

Súd: Okresný súd Vranov nad Topľou  
Spisová značka: 5C/70/2022  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6122424563  
Dátum vydania rozhodnutia: 19. 07. 2024  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Matúš Kalanin  
ECLI: ECLI:SK:OSVT:2024:6122424563.8

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Vranov nad Topľou sudcom JUDr. Matúšom Kalaninom v spore žalobcu: A. B. C., nar. XX. XX. XXXX, trvale bytom XXX XX D. XXX, E. F. G. C., zastúpený ADVOKÁTSKA KANCELÁRIA - JUDr. STANISLAV KAŠČÁK, s.r.o. so sídlom Ulica 1. mája 1246, 093 01 Vranov nad Topľou, IČO: 47 245 034, proti žalovanému: BUSINESS FOR ALL, s. r. o. so sídlom Sadová 167, 093 03 Vranov nad Topľou, IČO: 47 696 052, o zaplatenie 500,- eur s príslušenstvom, takto

### rozhodol:

Žalovaný je povinný zaplatiť žalobcovi sumu 500,- eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 5% ročne zo sumy 500,- eur od 16.9.2020 do zaplatenia, a to do troch dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

Žalobcovi priznáva proti žalovanému nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100% s tým, že o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti tohto rozsudku, samostatným uznesením.

### odôvodnenie:

1. Žalobca sa žalobou podanou na Okresnom súde Banská Bystrica dňa 14.9.2022 domáhal proti žalovanému zaplatenia sumy 500,- eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 5 % ročne zo sumy 500,- eur od 16.09.2020 do zaplatenia a náhrady trov konania. Podanie žaloby odôvodnil tým, že žalobca je fyzická osoba (nepodnikateľ), ktorý uzavrel zmluvu so žalovaným, ktorý pre neho vykonával činnosti realitnej kancelárie, pri sprostredkovaní kúpy nehnuteľností. Žalovaný podniká v oblasti služieb realitnej kancelárie. Medzi žalovaným (ako sprostredkovateľom) a žalobcom (ako záujemcom) bola uzavretá dňa 9.6.2020 písomná rezervačná zmluva, na základe ktorej žalovaný vykonával činnosti realitnej kancelárie pre žalobcu. V prílohe návrhu je samotná rezervačná zmluva. Dňa 9.6.2020 vykonal žalobca prevod dohodnutého rezervačného poplatku v sume 3.000,- eur na účet žalovaného. Nakoľko nedošlo počas trvania rezervácie nehnuteľnosti k uzatvoreniu ani kúpnej zmluvy o prevode vlastníctva k nehnuteľnosti, ani inej obdobnej zmluvy, ani zmluvy o budúcej zmluve medzi Predávajúcim a Záujemcom, a to z dôvodov na strane Predávajúceho, a tento stav sa nezmenil ani k 1.9.2020, kedy zanikla doba určitá trvania rezervačnej zmluvy, bol žalovaný povinný vrátiť žalobcovi rezervačný poplatok v sume 3.000,- eur. Žalovaný v odpovedi na výzvy na vrátenie poplatku zaslal žalobcovi list zo dňa 23.9.2020. Na list žalobca reagoval zaslaním opakovanej výzvy zo dňa 28.9.2020 pre žalobcu. Žalovaný následne v reakcii na opakovanú výzvu žalobcu dňa 3.11.2020 zaplatil žalobcovi sumu 2.500,- eur na jeho bankový účet. Zvyšná časť rezervačného poplatku, v sume 500,- eur ostala nevrátená. Ku dňu 23.9.2020 zmluva neexistuje, zanikla 30.8.2020. Na jej predĺženie je potrebná písomná forma a predchádzajúci výslovný súhlas oboch strán zmluvy, teda dodatok - k čomu nikdy nedošlo (čl. III bodu 3.1 zmluvy). Žalovaný nemá ani zmluvné, ani zákonné oprávnenie „krátiť rezervačný poplatok“. Žalovaný je podľa čl. II bodu 2.10 zmluvy povinný vrátiť žalobcovi celý rezervačný poplatok, nielen sumu 2.500,- eur. Podľa čl. II bodu 2.8 zmluvy, rezervácia sa zmluvnými stranami dojednáva na dobu určitú do 30.08.2020. Podľa čl. II bodu 2.10 zmluvy, účastníci zmluvného vzťahu sa dohodli, že ak počas trvania Rezervácie

nehnutelnosti nedôjde k uzatvoreniu kúpnej zmluvy o prevode vlastníctva k nehnuteľnosti alebo inej obdobnej zmluvy alebo zmluvy o budúcej zmluve medzi Predávajúcim a Záujemcom, z dôvodov na strane Predávajúceho, je Sprostredkovateľ povinný vrátiť Záujemcovi zaplatený rezervačný poplatok v lehote do 15 kalendárnych dní odo dňa vzniku nároku na jeho vrátenie. Dlh 500,- eur žalovaný nechce bezdôvodne zaplatiť, napriek výzvam žalobcu.

2. Okresný súd Banská Bystrica vydal v predmetnej veci dňa 4.10.2022 platobný rozkaz, ktorým zaviazal žalovaného zaplatiť žalobcovi dlžnú sumu v súlade so žalobou. Žalovaný v odpore z 3.2022 proti platobnému rozkazu vydanému Okresným súdom Banská Bystrica uviedol, že neuznáva peňažný nárok žalobcu v celom rozsahu. Žalobca porušil povinnosti vyplývajúce mu z rezervačnej zmluvy, ako aj dobré mravy a to viacerými spôsobmi: 1.pôsobil na poverenú osobu žalovaného, ktorá mala sprostredkovať predaj nehnuteľnosti, a to takým spôsobom, aby žalobca ušetril a zároveň, aby predaj nehnuteľnosti nesprostredkoval žalovaný, za čo sa mal žalobca poverenej osobe finančne odmeniť 2. kontaktoval predávajúcu s tým, že chce predaj nehnuteľnosti bez realitnej kancelárie - žalovaného, pričom predávajúcej sa tento postup nepozdával a ihneď kontaktovala žalovaného, ktorý upozornil žalobcu, aby takto ďalej nekonal a aby predaj nehnuteľnosti prebehol bezproblémovo 3. znevažoval prácu žalovaného s tvrdeniami, že ak by vedel kto predáva nehnuteľnosť, tak ich nepotrebuje a rieši si to sám. Žalobca taktiež po ústnej dohode so žalovaným predĺžil rezervačnú zmluvu, keďže si bol vedomý toho, že prebieha dedičské konanie a že predávajúca chce predať ešte vedľajšiu nehnuteľnosť a nechce chodiť z Českej republiky na dvakrát. Následne však žalobca aj so svojim právnym zástupcom popreli existenciu predĺženia dohody a žiadali vyplatiť rezervačný poplatok, hoci práva na strane žalobcu nastali okolnosti, pre ktoré sa neuzatvorila kúpna zmluva a teda žalobca porušil ustanovenia rezervačnej zmluvy, keď nechcel pokračovať v kúpe nehnuteľnosti. Hoci je žalovaný toho názoru, že nemusel vrátiť rezervačný poplatok, tak po ústnej dohode so žalobcom vrátil rezervačný poplatok vo výške 2.500,- eur s tým, že zvyšná suma predstavuje účelne vynaložené náklady, ktoré boli spojené s vypracovaním geometrického plánu na rozdelenie nehnuteľnosti a starostlivosťou o pozemok počas jeho rezervácie ako aj iné náklady spojené so sprostredkovaním nehnuteľnosti a tým pádom nebude žalobcom vyžadovaná. S krátením rezervačného poplatku súhlasil aj žalobca, čo potvrdzuje aj skutočnosť, že potom ako mu prišlo na účet 2.500,- eur mu trvalo viac ako rok a pol aby podal žalobu na žalovaného.

