

Súd: Krajský súd Bratislava
Spisová značka: 16Co/94/2020
Identifikačné číslo súdneho spisu: 0018202022
Dátum vydania rozhodnutia: 31. 01. 2023
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Ivana Štíftová
ECLI: ECLI:SK:KSBA:2023:0018202022.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Bratislave v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Ivany Štíftovej a sudcov JUDr. Romana Majerského a Mgr. Damiely Drnákovej, v spore žalobkyne: C. H., F.. XX.X.XXXX, I.. J. XX, E., zastúpenej advokátom JUDr. Michalom Slameňom, Šoltésovej 11, Martin, proti žalovanému: IWG Slovakia, s.r.o., (pôvodne AEFES, s.r.o.), Kremnická 3576/24, Bratislava, IČO: 50 299 131, zastúpenému JUDr. Milan Žoldoš, advokát, s.r.o. Karpatská 11, Poprad, IČO: 47 251 506, o zaplatenie 5.000 eur, na odvolanie žalovaného proti rozsudku Okresného súdu Bratislava V č. k. 12C/13/2018-68, zo dňa 20.2.2020, takto

rozhodol:

I. Odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie **p o t v r d z u j e** .

II. Žalobkyni **p r i z n á v** a proti žalovanému plný nárok na náhradu trov odvolacieho konania.

o d ô v o d n e n i e :

1. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie uložil žalovanému povinnosť zaplatiť žalobkyni 5.000 eur a žalobkyni priznal nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu. V odôvodnení uviedol, že žalobou doručenou súdu 9.4.2018 sa žalobkyňa domáhala voči žalovanému zaplatenia žalovanej sumy a náhrady trov konania titulom vydania bezdôvodného obohatenia. Žalobu odôvodňovala tým, že mala záujem nadobudnúť do svojho vlastníctva nehnuteľnosti: a) pozemok parcely registra „m“ evidovaný na katastrálnej mape parcela číslo XXX/X, druh pozemku: ostatné plochy, o výmere 664 m², zapísaný na liste vlastníctva číslo XXXX pre k. ú J., obec J., okres Ž., vedený Katastrálnym úradom Žilina - Správa katastra Žilina a b) rodinný dom Q., ktorý bude vybudovaný na pozemku parcely registra „m“ parcelné číslo XXX/X, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, o výmere 115,80 m², v k. ú. J., obec J., okres Ž., vedený Katastrálnym úradom Žilina - Správa katastra Žilina (ďalej len „nehuteľnosť“). Pozemok, na ktorom mal byť postavený rodinný dom, je vo vlastníctve spol. BEL-HOUSE, a. s., Volgogradská 13, Prešov IČO: 36440311 a rodinný dom vo vlastníctve žalovaného. Na základe prejavenej záujmu vstúpila žalobkyňa do rokovania s H.. A. T., ktorý vystupoval ako E. & J. E. žalovaného s pôvodným obchodným menom AEFES, s.r.o., so sídlom H. Meličkovej 5, Bratislava, prevádzka: Malobyččianska 1421, Bytča, V.E..sk, o čom svedčia aj e-maily vymenené medzi žalobkyňou a H.. T. Predmetné nehnuteľnosti sa nachádzajú v obci J., 10 km od Žiliny. Žalobkyňa si vybrala z dvoch domov postavených vedľa seba, označených ako dom E. a dom Q.. Rozhodla sa pre dom Q. v stredu 17.5.2017. Vo štvrtok 18.5.2017 odchádzala na poradu do Piešťan a H.. T. jej v rovnaký deň e-mailom poslal návrh rezervačnej zmluvy. Nasledujúci deň, v piatok 19.5.2017 sa dostavil za žalobkyňou do Piešťan, kde mu odovzdala rezervačný poplatok v sume 5.000 eur. H.. T. jej odovzdal Dohodu o rezervácii nehnuteľností, podľa ktorej sú na strane budúceho predávajúceho uvedené spol. BEL-HOUSE, a.s. a AEFES, s.r.o. a na strane budúceho kupujúceho žalobkyňa ako záujemca. Žalobkyňa dohodu podpísala a na základe nej vyplatila oproti príjmovému pokladničným dokladu vystaveného žalovaným a podpísaným konateľom žalovaného D.. H. rezervačnú zálohu vo výške 5.000 eur, ktorú

