch svojho rozhodnutia zhrnul podstatné skutkové okolnosti a právne argumenty, pričom jasne a zrozumiteľne vysvetlil, prečo rozhodol daným spôsobom. Odôvodnenie napadnutého rozsudku má podľa názoru odvolacieho súdu všetky zákonom vyžadované náležitosti. Odvolací súd sa preto bližšie zaoberal len námietkami žalovanej obsiahnutými v odvolaní.

12. Žalovaná namietala, že súd neposúdil neplatnosť kúpnej zmluvy, ktorú ona považovala za základnú prejudiciálnu otázku. Tvrdenie žalovanej nie je pravdivé, pretože súd prvej inštancie považoval zmluvu za platne uzatvorenú, pričom uviedol, že zmluvný vzťah trval až do momentu odstúpenia žalobcov od zmluvy pre nemožnosť plnenia kúpnej ceny. Tiež konštatoval, že žalovaná neuniesla dôkazné bremeno o zlých úmysloch žalobcov, pričom veľmi podrobne popísal postup žalobcov pri vybavovaní hypotéky. Aj podľa názoru odvolacieho súdu z vykonaných dôkazov nevyplýva, že by žalobcovia konali účelovo s cieľom získať úver, zaťažiť nehnuteľnosť žalovanej a bez záujmu kúpiť byt od žalovanej. Žalobcovia zaplatili časť kúpnej ceny v sume XX.XXX eur a snažili sa získať aj ďalšie finančné prostriedky, keďže boli žalovanou vyzvaní na uhradenie doplatku kúpnej ceny v sume XX.XXX eur, avšak bezúspešne. Žalobcovia sa chceli so žalovanou dohodnúť na odstúpení od zmluvy s tým, že jej zaplatia sumu X.XXX eur, s čím žalovaná nesúhlasila. Otázne je, ako si žalovaná vysvetľovala poukázanie sumy XX.XXX eur na jej účet, keď ako sama uvádzala, zmluvu považovala za neplatnú. Neobstojí ani jej účelové tvrdenie, že peniaze jej mal zaplatiť U. X.. S touto osobou predsa nebola v žiadnom zmluvnom vzťahu a nebol dôvod, aby pán X. poukazoval na účet žalovanej bezdôvodne sumu XX.XXX eur. Pokiaľ mala žalovaná za to, že jej plnil pán X., nie je zrejmé, ako si vysvetlila jeho plnenie, keď s ním nebola v žiadnom zmluvnom vzťahu. Tiež nie je známe, prečo mu následne tieto peniaze nevrátila, keď plnil bezdôvodne. Zaujímavé tiež je, že žalovaná už dňa 07.07.2020 presne vedela, aká škoda jej

vznikla tým, že žalobcovia neuhradili zvyšok kúpnej ceny v sume XX.XXX eur do 06.07.2020. Výška škody podľa žalovanej zodpovedala presne rovnakej výške finančných prostriedkov, ktoré žalobcovia zaplatili v zmysle dohodnutých zmluvných podmienok zakotvených v čl. 3.2 kúpnej zmluvy ako časť kúpnej ceny. Vôbec však nie je zrejmé, ako žalovaná dospela k takej výške škody už dňa 07.07.2020, keď nehnuteľnosť predala až dňa 07.08.2020, pričom aj z listinných dôkazov vykonaných súdom vyplynulo, že ceny nehnuteľností mierne stúpali. Napriek vyššie uvedeným úvahám, ktorými chcel odvolací súd poukázať len na rozpory a nelogickosť v argumentáciách žalovanej, ktorými sa snaží zdôvodniť škodu, ktorá jej mala konaním žalobcov vzniknúť, musel aj odvolací súd skonštatovať, že žalovaná ničím nepreukázala, že konaním žalobcov jej škoda vznikla. Žalovaná mohla od kúpnej zmluvy pre nezaplatenie kúpnej ceny odstúpiť, čo však neurobila. Uprednostnila práve predaj nehnuteľnosti aj so zriadeným záložným právom za nižšiu kúpnu cenu. Škoda, ktorá mala žalovanej vzniknúť, nie je vôbec v príčinnej súvislosti s konaním žalobcov. Žalobcovia sa chceli so žalovanou dohodnúť na odstúpení od zmluvy, čo žalovanej umožňoval aj čl. 3.4 zmluvy, pričom boli ochotní žalovanej zaplatiť sumu X.XXX eur za nezrealizovanie prevodu bytu, avšak žalovaná to odmietla. Bola to práve žalovaná, ktorá sa rozhodla predať byt aj so záložným právom a nevyužila možnosti, ktoré jej poskytovala zmluva práve v prípade neuhradenia kúpnej ceny. Pokiaľ žalovanej takýmto jej konaním nejaká škoda vznikla, musí si následky svojho konania znášať ona sama.