3. Žalobca vo vyjadrení doručenom súdu 6.12.2022 k odporu žalovaného uviedol, že žalovaný v odpore uvádza také skutočnosti, ktoré nie sú reálnymi argumentami (právne konformnými) voči uplatnenému nároku. Aj v čisto hypotetickej (akademickej) rovine, veď predsa žiadne (akékoľvek) porušenie zmluvy zo strany osoby A neznamena automaticky, aby zanikla zmluvne dohodnutá povinnosť osoby B (povinnosť vrátiť rezervačný poplatok), ale ak by niečo takéto reálne a preukázateľne nastalo - osoba B by teoreticky mala mať možnosť uplatniť nejaký svoj vlastný (iný, odlišný) nárok na náhradu škody (ak jej nejaká vznikla), rovnako to isté platí aj o porušení dobrých mravov. Spochybnil dôvody uvádzané žalovaným v odpore, pre ktoré by mala zaniknúť zmluvne dohodnutá povinnosť žalovaného vrátiť celý prijatý rezervačný poplatok za služby, ktoré nakoniec neboli realizované. Všetky tvrdenia žalovaného, uvedené v odpore sú nepravdivé a ničím nepreukázané. Žalovaný nepredložil k odporu žiadne dôkazy o svojich tvrdeniach, on iba niečo tvrdí a to - čo tvrdí (bez dôkazu) - navyše ani nie je relevantným právnym dôvodom pre zánik záväzku žalovaného vrátiť celý rezervačný poplatok (nie iba jeho časť). Žalovaná spoločnosť nemá ani zmluvné, ani zákonné oprávnenie „krátiť rezervačný poplatok“. Žalovaná spoločnosť je podľa čl. II bodu 2.10 zmluvy povinná vrátiť žalobcovi celý rezervačný poplatok (3.000,- eur), nielen sumu 2.500,- eur. Podľa čl. II bodu 2.8 zmluvy, rezervácia sa zmluvnými stranami dojednáva na dobu určitú do 30.08.2020. Podľa čl. II bodu 2.10 zmluvy, účastníci zmluvného vzťahu sa dohodli, že ak počas trvania Rezervácie nehnuteľnosti nedôjde k uzatvoreniu kúpnej zmluvy o prevode vlastníctva k nehnuteľnosti alebo inej obdobnej zmluvy alebo zmluvy o budúcej zmluve medzi Predávajúcim a Záujemcom, z dôvodov na strane Predávajúceho, je Sprostredkovateľ povinný vrátiť Záujemcovi zaplatený rezervačný poplatok v lehote do 15 kalendárnych dní odo dňa vzniku nároku na jeho vrátenie. V tomto ohľade považuje žalobca odpor odporcu za neúplný, pretože nie je riadne odôvodnený. Je úplne jasné, že v odpore sa nepíše vôbec nič o tom, prečo žalovanému mala zaniknúť povinnosť prevzatá zmluvou, a to povinnosť vrátiť platbu časti rezervačného poplatku prijatého od žalobcu. Poukázal na ust. § 11 ods. 4, tiež § 12 ods. 1 písm. d) zákona č. 307/2016 Z.z. Ani jedno z tvrdení žalovaného v odpore nie je právnym odôvodnením možnosti, pre ktorú by mal byť nárok žalobcu zamietnutý resp. pre ktorý by mal žalovaný právo na nevrátenie 500,- eur žalobcovi. Z celého obsahu odporu žalovaného sa nedá vyčítať uvedenie ani jednej okolnosti vylučujúcej jeho povinnosť vrátiť poslednú časť žalobcom zaplateného rezervačného poplatku. Nárok žalobcu nebol zo strany žalovaného relevantne spochybnený.

4. Žalovaný vo vyjadrení z 27.11.2023 poukázal na to, že konanie žalobcu je v rozpore nielen so spoločenskými mravmi, ale aj že skutočne porušil zmluvu, kde mu nemuselo byť vrátené ani 2.500,- eur. Suma 500,- eur boli relevantné náklady spojené s jeho prípadom - a to bola zmluva rezervačná, právnik chystal kúpnu zmluvu na základe geometrického plánu, čas makléra, ktorého záujemca navádzal, aby obišiel realitnú kanceláriu.

5. Súd vykonal dokazovanie oboznámením sa s prílohami žaloby, a to Rezervačnou zmluvou zo dňa 9.6.2020, Detailom transakcie z 9.6.2020, výzvou na vrátenie rezervačného poplatku z 28.9.2020, výzvou žalovaného z 23.9.2020, Detailom transakcie z 3.11.2020, odporom žalovaného z 3.11.2022, vyjadrením žalobcu k odporu žalovaného z 6.12.2022, vyjadrením žalovaného z 27.11.2023, vyjadrením žalovaného z 12.2.2024, listinou predloženou žalovaným – list H. H. I. zo dňa 31.5.2024, výsluchom strán sporu, výsluchom svedka F. J. a na základe takto vykonaného dokazovania zistil tento skutkový stav:

6. Z rezervačnej zmluvy z 9.6.2020 vyplýva, že bola uzavretá medzi žalovaným ako sprostredkovateľom a žalobcom ako záujemcom. Žalovaný vyhlásil, že je oprávnený sprostredkovať predaj nehnuteľností, a to parcely C-KN XXXX/X o výmer 1060 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha a nádvorie a C-KN XXXX o výmere 918 m<sup>2</sup>, záhrada. Vlastníkom nehnuteľností a predávajúcim bola K. I. L. M. (Čl. I zmluvy).

7. Podľa bodu 2.1 zmluvy, druhá a tretia veta, rezervácia nehnuteľnosti sa vykonáva za poplatok. Záujemca berie na vedomie, že na vrátenie rezervačného poplatku nie je právny nárok /okrem prípadu uvedeného v bode 2.10 tejto zmluvy).

8. Záujemca sa zaväzuje za rezerváciu nehnuteľnosti zaplatiť rezervačný poplatok vo výške 3000,- eur v deň podpisu zmluvy (bod 2.4 zmluvy).

9. Rezervácia sa stranami dojednáva dohodou na dobu určitú do 30.8.2020 (bod 2.8 zmluvy).

10. Účastníci zmluvného vzťahu sa dohodli, že ak počas trvania rezervácie nehnuteľnosti nedôjde k uzatvoreniu kúpnej zmluvy o prevode vlastníctva k nehnuteľnosti alebo inej obdobnej zmluvy alebo zmluvy o budúcej zmluve medzi predávajúcim a záujemcom, z dôvodov na strane predávajúceho, je sprostredkovateľ povinný vrátiť záujemcovi zaplatený rezervačný poplatok v lehote do 15 kalendárnych dní odo dňa vzniku nároku na jeho vrátenie (bod 2.10 zmluvy).

11. Zmeny a doplnky tejto zmluvy je možno vykonať iba písomnou formou a na základe predchádzajúceho výslovného súhlasu oboch strán zmluvy, ktoré budú tvoriť neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.

12. Podľa detailu transakcie vystaveného dňa 24.9.2020 spoločnosťou Prima banka Slovensko, a.s došlo dňa 9.6.2020 k odoslaniu sumy 3000,- eur od platiteľa označeného C. B. pre BUSINESS FOR ALL s.r.o. s poznámkou pre platiteľa „C., rezervácia pozemok Pod Dolami Vranov“.

13. Podľa detailu transakcie vystaveného dňa 13.9.2022 spoločnosťou Prima banka Slovensko, a.s došlo dňa 3.11.2020 k odoslaniu sumy 2500,- eur od platiteľa označeného BUSINESS FOR ALL s.r.o. na účet príjemcu C. B. s informáciou pre príjemcu „DO2020-11-02/SP C., vratena rezervacia pozemok Pod Dolami Vranov“.

14. Výzvou z 28.9.2020 žalobca vyzval žalovaného vyzval na vrátenie rezervačného poplatku s poukazom na skutočnosť, že rezervačná zmluva zanikla 30.8.2020 a v súlade s bodom 2.10 rezervačnej zmluvy.

15. V liste z 23.9.2020 žalovaný vyzýva na dokončenie obchodu, nakoľko spoločnosť vykonala všetky potrebné kroky, aby sa kúpna zmluva mohla uzatvoriť.

16. V liste adresovanom žalobcovi (č.l. 12 spisu) žalovaný poukázal na bod 1.4 zmluvy, zároveň skutočnosť, že sa žalobca dohodol s maklérom žalovaného pánom J. na predĺžení zmluvy, kým neprebehne dedičské konania a zápis novej majiteľky do katastra nehnuteľnosti. Poukázal na

komunikáciu žalobcu s maklérom a navádzanie na uzavretie zmluvy mimo žalovaného a tiež výzvy majiteľky nehnuteľnosti k uzavretiu zmluvy bez súčinnosti žalovaného.

17. V liste datovanom dňa 31.5.2024 H. H. I., L. M., bytom A. F. XXXX/X, N. G. O. uviedla, že niekedy koncom leta 2020 bola opakovane oslovovaná pánom C. prostredníctvom už nebohej správkyni. Chcel obísť realitnú kanceláriu a dohodnúť sa s ňou na priamo.