prevzal H.. T.. Predmetnú dohodu však podpísal len jeden budúci predávajúci - žalovaný. Žalobkyňa mala jednoznačne záujem nadobudnúť do svojho vlastníctva tak pozemok ako aj rodinný dom. Podľa žalobkyne ide o absolútne neplatný právny úkon a teda žalobkyňa nie je takouto dohodou viazaná. Vyplatením rezervačného poplatku žalobkyňou došlo k bezdôvodnému obohateniu žalovaného. Na vydanie bezdôvodného obohatenia žalobkyňa vyzvala žalovaného prostredníctvom svojho právneho zástupcu, na čo žalovaný reagoval oznámením, že jej nároky považuje za neopodstatnené. Uviedol, že žiadne finančné prostriedky neobdržal, keďže tieto vyplatila H.. T., ktorý so žalovaným nemá žiadny právny vzťah.

2. Pokiaľ ide o stručný obsah napadnutého rozhodnutia (§ 393 ods. 2 C. s. p.), súd prvej inštancie ozrejmil, že bezdôvodné obohatenie je konštruované ako záväzkový vzťah, pričom dôvodom vzniku záväzku je získanie bezdôvodného obohatenia na úkor iného. Na základe toho vzniká záväzkový vzťah medzi tým, kto sa bezdôvodne obohatil, ktorý je povinný bezdôvodné obohatenie vydať, a medzi tým, na úkor koho sa niekto obohatil, ktorý má právo na vydanie bezdôvodného obohatenia. Pojem bezdôvodného obohatenia vymedzuje § 451 ods. 2 Občianskeho zákonníka v štyroch formách - majetkový prospech získaný plnením bez právneho dôvodu, plnením z neplatného právneho úkonu alebo plnením z právneho dôvodu, ktorý odpadol a majetkový prospech získaný z nepoctivých zdrojov. Dôsledky neplatnosti zmluvy v rámci úpravy bezdôvodného obohatenia upravuje § 457 Občianskeho zákonníka, ktoré zakladá synalagmatickú povinnosť každému z účastníkov zmluvného vzťahu, ktorý bol zrušený alebo ktorý je neplatný, povinnosť vrátiť druhému účastníkovi všetko, čo podľa zmluvy dostal.

3. Na základe vykonaného dokazovania mal súd prvej inštancie za preukázané, že dohodu uzatvorenú medzi stranami sporu nemožno považovať za platnú najmä z dôvodu jej neurčitosti a nezrozumiteľnosti. Dohoda koncipovaná žalovanou stranou bola uzavretá v režime tzv. inominátnych (nepomenovaných) zmlúv podľa § 51 Občianskeho zákonníka a označuje dva subjekty na jednej zmluvnej strane ako „spolu ďalej len ako „Budúci predávajúci“, avšak neuvádza, ktorý z týchto dvoch subjektov je oprávnený, či povinný konať ako zmluvná strana. Zo zmluvných dojednaní je neurčito a nezrozumiteľne vyjadrené napríklad aj ustanovenie čl. II odsek 2 a odsek 4 tejto dohody, z ktorých žalobkyňa nemuselo byť dostatočne zrejmé, ktorému z týchto subjektov je povinná uhradiť rezervačný poplatok („v hotovosti k rukám budúceho predávajúceho“). Predmetnú dohodu je tiež potrebné posúdiť z hľadiska zákonných ustanovení citovaných v bodoch 10-15 odôvodnenia napadnutého rozsudku. Dohoda bola nesporne uzavretá medzi žalovaným ako dodávateľom a žalobkyňou ako spotrebiteľom a je teda možné ju považovať za zmluvu spotrebiteľskú, ktorá nesmie obsahovať tzv. neprijateľné zmluvné podmienky. Medzi takéto zmluvné dojednania, ktoré spôsobujú značnú nerovnováhu v právach a povinnostiach zmluvných strán v neprospech spotrebiteľa považoval príkladmo uvedené aj ustanovenie, ktoré umožňuje dodávateľovi, aby spotrebiteľovi nevydal ním poskytnuté plnenie v prípade, ak spotrebiteľ neuzavrie s dodávateľom zmluvu alebo od nej odstúpi. Takéto zmluvné ustanovenie je neplatné. Mal za zrejmé, že žalobkyňa sa po 11 dňoch od podpisu predmetnej dohody rozhodla zmluvu (kúpnu) nepodpísať, resp. rozhodla sa od zmluvy (rezervačnej) odstúpiť. Zo skutkových tvrdení žalobkyne vyplýva, že dôvodom na odstúpenie od zmluvy bola najmä nedostatočná a nevhodná komunikácia zo strany žalovaného. Súd prvej inštancie mal zároveň za nesporné, že žalobkyňa v dôsledku nátlaku vyvíjaného žalovaným splnomocnenou osobou A. T. predmetnú dohodu podpísala a uhradila menovanému aj rezervačný poplatok v žalovanej výške, prevzatie ktorého potvrdil A.. T. príjmovým pokladničným dokladom vystaveným konateľom žalovaného D. H.. Žalovaný na svoju obranu uviedol len skutkové tvrdenie spochybňujúce úhradu rezervačného poplatku žalobkyňou v žalovanej sume, keďže zo strany H.. T. k odovzdaniu tejto sumy v prospech žalovaného nikdy nedošlo. Žalovaný tiež tvrdil, že zmluva bola koncipovaná ako 3-stranný právny úkon s tým, že na každej strane zmluvy vystupoval jeden subjekt (budúci predávajúci pozemku, budúci predávajúci domu, budúci kupujúci). Preto podľa jeho názoru neprichádza do úvahy záver o neplatnosti tohto právneho úkonu.