13. Odvolací súd sa nestotožnil ani s námietkou žalovanej, že ustanovenie čl. 3.5 je len jednostranným vyhlásením, ktoré do zmluvy nadiktoval predávajúci a ona ho len podpísala. Kúpna zmluva je dvostranný právny úkon, uzavreli a podpísali ju obidve zmluvné strany, žalobcovia, aj žalovaná. Pokiaľ žalovaná nevzniesla voči zneniu zmluvy žiadne námietky, nemôže sa teraz účelovo brániť, že text písaný v zmluve je jednostranným vyhlásením žalobcov. Zmluvné strany si dohodli spôsob úhrady kúpnej ceny, bolo by dôvodné, aby žalovaná namietala v tom prípade, ak by jej peniaze v zmysle zmluvy neboli pánom X. om poukázané na účet. Pán X. avšak postupoval presne v intenciách dohôd účastníkov zmluvy (čl. 3.3), žalovanej bola časť kúpnej ceny prevedená na ňou zadaný účet, a keďže následne došlo k odstúpeniu žalobcov od zmluvy, na strane žalovanej vzniklo bezdôvodné obohatenie, a to bez ohľadu na to, či došlo k prevodu peňazí pred vyznačením plomby. Vyznačenie plomby nemení nič na tom, že žalovaná má finančné prostriedky, ktoré zaplatili žalobcovia ako časť kúpnej ceny v zmysle zmluvných dojednaní a tieto finančné prostriedky odmieta vydať. Na strane žalovanej došlo k bezdôvodnému obohateniu, pretože získala majetkový prospech plnením z právneho dôvodu, ktorý odpadol, keďže k prevodu bytu na žalobcov nedošlo z dôvodu odstúpenia od zmluvy.

14. Žalovaná tiež v odvolaní účelovo uvádzala, že ak U. X. vyplatil nejake finančné prostriedky jej manželovi, išlo o iné finančné prostriedky, a teda aj o vznik iného záväzku malo ísť. Žalovaná sa tak zamotala do svojich fabulácií, že na jednej strane tvrdila, že medzi pánom X. a jej manželom mal vzniknúť nový záväzkový vzťah, avšak na druhej strane vrátila U. X. preplatok v sume XXX eur, pričom tvrdila, že peniaze nevrátila žalobcom ona, ale ich zaslala U.ovi X.ovi, a U. X. ich vrátil v jej mene. Otázne potom je, prečo mu nevrátila celú sumu peňazí, keď ako tvrdí, s U. X. nebola v žiadnom záväzkovom vzťahu. Pokiaľ poukázanie peňazí na účet považovala za plnenie od pána X., zjavne ho prijala s tým, že sa bezdôvodne obohacuje. Suma XXX eur, ktorú vrátila žalobcom, predstavovala preplatok medzi časťou kúpnej ceny zaplatenou žalobcami a škodou, ktorú si voči nim uplatnila, keďže ako uviedla v liste zo dňa 19.08.2020, nehnuteľnosť sa predala za XX.XXX eur. Otázne je, ako mohla žalovaná započítať tieto dve pohľadávky, keď plnenie v sume XX.XXX eur, ako tvrdila, plnil pán X. jej manželovi a nepovažovala ho za plnenie časti kúpnej ceny od žalobcov. V snahe žalovanej odôvodniť jej konanie absentovala akákoľvek logika a jej tvrdenia v jednej časti odporovali tvrdeniam v iných častiach odvolania.