18. Žalobca vo svojej výpovedi uviedol, že v roku 2020 žalovaný ponúkal na predaj pozemok, kde reagoval na inzerát a stretol sa s obchodným zástupcom, realitným agentom pánom J. a pán J. mu dal termín obhliadky. Navrhol mu rezervačnú zmluvu, lebo hovoril, že on už má kupcu na dom, do konca mesiaca bude mať dom predaný. Pán J. chcel, aby žalobca doniesol peniaze v hotovosti, čo mu prišlo riskantné, preto ho prosil, aby urobili prevod cez účet. Viackrát ho potom kontaktoval, pričom mu uviedol, že záujemcovia odskočili, ale má ďalších, ďalšie obhliadky a tak čas plynul, nič sa nedialo. Pán J. žalobcovi volal po zániku zmluvy, že je tu majiteľka domu, či sa vie zastaviť na tej adrese. Keď žalobca prišiel na miesto, pán J. akurát odchádzal, ani sa nepozdravil, ani sa na žalobcu nepozrel, úplne bezducho odišiel. Majiteľka povedala nech príde ďalej, dosť bola znepokojená a sťažovala sa celkovo na realitnú kanceláriu, že tiež si myslela, že to bude mať hladší priebeh, že vraj bola u nejakého notára, ten notár sa sťažoval na realitnú kanceláriu a ona žalobcu opakovane vyzvala, či by odkúpil dom aj pozemok, že ona mu to odpredá. Žalobca povedal, že nemá o dom záujem, ani nechce riešiť tento pozemok, keďže mal ešte 3000,- eur nevrátených od realitnej kancelárie. Žalobca pani I. so zmluvou neoboznamoval, či tak učinil žalovaný, nevedel uviesť. Nijakým spôsobom sa so žalovanou spoločnosťou nedohodli na tom, že časť rezervačného poplatku si môžu nechať ako nejakú odplatu za ich činnosť počas trvania zmluvy. Písomný dodatok k rezervačnej zmluve nepodpisoval. Geometrický plán bol robený na základe dohody s majiteľkou, lebo predávali nie celú nehnuteľnosť, ale dve nehnuteľnosti, žalobcovi chceli predať iba chceli časť danej nehnuteľnosti. O tom, že prebiehalo dedičské konanie sa žalobca dozvedel pri končení zmluvy, toto mu pán J. asi zabudol povedať, keď podpisovali rezervačnú zmluvu, lebo povedal, že do konca mesiaca to celé bude uzavreté a pozemok bude prepísaný na žalobcu. S majiteľkou nehnuteľnosti sa stretol v septembri 2020, na presnejší dátum sa už nepamätá, žalobca mal za to, že vec je už uzavretá.

19. Prostredníctvom svojho právneho zástupcu žalobca uviedol, že žalovaná strana vysvetľuje, že podľa jej názoru vykonávala činnosť pre žalobcu, mala s tým nejaké náklady, strávila s tým nejaký čas a žalovaná vytýka žalobcovi, že nepostupoval, tak ako by mal podľa zmluvy. Na takýto pohľad však nie je daný ani zmluvný ani zákonný nárok, zmluva jasne hovorí, v bode 2.10 o tom, že sa má vrátiť celý rezervačný poplatok, celý znamená bez krátenia. Obrana žalovaného je postavená na niečom, čo on sám síce považuje za spravodlivé a správne, ale čo nemá oporu ani v zmluve ani v zákone. Ani vypočutie navrhovaných svedkov nedokáže zmeniť tú základnú premisu, že na ponechanie si 500,- eur žalovaným nie je ani zmluvný ani zákonný nárok. Ak by žalovaný uplatňoval tých 500,-eur formou nejakej pokuty, musí byť písomná dohoda o zmluvnej pokute, v zmluve nič také nie je. Ani náklady na vyhotovenie geometrického plánu, čo nebolo žalovaným preukázané, ani porušenie zmluvy žalobcom, pretože kontaktoval priamo makléra a snažil sa spojiť s predávajúcim nie je dôvodom, aby si žalovaná spoločnosť, mohla ponechať časť nevrátenej rezervačnej zálohy. K listine podpísanej pani H. I. uviedol, že text tejto listiny pripravovala žalovaná spoločnosť, pretože pani H. I. v máji 2024, aby sa mohla vyjadrovať ku skutočnostiam, ktoré boli niekedy koncom leta 2020, teda z pred štyroch rokov a aby si pamätala ako žalobca chcel obísť realitnú kanceláriu a dohodnúť sa s ňou na priamo a aby vedela, že termín realitná kancelária nestihne dodržať, musela by poznať obsah zmluvy medzi žalobcom a žalovanou. Spochybnil, že by autorom textu bola pani I.. Poukázal tiež na to, že ak žalobca mal konať netaktné a neprofesionálne, vôbec nebolo jeho povinnosťou správať sa nejakou profesionálne, lebo profesionálne sa má správať sprostredkovateľ, nie záujemca, ktorý nevykonáva túto činnosť s profesionálnou odbornosťou. Z obsahu tejto listiny nevyplýva nič, čo by malo byť dôležité pre merito konania, nakoľko predmetom konania je povinnosť žalovaného vrátiť prijatú zálohu, pričom ani jedna veta, ani spomínaný víťazný koniec, ktorý je v poslednej vete tohto listu neznamená, aby zanikla povinnosť žalovanej realitnej kancelárie v zmysle zmluvy vrátiť celú prijatú zálohu.

20. Konateľ žalovanej spoločnosti vo výpovedi uviedol, že žalobca jednoducho zavádzal už len tým, že keď zmluva skončila 30.8.2020 a chcel vrátiť tie peniaze, prečo sa potom vlastne následne stretával v septembri, na výzvu so sprostredkovateľom. Žalobca potvrdil, že jednoducho mal záujem aj po skončení zmluvy, išlo v podstate o ústnu dohodu medzi ním a maklérom, konkrétne F. J., že keď príde pani na dedičské konanie, ktoré sa konalo v jeseni, že jednoducho sa uzatvorí aj tie zmluvy. Na otázku právneho

zástupcu žalobcu, či sa dohodli so žalobcom na tom, že tá odmena má byť 500 eur, ktorú si má žalovaný ponechať uviedol, že nedohodli sa ústne, dohodli sa len v smske, kde jednoducho konateľ žalovaného napísal, že jednoducho mu stiahne nejakú čiastku, ktorá, svedčí o nákladoch spojených s predajom nehnuteľnosti.

21. Žalovaný v rámci pojednávania uviedol, že konanie žalobcu bolo špekulatívne, tesne pred trojročným ukončením lehoty bola podaná žaloba. Žalovanému vznikli náklady na vyhotovenie geometrického plánu, o čom má doklad. Bolo dohodnuté, že pokiaľ neskončí dedičské konanie, tak tá zmluva sa predĺži. Uznal, že sa mal spraviť dodatok k zmluve. Už počas trvania zmluvy, žalobca navádzal v podstate klienta, makléra, čo je aj zdokumentované na facebooku, aby to nešlo cez konateľa žalovaného. Pani I. nie raz, nie dvakrát, počas trvania zmluvy bola kontaktovaná žalobcom, ktorý jednoznačne porušil zmluvu.

22. Svedok F. J. uviedol, že začiatok obchodu prebiehal bez problémov, jednalo sa o predaj pozemku, potom klient ako kupujúci komunikoval s predávajúcou a svedkovi navrhol čiastku 500 eur, aby to riešili mimo realitnej kancelárie. Potvrdil, že po skončení zmluvy žalobca svedkovi napísal prostredníctvom elektronickojej správy, že ak to dotiahne do konca, jeho námahu ocení, ak to nepôjde cez F. (konateľa žalovaného), že bude mať províziu. Svedok nemal žiadne znalosti o tom, či bola uzavretá ďalšia rezervačná zmluva medzi žalobcom a medzi žalovaným, nič o tom nevie. Svedok nemal vedomosť o tom, či žalobca súhlasil s tým, aby si žalovaný ponechal 500,- eur ani že by sa na tom dohodol so svedkom alebo konateľom žalovaného. Konateľ žalovaného pán F. je ten najhlavnejší, on rieši tie veci, svedok je sprostredkovateľ predaja, ostatné má na starosti on. Svedok nevedel uviesť, či k pôvodnej rezervačnej zmluve bol podpisovaný nejaký dodatok. Nevedel presne uviesť, či niekedy organizoval osobné stretnutie medzi predávajúcou a prítomným žalobcom za prítomnosti svedka, „na 90% si myslím, že také stretnutie neorganizoval“.

23. Podľa § 51 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení účinnom v čase uzavretia zmluvy (ďalej len „Občiansky zákonník“), účastníci môžu uzavrieť i takú zmluvu, ktorá nie je osobitne upravená; zmluva však nesmie odporovať obsahu alebo účelu tohto zákona.