4. Súd prvej inštancie dospel v zmysle § 34, § 35 ods. 2, § 37 ods. 1, § 52 ods. 1, ods. 3, ods. 4, § 53 ods. 1, ods. 4 písm. e), ods. 5, § 451 ods. 2, § 456 veta prvá, § 457 Občianskeho zákonníka k záveru, že žaloba je dôvodná a žalovaného zaviazal povinnosťou uhradiť žalovanú sumu žalobkyňa titulom nároku na vydanie bezdôvodného obohatenia ako majetkového prospechu žalovaného získaného na základe neplatného právneho úkonu. I keď právne závery oboch sporových strán nie sú pre rozhodnutie súdu záväzné, uviedol, že je možné uzavrieť, že v prípade predmetnej dohody sa jedná o 3-stranný právny úkon atypickej zmluvy (neupravenej ako zmluvný typ v Občianskom zákonníku) majúcej znaky zmluvy o budúcej zmluve. Ak teda žalobkyňa pri jej uzatváraní mala záujem o rezerváciu, resp. neskoršiu

kúpu nielen rozostavaného domu, ale aj príslušného pozemku, ktorého vlastníkom bol subjekt odlišný od budúceho predávajúceho domu (stavebníka), je viac než pravdepodobné, že formulácia dohody a absencia podpisu tretieho subjektu bola spôsobilá ju ako priemerného spotrebiteľa zmiasť. Nie je vylúčené, aby takúto nepomenovanú zmluvu uzavreli viaceré subjekty, avšak rovnako ako typové zmluvy musí byť uzavretá určite a zrozumiteľne, inak je neplatná. Predmet záväzkov jednotlivých zmluvných strán, najmä s ohľadom na nejednoznačnosť v tom, ktorý subjekt z budúcich predávajúcich zmluva vlastne zaväzuje (či oprávňuje) nie je možné považovať za dostatočne určený, preto súd prvej inštancie uznal argumentáciu žalobkyne o neplatnosti tohto právneho úkonu za správnu. Tento záver podporuje aj skutočnosť, že zmluvná podmienka uvedená v čl. III. bod 4 dohody (síce koncipovaná ako sankcia za nedodržanie zmluvných podmienok, avšak v podstate ide o plnenie poskytnuté spotrebiteľom, ktoré dodávateľ nie je povinný vydať v prípade, ak spotrebiteľ neuzavrie s dodávateľom zmluvu alebo od nej odstúpi), je neprijateľná a ako taká neplatná. K uvedenému záveru súd prvej inštancie dospel aj na základe popretia skutkových tvrdení protistrany zo strany žalovaného, ktoré v zmysle § 151 C. s. p. považoval za neúčinné. O náhrade trov konania súd prvej inštancie rozhodol podľa § 255 ods. 1 C. s. p., podľa ktorého úspešnej žalobkyne priznal nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu s tým, že o výške náhrady trov konania rozhodne po právoplatnosti rozhodnutia samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník (§ 262 ods. 1 C. s. p.).