15. Čo sa týka námietky žalovanej o odsúhlasení skutkového stavu vypracovaného písomne, z ktorého súd nevychádzal, tak k tomu je potrebné uviesť, že išlo len o písomné zhrnutie skutkového stavu žalovanou, a súd ním nie je viazaný. Súdom na základe vykonaného dokazovania hodnotí dôkazy podľa svojej úvahy, a to každý dôkaz jednotlivo a všetky dôkazy v ich vzájomnej súvislosti; pritom starostlivo prihliada na všetko, čo vyšlo v konaní za konania najavo, včítane toho, čo uviedli účastníci. V odôvodnení svojho rozhodnutia sa súd musí zaoberať so všetkými rozhodujúcimi skutočnosťami a jeho myšlienkový postup musí byť v odôvodnení dostatočne vysvetlený nielen s poukazom na všetky skutočnosti zistené vykonaným dokazovaním, ale tiež s poukazom na právne závery, ktoré prijal. Žalovaná nerešpektuje skutkový stav, ktorý mal súd na základe vykonaného dokazovania za preukázaný a zjavne sa snaží svoje argumenty účelovo a neobjektívne meniť tak, aby to vyhovovalo jej záujmom a záverom.

16. Žalovaná poukázala aj na nehodnovosť svedka U. s̃a L. a, pritom sama svoju námietku postavila len na domnienkach, keď v odvolaní uvádzala, že svedok a žalobca „zrejme spolu vymysleli celý spôsob na kúpu troch nehnuteľností zneužitím základných princípov poskytovania hypotek s nízkymi úrokmi...“. V konaní nebolo preukázané, že by žalobcovia mali zlý úmysel a konali účelovo s cieľom podviesť žalovanú. Ako už bolo aj vyššie uvedené, kroky žalobcov smerovali ku kúpe predmetného bytu, zaplatili časť kúpnej ceny v sume XX.XXX eur a snažili sa získať ďalšie finančné prostriedky formou hypotéky. Keďže sa im to nepodarilo, snažili sa vec riešiť dohodou, pričom súhlasili aj so zaplacením sumy X.XXX eur žalovanej. Tvrdenia žalovanej o zrušení registrácie pána L. ako finančného agenta od 27.06.2017 považoval odvolací súd za novotu v konaní, ktorá je podľa § 366 CSP neprípustná. Odvolacia argumentácia v podobe novôt je prípustná len za splnenia zákonom stanovených podmienok, a teda ak sa novoty týkajú procesných podmienok, vylúčenia sudcu alebo nesprávneho obsadenia súdu, má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci, alebo ich odvolateľ bez svojej viny nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie. Námietka žalovanej ohľadom U. L. a jeho registrácie ako finančného agenta v rozhodnom čase nespĺňa ani jednu z uvedených podmienok prípustnosti novôt, a teda odvolací súd v súlade s ustanovením § 366 CSP na predmetnú námietku neprihliadol.

17. Podľa názoru odvolacieho súdu súd prvej inštancie prihliadal na všetko, čo vyšlo v konaní najavo. S ohľadom na odôvodnenie napadnutého rozsudku odvolací súd konštatoval, že rozhodnutie súdu prvej inštancie dáva odpoveď na všetky podstatné námietky žalovanej opísané v odvolaní, jeho odôvodnenie zodpovedá požiadavkám upraveným v ustanovení § 220 ods. 2 Civilného sporového poriadku, pričom toto rozhodnutie odvolací súd nezhodnotil ako arbitrárne, nepresvedčivé a nepreskúmateľné a preto ho ako vecne správne podľa § 387 ods. 1 CSP potvrdil. Odvolanie žalovanej preto odvolací súd posúdil ako neopodstatnené a rozsudok súdu prvej inštancie z tohto dôvodu potvrdil.

18. V odvolacom konaní boli úspešní žalobcovia, ktorým patrí v celom rozsahu náhrada trov vynaložených v tomto štádiu konania. Odvolací súd v súlade s ustanovením § 396 ods. 1, § 262 ods. 1 a § 255 ods. 1 CSP rozhodol, že žalobcovia majú voči žalovanej nárok na náhradu trov odvolacieho konania, o výške ktorých podľa § 262 ods. 2 CSP rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozsudku odvolacieho súdu samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

19. Toto rozhodnutie prijal senát odvolacieho súdu pomerom hlasov 3:0.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku odvolanie nie je prípustné.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu možno podať dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419, § 420, § 421 CSP), v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii.

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 toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh) (§ 428 CSP).