24. Podľa § 36 ods. 1 Občianskeho zákonníka vznik, zmenu alebo zánik práva či povinnosti možno viazať na splnenie podmienky. Na nemožnú podmienku, na ktorú je zánik práva alebo povinnosti viazaný, sa neprihliada.

25. V zmysle § 3 ods. 3 zákona č. 250/2007 Z.z. o ochrane spotrebiteľa a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov, každý spotrebiteľ má právo na ochranu pred neprijateľnými podmienkami v spotrebiteľských zmluvách podľa § 52 až § 54 Občianskeho zákonníka.

26. V zmysle § 52 ods. 1 až ods. 4 Občianskeho zákonníka, spotrebiteľskou zmluvou je každá zmluva bez ohľadu na právnu formu, ktorú uzatvára dodávateľ so spotrebiteľom. Ustanovenia o spotrebiteľských zmluvách, ako aj všetky iné ustanovenia upravujúce právne vzťahy, ktorých účastníkom je spotrebiteľ, použijú sa vždy, ak je to na prospech zmluvnej strany, ktorá je spotrebiteľom. Odlišné zmluvné dojednania alebo dohody, ktorých obsahom alebo účelom je obchádzanie tohto ustanovenia, sú neplatné. Na všetky právne vzťahy, ktorých účastníkom je spotrebiteľ, sa vždy prednostne použijú ustanovenia Občianskeho zákonníka, aj keď by sa inak mali použiť normy obchodného práva. Dodávateľ je osoba, ktorá pri uzatváraní a plnení spotrebiteľskej zmluvy koná v rámci predmetu svojej obchodnej alebo inej podnikateľskej činnosti. Spotrebiteľ je fyzická osoba, ktorá pri uzatváraní a plnení spotrebiteľskej zmluvy nekoná v rámci predmetu svojej obchodnej činnosti alebo inej podnikateľskej činnosti.

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

28. Ako vyplýva z ustanovenia § 53 ods. 2, ods. 3 Občianskeho zákonníka za individuálne dojednané zmluvné ustanovenia sa nepovažujú také, s ktorými mal spotrebiteľ možnosť oboznámiť

sa pred podpisom zmluvy, ak nemohol ovplyvniť ich obsah. Ak dodávateľ nepreukáže opak, zmluvné ustanovenia dohodnuté medzi dodávateľom a spotrebiteľom sa nepovažujú za individuálne dojednané.

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

30. V zmysle § 54 ods. 1, ods. 2 Občianskeho zákonníka, zmluvné podmienky upravené spotrebiteľskou zmluvou sa nemôžu odchýliť od tohto zákona v neprospech spotrebiteľa. Spotrebiteľ sa najmä nemôže vopred vzdať svojich práv, ktoré mu tento zákon alebo osobitné predpisy na ochranu spotrebiteľa priznávajú, alebo si inak zhoršiť svoje zmluvné postavenie. V pochybnostiach o obsahu spotrebiteľských zmlúv platí výklad, ktorý je pre spotrebiteľa priaznivejší.

31. Ako vyplýva z § 39 Občianskeho zákonníka neplatný je právny úkon, ktorý svojím obsahom alebo účelom odporuje zákonu alebo ho obchádza alebo sa prieči dobrým mravom.

32. V zmysle § 41 Občianskeho zákonníka ak sa dôvod neplatnosti vzťahuje len na časť právneho úkonu, je neplatnou len táto časť, pokiaľ z povahy právneho úkonu alebo z jeho obsahu alebo z okolností, za ktorých k nemu došlo, nevyplýva, že túto časť nemožno oddeliť od ostatného obsahu.

33. Ako vyplýva z § 517 ods.1 Občianskeho zákonníka dlžník, ktorý svoj dlh riadne a včas nesplní, je v omeškaní. Ak ho nesplní ani v dodatočnej primeranej lehote poskytnutej mu veriteľom, má veriteľ právo od zmluvy odstúpiť; ak ide o deliteľné plnenie, môže sa odstúpenie veriteľa za týchto podmienok týkať aj len jednotlivých plnení.

34. V zmysle § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka ak ide o omeškanie s plnením peňažného dlhu, má veriteľ právo požadovať od dlžníka popri plnení úroky z omeškania, ak nie je podľa tohto zákona povinný platiť poplatok z omeškania; výšku úrokov z omeškania a poplatku z omeškania ustanovuje vykonávací predpis. Týmto vykonávacím predpisom je nariadenie vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorý vo svojom §3 stanovuje, že výška úrokov z omeškania je o päť percentuálnych bodov vyššia ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu.

35. V danom prípade bolo preukázané, že vzťah medzi žalobcom a žalovaným na základe v tomto konaní posudzovaného právneho vzťahu je vzťahom spotrebiteľským, v zmysle § 52 a nasl. Občianskeho zákonníka, pretože rezervačnú zmluvu uzatváral žalobca ako spotrebiteľ a žalovaný ako dodávateľ, pričom obsah zmluvy, bol daný žalovaným, ktorý pripravoval návrh zmluvy, čo je mimo iného zrejme aj z bodu 3.8 zmluvy, ktorá skutočnosť ani nebola v konaní sporná. Uvedený právny vzťah je potrebné posúdiť podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka.

36. Nepochybne zmluva uzavretá medzi stranami sporu je spotrebiteľskou zmluvou v zmysle zákona o ochrane spotrebiteľa, pričom tento výklad je v súlade aj s komunitárnou úpravou ochrany spotrebiteľa v zmysle smernice Rady 93/13/EHS zo dňa 5.4.1993 o nekalých podmienkach v spotrebiteľských zmluvách.

37. Pre spotrebiteľskú zmluvu je charakteristické, že spotrebiteľ vstupuje do zmluvného vzťahu s dodávateľom, ktorým je najčastejšie predávajúci, za zmluvných podmienok, ktoré si vopred určil dodávateľ, pričom spotrebiteľ nemá možnosť tieto podmienky individuálne ovplyvniť. Občiansky zákonník podrobnejšie špecifikuje všeobecné pravidlá pre dojednanie podmienok v spotrebiteľských zmluvách a výslovne ustanovuje, že takéto ustanovenia v zmluvách, ktoré spôsobujú nerovnováhu v právach a povinnostiach v neprospech spotrebiteľa sú neprijateľné a preto neplatné. Vychádza sa z toho, že predovšetkým spotrebiteľ v dobrej viere uzatvára zmluvu s dodávateľom, od ktorého sa očakáva, že vzhľadom na jeho podnikanie a ponúkaný tovar a služby koná profesionálne a v súlade s poctivým prístupom k podnikaniu. Predpokladá sa, že dodávateľ má vedomosti a skúsenosti a oproti spotrebiteľovi vystupuje ako zvýhodnený účastník zmluvného vzťahu založeného spotrebiteľskou zmluvou.

38. Ustanovenie § 53 Občianskeho zákonníka sa týka iba podmienok, ktoré zákon označuje za neprijateľné. Ide o podmienky, ktoré sú nečestné, neslušné, hrubo poškodzujúce spotrebiteľa a preto ich použitie zákon sankcionuje absolútnou neplatnosťou. Vyjadruje snahu, aby dodávateľ v spotrebiteľských zmluvách pristupoval k tvorbe podmienok v súlade s dobrými mravmi. Je potrebné dodať, že spotrebiteľ

z povahy veci v súčasných podmienkach štandardizácie produktov bežnej spotreby, ako aj zmluvných podmienok, má iba fiktívnu možnosť ovplyvniť podstatu zmluvných podmienok, ktoré sú mu zo strany dodávateľa predložené, pričom často vzhľadom na ich rozsiahlosť a použitú právnu terminológiu nemá možnosť, či už ich vôbec prečítať, resp. pochopiť ich obsah. Ide teda o zákonný zákaz používania neprijateľných podmienok, ktoré vyvolá právoplatné súdne rozhodnutie a dodávateľ je povinný zdržať sa ich používania.

39. V danom prípade mal súd za preukázané, že žalobca ako spotrebiteľ uzatvoril so žalovaným ako dodávateľom dňa 9.6.2020 rezervačnú zmluvu s poukazom na § 51 Občianskeho zákonníka. Predmetom zmluvy bolo sprostredkovanie predaja nehnuteľnosti konkrétne v zmluve špecifikovanej. Zmluvu uzatváral žalobca ako záujemca a žalovaný ako sprostredkovateľ. Predávajúci nehnuteľnosti nebol účastníkom tohto zmluvného vzťahu.