5. Proti rozsudku podal žalovaný odvolanie z dôvodov podľa § 365 ods. 1 písm. d), písm. f) a písm. h) C. s. p. a žiadal napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie zrušiť a vec vrátiť na ďalšie konanie. Podstatným zhrnutím skutkových tvrdení a právnych argumentov jeho odvolania (§ 393 ods. 2 C. s. p.) bola námietka, že súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam a rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z neprávneho právneho posúdenie veci. Nesúhlasil so skutkovým zistením súdu prvej inštancie, že 19.5.2017 žalobkyňa ako záujemca podpísala Dohodu o rezervácii nehnuteľností (ďalej len „dohoda“) na jednej strane, pričom na strane druhej zmluvnej strany (pod označením „spolu ďalej len ako „Budúci predávajúci“) ako budúci predávajúci pozemku bola spol. BEL-HOUSE, a.s. IČO: 36 440 311, so sídlom Volgogradská 13, Prešov a ako budúci predávajúci domu a stavebník žalovaný. Uvedené skutkové zistenie súdu prvej inštancie nie je správne, nakoľko je evidentné, že Dohoda o rezervácii nehnuteľností (ďalej len „dohoda“) je koncipovaná ako trojstranný právny úkon. Zo znenia dohody je zrejmé, že predmetom Dohody o rezervácii nehnuteľností boli dva samostatné predmety, ktoré je možné v zmysle právnej úpravy scudzit' a previesť samostatne a navzájom nezávisle, pričom dohoda presne stanovuje, ktorá zo strán predáva aký predmet, t. j. dom alebo pozemok. Z odôvodnenia napadnutého rozsudku nie je možné vyvodit', na základe akých úvah súd prvej inštancie dospel k záveru o existencii dvoch zmluvných strán a dvoch subjektoch na strane predávajúceho. Namietal skutkové zistenie, že na dohode nie je ani predtlačené miesto pre podpis tejto zmluvnej strany s uvedením mena konajúcej osoby, a vplyv tohto skutkového zistenia na platnosť právneho úkonu, keďže len absencia predtlačného miesta na podpis budúceho predávajúceho pozemku je z pohľadu platnosti uzavretej dohody irelevantná; žiadny z predpisov neustanovuje túto požiadavku ako náležitosť zmluvy, bez ktorej je túto nutné považovať za neplatnú, pričom zároveň dodal, že sa nejedná o zmluvu, ktorá podľa osobitných právnych predpisov na platnosť vyžaduje uvedenie podpisov na jednej strane listiny (§ 40 ods. 3 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník).

6. Nepovažoval za správny zver súdu prvej inštancie, že dohodu uzatvorenú medzi stranami sporu nemožno považovať za platnú najmä z dôvodu jej neurčitosti a nezrozumiteľnosti, nakoľko „zrozumiteľnosť právneho úkonu značí, že jeho adresát (adresáti) je objektívne schopný pochopiť výrazové prostriedky použité na vyjadrenie právneho úkonu, prípadne aj pomocou prekladu alebo prevodu do spisovného (prirodzeného) jazyka. Na ujmu zrozumiteľnosti teda nie je to, že adresát nerozumie niektorým výrazom použitým pri prejave (napríklad z toho dôvodu, že nemá potrebné vzdelanie). Stačí, že takýto prejav je vo všeobecnosti zrozumiteľný a adresátovi je význam použitých výrazových prostriedkov objasnený (objasniteľný) alebo vysvetlený (vysvetliteľný) primerane povahe právneho úkonu (relatívna povaha zrozumiteľnosti). Iný prístup k zrozumiteľnosti právneho úkonu by mohol vyvolať značnú právnu neistotu, ak by konajúci musel vždy dbať na to, aby adresát v úplnosti pochopil všetky slová uvedené v prejave.“ (Komentár k § 37 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník, Wolters Kluwer, www.noveaspi.sk <<http://www.noveaspi.sk>>). Zo znenia zmluvných ustanovení je možné vyvodit' ich gramatický zmysel a správanie žalobkyne nepreukazovalo, že by mala pochybnosti o určení subjektu, ktorému mal byť zaplatený rezervačný poplatok. Mal za to, že do úvahy je potrebné vziať aj skutočnosť, že aj v prípade, ak by išlo o neplatné ustanovenie, nemá za následok neplatnosť celej zmluvy.