40. Medzi stranami sporu nebolo sporným, že uzatvorili dňa 9.6.2020 predmetnú rezervačnú zmluvu podľa § 51 Občianskeho zákonníka, ani to, že žalobca na základe čl. II. bod 2.4 zmluvy uhradil žalovanému dňa 9.6.2020 rezervačný poplatok vo výške 3.000,- eur.

41. Sporným medzi stranami bolo, či žalobcovi vznikol nárok na vrátenie rezervačného poplatku podľa bodu 2.10.zmluvy, resp. či tento nárok vznikol žalobcovi v celom rozsahu, alebo iba v časti. V tejto súvislosti bolo žalovaným namietané aj trvanie zmluvy. Žalovaný síce nerozporoval, že zmluva bola dojednaná na dobu určitú do 30.8.2020, avšak namietal, že došlo k ústnej dohode so žalobcom, podľa ktorej sa zmluva predĺži, pokiaľ neskončí dedičské konanie po pôvodnej majiteľke nehnuteľností, ktorých predaj bol sprostredkovaný žalovaným.

42. V prvom rade je preto potrebné zaoberať sa otázkou, či došlo, alebo nedošlo k predĺženiu zmluvy dohodnutej na dobu určitú (resp. predĺženiu rezervácie v zmysle bodu 2.8. zmluvy), nakoľko nárok na vrátenie rezervačného poplatku žalobcovi resp. nárok na ponechanie si rezervačného poplatku žalovaným je v zmysle bodu 2.10 zmluvy mimo iného viazaný na skutočnosť, či dôjde alebo nedôjde k uzavretiu zmluvy o prevode nehnuteľností počas doby rezervácie. Skutočnosť, či došlo k predĺženiu rezervácie respektíve trvanie rezervácie, je tak pre konanie skutočnosťou kruciálnou.

43. Žalobca vo výpovedi uviedol, že nijaký dodatok k zmluve nepodpisoval, žalovaným tvrdenú skutočnosť, že by sa strany ústne dohodli na predĺžení trvania zmluvy resp. rezervácie, žalobca nepotvrdil. Dôkazné bremeno ohľadne preukázania tohto tvrdenia o predĺžení rezervácie bolo na žalovanom, ten však svoje tvrdenie nepreukázal.

44. V tejto súvislosti je potrebné poukázať na bod 3.1 zmluvy, podľa ktorého je možné zmeny a doplnky zmluvy vykonať iba písomnou formou. Žalovaný súdu takýto písomný dodatok súdu nepredložil, čím nepreukázal, že došlo k predĺženiu zmluvy. Ak by aj došlo k predĺženiu zmluvy (rezervácie) ústnou formou, takéto doplnenie by odporovalo bodu 3.1 zmluvy.

45. Žalovaný však nepreukázal ani tú skutočnosť, že by došlo k ústnej dohode medzi stranami sporu o predĺžení zmluvy. Svedok F. J. vo výpovedi uviedol, že nevie nič o tom, či bola uzavretá ďalšia rezervačná zmluva alebo či došlo k podpisu dodatku k zmluve. Nepotvrdil ani ústnu dohodu ohľadne predĺženia rezervácie. Ak žalovaný vo výpovedi tvrdil, že svedok ako realitný maklér uzavrel ústnu dohodu so žalobcom o predĺžení zmluvy, nebolo žalovaným zároveň preukázané ani to, či bol na takýto úkon oprávnený. Ani z ďalších stranami sporu predložených dôkazov nevyplýva, že by došlo k akémukoľvek predĺženiu rezervácie a žalovaný toto svoje tvrdenie nepreukázal. Súd preto vychádzal zo skutočnosti v konaní preukázanej, a to že rezervácia bola dohodou strán podľa bodu 2.8 zmluvy dojednaná na dobu určitú do 30.8.2020.

46. Súd sa tak ďalej zaoberal skutočnosťou, či žalobcovi vznikol nárok na vrátenie celého rezervačného poplatku podľa bodu 2.10 zmluvy. Sporným v konaní nebolo ani to, že časť rezervačného poplatku v sume 2500,- bola žalobcovi vrátená dňa 3.11.2020, pričom uvedené je zrejme aj zo žalobcom predloženého listinného dôkazu (Detail transakcie z 13.9.2022 na čl. 13). Predmetom žaloby je tak nárok žalobcu na vrátenie zvyšnej časti rezervačného poplatku v sume 500,- eur.

47. V konaní bolo preukázané, že v priebehu rezervácie (do 30.8.2020) nedošlo k uzavretiu kúpnej zmluvy medzi žalobcom ako záujemcom a predávajúcim o prevode v zmluve označených nehnuteľností, alebo inej obdobnej zmluvy, alebo zmluvy o budúcej zmluve, pričom neboli preukázané dôvody na strane žalobcu ako záujemcu ( a contrario k zneniu bodu 2.10 zmluvy), ktoré by boli príčinou, že k takémuto uzavretiu zmluvy v rozhodnej dobe (do 30.8.2020) nedošlo.

48. Predmetné ustanovenie bodu 2.10 neobsahuje výpočet dôvodov na strane predávajúceho, pre ktoré by nemalo dôjsť k uzavretiu zmluvy, súd preto predmetné ustanovenie vykladá tak, že môže ísť o akékoľvek dôvody (nevynímajúc ani smrť predávajúceho, či prebiehajúce dedičské konanie). Uvedené ustanovenie má totiž charakter podmienky, pričom viaže okolnosť vrátenia či nevrátenia rezervačného poplatku na skutočnosť, ktorá nevyplývala z vôle účastníkov zmluvy (dôvody na strane predávajúceho-akékoľvek, pričom predávajúci nie je zmluvnou stranou rezervačnej zmluvy z 9.6.2020). Súd predmetné zmluvné ustanovenie vykladal najmä s ohľadom na tú skutočnosť, žalobca bol v predmetnom zmluvnom vzťahu spotrebiteľom a žalovaný vystupoval ako dodávateľ v spotrebiteľskej veci, ktorý zároveň formuloval návrh zmluvy (čo nebolo v konaní sporné).

49. Rozširujúci výklad tohto ustanovenia v zmysle argumentácie žalovaného, že by žalobcovi nemal vzniknúť nárok na vrátenie rezervačného poplatku v prípade porušenia niektorého ustanovenia zmluvy tak nemožno vôbec akceptovať. V danom prípade sa jedná o spotrebiteľskú vec a vykladať zmluvné ustanovenie spôsobom, ktorý by bol v neprospech spotrebiteľa, judikatúra vylúčila. Súd v danej súvislosti poukazuje na interpretačné pravidlo citované v rozhodnutí Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp.zn. 4 Obdo 45/2012 zo dňa 24. júna 2013, podľa ktorého „pri nejednoznačnom výklade akejkoľvek problematiky týkajúcej sa ochrany spotrebiteľa, je potrebné uprednostniť vždy ten výklad, ktorý sleduje záujem spotrebiteľa“. Súd preto aj v danom prípade predmetné ustanovenie bodu 2.10 zmluvy, v časti ktorá nebola dostatočne stranami vyšpecifikovaná a podrobne upravená, teda v ktorej je toto ustanovenie čiastočne nejasné a nepresné, vykladá spôsobom nepripúšťajúcim dôsledky, ktoré by nesledovali záujem spotrebiteľa, teda žalobcu.

50. Bez ohľadu na vyššie uvedené je potrebné konštatovať, že z vykonaného dokazovania nevyplynuli skutočnosti (neboli žalobcom ani identifikované), ktoré by zakladali dôvody vzniknuté na strane žalobcu počas doby trvania zmluvy resp. rezervácie (do 30.8.2020), ktoré dôvody mali by byť príčinou, pre ktorú nedošlo k uzavretiu kúpnej zmluvy predmetných nehnuteľností. Práve naopak sám konateľ žalovaného vo svojej výpovedi na pojednávaní dňa 20.6.2024 pripustil, že predaj pozemkov súvisel s predajom domu, o ktorý síce bol záujem, avšak išlo o menej solventných záujemcov, preto sa dom ako súvisiacu nehnuteľnosť toho istého vlastníka nedarilo prediť. Skutočnosť, že podmienkou predaja pozemku bol aj predaj vedľajšieho domu vyplýva aj zo samotným žalovaným predloženého vyjadrenia H. I. z 31.5.2024 (čl. 105). Sám žalobca tak vo výpovedi označil problém na strane predávajúceho (dôvody na strane predávajúceho), pre ktoré zrejme nebolo možné dodržať dojednanú dobu rezervácie.

51. Pokiaľ žalovaný identifikuje dôvody na strane žalobcu, a to že pôsobil na poverenú osobu tým spôsobom, že ju navádzal na obídienie žalovaného pri uzavretí kúpnej zmluvy, alebo že mal sám za týmto účelom kontaktovať predávajúcu, v prvom rade je potrebné uviesť, že k takémuto konania podľa tvrdení samotného žalovaného malo dôjsť až po skončení rezervácie resp. ukončení rezervačnej zmluvy, ktorej trvanie bolo dojednané na dobu určitú. Svedok F. J. totiž vo výpovedi uviedol, že k návrhu žalobcu, malo dôjsť až po skončení zmluvy. Žalobca vo výpovedi uviedol, že s majiteľkou nehnuteľnosti sa stretol až v septembri 2020, čo nebolo ani protistranou rozporované a ani nebol žiadnym dôkazom preukázaný opak. Ani podľa žalovaným predloženého vyjadrenia H. H. I. (bez ohľadu na prípadné hodnotenie jeho vierohodnosti, či samotnej autenticity), nebolo jednoznačne identifikované, kedy presne malo dôjsť ku kontaktovaniu žalobcom (pojem „koncom leta“ nie je jednoznačný pokiaľ rezervácia trvala do 30.8.2020 a pripúšťa aj výklad 31.8.2020 alebo napríklad aj prvú polovicu septembra 2020). Uvedené tvrdenia nebolo možné nijako konkretizovať, nakoľko žalovaný vzal späť svoj návrh na vypočutie tejto osoby ako svedkyne, teda žalovaný ako dodávateľ vzal späť návrh na vykonanie dôkazu v jeho prospech. Súd nevyhľadáva dôkazy, ktoré dodávateľ nenavrhol.

52. V zmysle § 295 zákona č. 160/2015 Z.z. Civilného sporového poriadku ( ďalej len „CSP“) súd môže vykonať aj tie dôkazy, ktoré spotrebiteľ nenavrhol, ak je to nevyhnutné pre rozhodnutie vo veci. Súd aj bez návrhu obstará alebo zabezpečí taký dôkaz. Súd však nevyhľadáva dôkazy, ktoré nenavrhol

dodávateľ. Ustanovenia o sudcovskej koncentrácii konania a zákonnej koncentrácii konania sa v danej veci nepoužijú iba vo vzťahu k spotrebiteľovi, k dodávateľovi sa uplatňujú v plnej miere.

53. Tvrdenie žalovaného, že žalobca znevažoval prácu žalovaného vyjadreniami, že „ak by vedel kto predáva nehnuteľnosť, tak ich nepotrebuje a rieši si to sám“ sú úplne bez významu pre otázku vrátenia, či nevrátenia rezervačného poplatku v danom prípade.

54. Zároveň je však potrebné dodať, že ak by aj boli v konaní preukázané žalovaným uvádzané dôvody, ktoré mali existovať na strane žalobcu (pôsobenie na poverenú osobu a predávajúcu v čase trvania zmluvy), takéto skutočnosti samé o sebe neboli by hneď aj dôvodmi na strane žalobcu v zmysle bodu 2.10 zmluvy. Bolo by totiž potrebné zo strany žalovaného preukázať, že práve pre ne nedošlo k uzavretiu zmluvy, čo v danom prípade nevyplýva ani z tvrdení strán a ani zo ďalších skutkových zistení. Takéto konanie záujemcu (pôsobenie na poverenú osobu a predávajúcu v čase trvania zmluvy), mohlo byť osobitne sankcionované za zmluvne dohodnutých podmienok, čo však z obsahu posudzovanej rezervačnej zmluvy nevyplýva. Nevrátenie rezervačného poplatku v zmysle bodu 2.10 zmluvy nemožno chápať ako sankciu či pokutu pre žalobcu ako spotrebiteľa.

55. Žalovaný v konaní na vyššie uvedené dôvody síce poukazoval, avšak svojím konaním, teda vrátením, časti poplatku v sume 2.500,- eur sám dal najavo, že podmienky v zmysle bodu 2.10 zmluvy boli splnené. Svoj nárok na ponechanie si časti rezervačného poplatku v sume 500,- eur totiž v priebehu konania odôvodňoval (obráňoval) tým, že mu v uvedenom rozsahu vznikli náklady v súvislosti s rezervačnou zmluvou, preto je oprávnený si danú čiastku ponechať na pokrytie týchto nákladov.

56. Vo všeobecnej rovine je potrebné k takémuto nároku na vzniknuté náklady uviesť, že žalovaný nepreukázal ani vznik ani dôvody týchto nákladov, konkrétne tieto náklady nešpecifikoval. V konaní iba uvádzal, že tieto náklady majú pokryť náklady na vyhotovenie geometrického plánu, ktorého vyhotovenie malo stáť 250,- eur, všeobecne poukazoval na to, že právnik chystal kúpnu zmluvu, čas makléra. Uvedené však v konaní žiadnym dôkazom nepreukázal.

57. V rovine konkrétne preskúmvanej spotrebiteľskej zmluvy však žalovaný nevedol, v zmysle ktorých ustanovení by bol žalobca povinný uvedené náklady (napríklad na vyhotovenie geometrického plánu) znášať. Z ustanovení bodov 2.4 zmluvy či 2.10 zmluvy takáto povinnosť pre žalobcu nevyplýva.

58. Žalovaný ani nepreukázal, že by sa so žalobcom na úhrade nákladov dohodol. Žalobca takéto tvrdenia žalovaného popiera, pričom žalovaný mal zrejme na mysli oznámenie prostredníctvom SMS správy, v ktorej mal žalovaný napísať, že žalobcovi z rezervačného poplatku stiahne nejakú čiastku, ktorá má predstavovať náklady spojené s predajom nehnuteľnosti, čo sám potvrdil vo svojej výpovedi na ostatnom pojednávaní. Uvedené však nemožno považovať za dohodu účastníkov zmluvného vzťahu a už vôbec nie spotrebiteľského zmluvného vzťahu. Podľa vlastného tvrdenia žalovaný ako dodávateľ v spotrebiteľskej zmluve žalobcovi ako spotrebiteľovi jednostranne zarátal sumu 500,- eur na svoje náklady, ktoré ani konkrétne nevyčíslil (akoby v paušalizovanej forme), a to bez zmluvného či iného základu.

59. Pokiaľ teda dodávateľ v rámci spotrebiteľskej zmluvy požaduje akékoľvek poplatky a náhradu rôznych nákladov od spotrebiteľa, súd v prvom rade posúdi ich dôvodnosť (v súvislosti s tzv. teóriou skutočného plnenia v spotrebiteľských zmluvách, kedy je súd povinný skúmať, či zmluvná podmienka neobsahuje finančný záväzok spotrebiteľa za plnenie, ktoré mu po materiálnej stránke nie je dodané a slúži v skutočnosti záujmom dodávateľa, pozri napríklad rozhodnutie Krajského súdu v Prešove vo veci sp.zn. 18Co/109/2011).

60. Paušálne náklady nie je možné považovať za konkrétne náklady, ktoré vznikli žalovanému v súvislosti s uzavretou spotrebiteľskou zmluvou. Paušalizované náklady, t. j. náklady, ktoré neboli vyčíslené vo vzťahu ku konkrétnej pohľadávke dodávateľa, nemožno vo všeobecnej rovine priznať. Žalovaný v konaní nepreukázal vynaloženie nákladov v sume 500,- eur, nepreukázal ani tvrdené náklady v sume 250,- eur. V danom prípade sa jedná o sporové konanie a žalovaný je rovnako povinný vo vzťahu k tvrdeným skutočnostiam pripojiť listinné dôkazy, na ktoré sa odvoláva, resp. uviesť dôkazy, ktoré v priebehu súdneho konania navrhuje vykonať. Jedná sa o jeho dôkaznú povinnosť a práve v sporovom konaní je nesplnenie dôkaznej povinnosti spojené s procesnou zodpovednosťou za nedokázanie tvrdených

skutočností, to znamená s neunesením tzv. dôkazného bremena. Kto a v akom rozsahu má dôkazné bremeno, určujú normy hmotného práva. Zásadne ho má ten, v koho záujme je dokázanie určitej skutočnosti. Nepriaznivé procesné dôsledky (neúspech v spore) stíhajú v sporovom konaní práve toho, kto neunesol dôkazné bremeno (neoznačil potrebné dôkazy alebo uvedenými dôkazmi nebolo jeho tvrdenie dokázané). Na základe uvedeného má potom súd za to, že žalovaný neunesol dôkazné bremeno čo do tvrdenia o oprávnenosti výšky ním uvádzaných nákladov, pretože nepredložil žiadne také dôkazy, ktorými by bolo možné objektívne posúdiť a preveriť ich výšku.

61. Ak by poplatok v bode 2.4 zmluvy v spojení s bodom 2.10 zmluvy mal mať sankčný charakter, ktorého suma by mala pokrývať potenciálne a nejasné náklady a presahovať skutočné náklady, svojou podstatou by išlo skôr o zmluvnú pokutu v zmysle § 544 ods. 1 Občianskeho zákonníka (v súvislostiach porovnaj napríklad rozsudok Krajského súdu v Trnave sp.zn. 9Co/77/2019 z 19. 11. 2019).

62. Obdobne a v primeraných súvislostiach je potrebné porovnať aj názor vyslovený v rozsudku Krajského súdu v Trnave sp.zn. 9Co/273/2016 z 17. 10. 2017: Podľa odvolacieho súdu paušálna náhrada nákladov umožňuje navyšovanie dlhu spotrebiteľa o neexistujúce náklady a tak sa táto zmluvná podmienka dostáva do rozporu s § 121 ods. 3 v spojení s ustanovením § 54 ods. 1 Občianskeho zákonníka, ktoré zakazuje nevýhodnejšie dojednanie oproti ustanoveniam Občianskeho zákonníka. Nemali by byť pochybnosti, že ustanovenie zmluvy o povinnosti platiť neexistujúce náklady je nevýhodnejším ustanovením oproti zákonnému pravidlu (vymáhanie iba skutočných nákladov). Inak povedané, veriteľ má právo žiadať, aby sa mu zaplatili napríklad poštovné, náklady na internet, telefón či zamestnanca, no nemôže nahradiť pracovné počítanie skutočných nákladov paušálnou pokutou. Preto s poplatkami za takéto plnenia sa spája záver o ich neprijateľnosti. Pre spotrebiteľa je vždy neprijateľné spoplatňovanie akýchkoľvek úkonov a služieb dodávateľa, ktorými spotrebiteľovi neposkytuje skutočné protiplnenie, ale naopak tieto sú poskytované (vykonávané) vo vlastnom záujme dodávateľa. V prípade poplatkov v súvislosti so spotrebiteľskou zmluvou, dodávateľ spotrebiteľovi zaň musí poskytnúť protiplnenie.

63. Žalovaný ani nijakým spôsobom nepreukázal, že by mu už v súvislosti s predmetnou rezervačnou zmluvou so žalobcom vznikol nejaký reálny náklad, ktorý musel uhradiť. Nepreukázal tak, že buď žalobcovi poskytol akékoľvek protiplnenie na základe predmetnej zmluvy, alebo mu vznikol akýkoľvek náklad (napríklad vo vzťahu k tretí osobám) v súvislosti s predmetnou zmluvou, ktorý by ho oprávňoval ponechať si čo i len časť plnenia žalobcu.

64. Vzhľadom na uvedené súd považuje nárok žalobcu na vrátenie zvyšku rezervačného poplatku v sume 500,- eur za dôvodný, nakoľko z vyššie opísaných skutočností má za to, že podmienky na jeho vrátenie žalobcovi v zmysle bodu 2.10 posudzovanej zmluvy boli splnené.

65. Predmetnú spotrebiteľskú vec je potrebné posúdiť aj z toho pohľadu, či predmetné zmluvné ustanovenia bodu 2.4 a bodu 2.10 rezervačnej zmluvy nemožno považovať za neprijateľné zmluvné podmienky.

66. V zmysle článku 3 smernice Rady 93/13/EHS z 5.4.1993 o nekalých podmienkach v spotrebiteľských zmluvách Zmluvná podmienka, ktorá nebola individuálne dohodnutá sa považuje za nekalú, ak napriek požiadavke dôvery spôsobí značnú nerovnováhu v právach a povinnostiach strán vzniknutých na základe zmluvy, ku škode spotrebiteľa. Podmienka sa nepovažuje za individuálne dohodnutú, ak bola navrhnutá vopred a spotrebiteľ preto nebol schopný ovplyvniť podstatu podmienky, najmä v súvislosti s predbežne formulovanou štandardnou zmluvou. Skutočnosť, že určité aspekty podmienky alebo jedna konkrétna podmienka boli individuálne dohodnuté, nevylučuje uplatňovanie tohto článku na zvyšok zmluvy, ak celkové hodnotenie zmluvy naznačuje, že aj napriek tomu ide o predbežne formulovanú štandardnú zmluvu. Keď predajca alebo dodávateľ vznesie námietku, že štandardná podmienka bola individuálne dohodnutá, musí o tom podať dôkaz

67. Vzhľadom skutočnosť, že návrh rezervačnej zmluvy bol pripravený žalovaným ako dodávateľom a z vykonaného dokazovania nie je zrejma akákoľvek možnosť participácie žalobcu ako spotrebiteľa na príprave obsahu rezervačnej zmluvy, túto je možno považovať za formulárovú zmluvu uzatváranú na základe predbežne formulovaného zmluvného formulára, ktorý má dodávateľ vopred pripravený a ktorý používa vo viacerých prípadoch po zmene základných údajov o účastníkoch a nehnuteľnosti, ktorej

predaj je sprostredkovaný, pričom spotrebiteľ spravidla obsah zmluvy nemení. Preukázanie opaku by bolo na dodávateľovi.

68. Pokiaľ rezervačný poplatok resp. jeho nevrátenie spotrebiteľovi aj v prípade, že nedošlo k uzavretiu zmluvy o prevode vlastníckeho práva k označeným nehnuteľnostiam, bolo potrebné považovať za nejakú formu sankcie pre žalobcu ako záujemcu, či už v súvislosti s porušením jeho povinností zo zmluvy alebo iných dôvodov (čo z obsahu zmluvy nakoniec nevyplýva), je potrebné predmetné ustanovenie bodu 2.4 zmluvy v spojení s bodom 2.10 zmluvy posúdiť z pohľadu jeho prijateľnosti.

69. Vo vzťahu k rezervačnému poplatku je potrebné poukázať na ust. § 53 ods. 4 písm. t) Občianskeho zákonníka, podľa ktorého za neprijateľné podmienky uvedené v spotrebiteľskej zmluve sa považujú najmä ustanovenia, ktoré požadujú od spotrebiteľa plnenie za službu, ktorej poskytnutie dodávateľom v prevažnej miere nesleduje záujmy spotrebiteľa. Poplatok by mal korešpondovať nejakému predmetu plnenia. Žalovaný bližšie nešpecifikoval, aké skutočné plnenie dostáva spotrebiteľ, keď zaň má zaplatiť poplatok 3000,- eur, pričom tento poplatok alebo jeho časť by mu nemal byť vrátený ani v prípade skončenia zmluvy bez uzavretia kúpnej zmluvy, čím nedôjde k započítaniu tohto poplatku na kúpnu cenu nehnuteľnosti. Za týchto okolností nie je zrejmé, aké protiplnenia sa spotrebiteľovi poskytne za sumu 3000,- eur. Za neprijateľnú zmluvnú podmienku možno považovať aj poplatok za vedľajšie plnenie, ktoré si spotrebiteľ neobjednal a ktoré slúži výlučne v prospech dodávateľa. Pre spotrebiteľa vždy neprijateľné spoplatňovanie akýchkoľvek úkonov a služieb dodávateľa, ktorými spotrebiteľovi neposkytuje skutočné protiplnenie, ale naopak tieto sú poskytované (vykonávané) vo vlastnom záujme dodávateľa.

70. Pokiaľ ide o dojednanie rezervačného poplatku vo výške 3000,- eur, ktorý by nemal byť žalobcovi ako spotrebiteľovi z určitých dôvodov vrátený (bod 2.10 zmluvy) aj napriek neuzavretiu kúpnej zmluvy o prevode vlastníctva nehnuteľností, na kúpnu cenu ktorých má byť zarátaný, je možné tieto ustanovenia zmluvy (body 2.4 v spojení s bodom 2.10) považovať za neprijateľnú zmluvnú podmienku, vyvolávajúcu v neprospech spotrebiteľa, ako slabšej zmluvnej strany, hrubú nerovnováhu. Znaky neprijateľnej zmluvnej podmienky napíňa nielen podmienka, ktorá je neprimeraná (napr. neprimeraná sankcia za porušenie záväzku spotrebiteľa), ale aj podmienka, ktorá je neurčitá alebo je v rozpore s „ratio legis“ zákonného ustanovenia, podľa ktorého bola dojednaná.

71. Ak by nevrátenie rezervačného poplatku alebo jeho časti malo predstavovať sankciu za nesplnenie povinností žalobcu ako spotrebiteľa vyplývajúcich mu zo zmluvy, ako to naznačuje žalovaný, vychádzajúc z obsahu zmluvy, je táto zjavne nevyvážená na neprospech žalobcu ako spotrebiteľa, keďže táto sankcia by zaťažovala iba žalobcu ako spotrebiteľa a na strane druhej, zmluva neobsahuje žiadne dojednanie, ktoré by sankcionovalo žalovaného ako dodávateľa (realitnú kanceláriu), pre prípad, že by z jeho strany došlo k porušeniu zmluvných povinností, na ktoré sa zaviazal. Pokiaľ ide o určenie neprijateľnosti rezervačného poplatku v rezervačnej zmluve uzavretej s realitnou kanceláriou, v širších súvislostiach porovnaj závery rozsudku Krajského súdu v Trenčíne sp.zn. 27Co/24/2022 z 29. 03. 2022 čiastočne aplikovateľné aj na prejednávajúcu vec. Prakticky takto ide o zabezpečenie si odmeny pre realitnú kanceláriu, a to aj za situácie, že nedôjde k uzavretiu sprostredkúvanej kúpnej zmluvy. Sám žalovaný pri skutkovom vymedzovaní charakteru rezervačného poplatku lavíruje medzi sankciou (pokutou) za porušenie povinností spotrebiteľom a paušalizovanou náhradou nákladov, ktorá žalovanému mali v súvislosti so zmluvou vzniknúť.

72. Neprijateľné podmienky upravené v spotrebiteľských zmluvách sú neplatné (§ 53 ods. 5 Občianskeho zákonníka). Za týchto okolností by potom žalobcovi vznikol nárok na vydanie celej sumy rezervačného poplatku z titulu bezdôvodného obohatenia (§ 451, § 457 Občianskeho zákonníka) vzniknutého v dôsledku neplatnosti uvedených zmluvných ustanovení (body 2.4 a 2.10 zmluvy) a žaloba žalobcu by bola aj za týchto okolností dôvodná.

73. Ako uviedol Ústavný súd SR: „Pokiaľ je však zmluvná podmienka až v hrubom nepomere v neprospech spotrebiteľa ako slabšej zmluvnej strany v právnom vzťahu zo štandardnej spotrebiteľskej zmluvy, ktorý vzťah teória u prax navyše označujú za fakticky nerovný, nevyvážený, nemali by byť žiadne pochybnosti o tom, že takáto zmluvná podmienka sa prieči dobrým mravom.“ (Uznesenie Ústavného súdu SR z 24.2.2011, IV.ÚS 55/201-19).

74. Súd vzhľadom na vyššie uvedené dôvody žalobe žalobcu vyhovel a žalovaného zaviazal na povinnosť vrátiť žalobcovi zvyšnú časť zinkasovaného rezervačného poplatku v sume 500,- eur.

75. Všeobecnou požiadavkou toho, aby bolo možné písomnosť považovať za doručeníu je, aby adresát mal objektívnu možnosť sa s touto oboznámiť. Pokiaľ je obsahom zásielky právny úkon, potom sa zásielka považuje za doručeníu najmä jej prevzatím, ale aj vtedy, ak jej adresát bude mať objektívnu možnosť oboznámiť sa s obsahom prejavu vôle v ňom vyjadrenej, t.j. akonáhle sa dostane prejav vôle do sféry jeho dispozície (uznesenie Najvyššieho súdu SR z 28. januára 2011, sp. zn. 5 Cdo 129/2010).

76. Slovné spojenie „dostane do sféry jeho dispozície“ nemožno vykladať v zmysle procesných predpisov. Je ním treba rozumieť konkrétnu možnosť neprítomnej osoby oboznámiť sa s jej adresovaným právnym úkonom. Právna teória a súdna prax za takú možnosť považuje nielen samotné prevzatie písomného hmotnoprávneho úkonu adresátom, ale aj tie prípady, keď doručením listu alebo telegramu obsahujúceho prejav vôle do bytu adresáta či do jeho poštovej schránky, príp. i vhozením oznámenia o uložení takej zásielky do poštovej schránky adresát úkonu nadobudol objektívnu možnosť oboznámiť sa s obsahom zásielky. Pritom nie je nevyhnutné, aby sa adresát skutočne oboznámil s obsahom právneho úkonu. Stačí, ak mal objektívne príležitosť tak urobiť.

77. Jednostranný písomný prejav vôle je účinný voči adresátovi v okamihu, resp. dňom ocitnutia sa v jeho dispozičnej sfére a možnosťou adresáta oboznámiť sa s jeho obsahom (napr. vložením do poštovej schránky v mieste bydliska adresáta, ak sa tam zdržiava). Nie je prípadne rozhodné, že sa adresát nedozvedel v tento deň o obsahu právneho úkonu (Uz NS ČR z 26. 4. 2007, sp. zn. 28 Cdo 1334/2006).

78. Žalobca žiadal zákonný úrok z omeškania odo dňa 16.9.2020, pričom v súlade s bodom 2.10 rezervačnej zmluvy žalovaný bol povinný vrátiť žalobcovi zaplatený rezervačný poplatok do 15 dní odo dňa vzniku nároku na jeho vrátenie. Nakoľko trvanie rezervácie bolo dohodnuté na dobu určitú do 30.8.2020 (bod 2.8 zmluvy), pričom nárok na vrátenie poplatku žalobcovi vznikol 31.8.2020, najneskoršie mal žalovaný žalobcovi poplatok vrátiť do 15.9.2020, od 16.9.2020 bol žalovaný v omeškaní s vrátením predmetného poplatku. Žalobcovi tak možno priznať nárok na úrok z omeškania od požadovaného dňa.

79. Keďže ide o spotrebiteľskú zmluvu, výšku úroku súd priznal s poukazom na ust. § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka a § 3 Nariadenia Vlády SR č. 87/95 Z.z. Podľa zistenia súdu výška úroku z omeškania v občianskoprávnej veci ku dňu 16.9.2020 bola 5,- % ročne ( 5,0 % + 0,00 % - úroková sadzba ECB k uvedenému dňu). Žalobcovi teda vznikol nárok na úrok z omeškania vo výške 5 % ročne z dlžnej sumy, súd preto zaviazal žalovaného zaplatiť žalobcovi tento úrok z omeškania zo sumy priznaného plnenia vo výške 500,- eur od 16.9.2020 do dňa zaplatenia.

80. Súd poukazuje na skutočnosť, že pokiaľ ide o procesnú obranu žalovaného, vychádzal zo skutočností a dôkazov žalovaným ako dodávateľom predložených, pričom v súlade s § 154 CSP prostriedky procesného útoku a prostriedky procesnej obrany možno uplatniť najneskôr do vyhlásenia uznesenia, ktorým sa dokazovanie končí. Toto ustanovenie sa použije vo vzťahu k dodávateľovi aj v spotrebiteľskej veci.

81. Podľa § 251 CSP, trovy konania sú všetky preukázané, odôvodnené a účelne vynaložené výdavky, ktoré vzniknú v konaní v súvislosti s uplatňovaním alebo bránením práva.

82. V zmysle § 255 ods. 1 CSP, súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

83. Podľa § 262 ods. 1, ods. 2 CSP, o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí. O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie v lehote do 60 dní po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

Žalobca bol v súdnom konaní proti žalovanému úspešný v celom rozsahu, nakoľko súd jeho žalobe vyhovel, preto žalobcovi súd priznal proti žalovanému nárok náhradu trov konania v rozsahu 100 %. V zmysle platnej právnej úpravy o konkrétnej výške náhrady trov konania bude rozhodnuté samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozhodnutia.

## **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresný súd Vranov nad Topľou, písomne, v príslušnom počte rovnopisov s prílohami tak, aby sa jeden rovnopis s prílohami mohol založiť do súdneho spisu a aby každý ďalší subjekt dostal jeden rovnopis s prílohami.

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh).

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda a dôvody odvolania môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na odvolanie.

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 proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu uvedenú v odseku 1, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej.

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené v konaní pred súdom prvej inštancie, možno v odvolaní použiť len vtedy, ak

- a) sa týkajú procesných podmienok,
- b) sa týkajú vylúčenia sudcu alebo nesprávneho obsadenia súdu,
- c) má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci alebo
- d) ich odvolateľ bez svojej viny nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie.

Ak nebude povinnosť uložená týmto rozhodnutím splnená v stanovenej lehote, možno sa jej splnenia domáhať návrhom na vykonanie exekúcie podľa osobitného predpisu.