7. K záveru súdu prvej inštancie, že dohoda neuvádza, ktorý z dvoch subjektov na strane budúceho predávajúceho je oprávnený, či povinný konať, uviedol, že tento záver rovnako vyplýva z nesprávneho právneho posúdenia dohody ako dvojstranného právneho úkonu, nakoľko v prípade jej správneho posúdenia, t. j. ako trojstranného právneho úkonu by k uvedenému nemohlo dôjsť. Predmetom dohody bolo scudzenie dvoch samostatných nehnuteľností, právne spôsobilých na osobitný prevod a v zmysle uvedeného neexistujú pochybnosti o subjekte oprávnenom, resp. povinnom konať za tú-ktorú stranu dohody.

8. Okrem nesprávneho právneho posúdenia predmetnej zmluvy, ktorú súd prvej inštancie označil za neplatnú (a súčasne právne posúdil ako dvojstranný a zároveň trojstranný právny akt) uviedol, že konanie má aj inú vadu v podobe neprípustného aktivizmu zo strany súdu, ktorého jednou zo základných zásad je tzv. kontradiktórnosť konania. Žalobkyňa v konaní namietala absolútnu neplatnosť právneho úkonu z dôvodu absencie podpisu zo strany spoločnosti BEL-HOUSE, a. s. ako budúceho predávajúceho pozemku, nie z dôvodu jej neurčitosti a nezrozumiteľnosti; mal preto za to, že v zmysle vykonaného dokazovania a posudzovania argumentov a tvrdení strán sporu je nutné napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie považovať za prekvapivý a poškodzujúci procesné práva žalovaného. Súd prvej inštancie v odseku 22 konštatuje, že uznal argumentáciu žalobkyne o neplatnosti právneho úkonu za správnu z dôvodu, že predmet záväzkov jednotlivých zmluvných strán, najmä s ohľadom na nejednoznačnosť v tom, ktorý subjekt z budúcich predávajúcich zaväzuje, nie je možné považovať za dostatočne určený. Žalovanému nie je zrejmé, ako sa súd prvej inštancie mohol stotožniť s tvrdením žalobkyne, ktorá ako dôvod neplatnosti určila úplne odlišný právny dôvod.

9. Za nepochopiteľné a ničím podložené považoval aj tvrdenie súdu prvej inštancie, že dohoda mohla žalobkyňu ako priemerného spotrebiteľa zmiasť, keďže priemerný spotrebiteľ je schopný napočítať do troch, čo zodpovedá počtu zmluvných strán, ktoré boli nepochybne určené zrozumiteľne a určito.

10. Nesúhlasil so záverom súdu prvej inštancie, že „...zmluvná podmienka uvedená v čl. III. bod 4 dohody je neprijateľná a ako taká neplatná, nakoľko uvedené dojednanie bolo zrozumiteľne formulované priamo v zmluve, pričom ide o štandardné dojednanie zodpovedajúce predmetu dohody, ktorým je záväzok predávajúcich rezervovať predmet kúpy pre záujemcu a v prípade správnosti argumentácie súdu prvej inštancie by bolo potrebné všetky obdobné zmluvy uzatvárané developermi, resp. realitnými kancelármi potrebné považovať za neplatné, keďže tieto zmluvy štandardne stanovujú zmluvnú pokutu vo výške zaplateného rezervačného poplatku pre prípad neuzatvorenia kúpnej zmluvy s budúcim predávajúcim. Zároveň uviedol, že výšku dojednanej zmluvnej pokuty predstavujúcu 3,84 % kúpnej ceny nehnuteľnosti je vzhľadom na jej hodnotu (130.000 eur) nutné považovať za primeranú.

11. Zastával názor, že ide o zjavne formulovanú zmluvnú pokutu, na ktorej zaplatenie vznikol žalovanému nárok, keďže samotná dohoda priamo upravuje aj právo žalovaného na započítanie zmluvnej pokuty voči rezervačnému poplatku. Odôvodnenie v podobe neprijateľnej zmluvnej podmienky, ktoré uvádza súd prvej inštancie sa nevzťahuje na daný prípad, keďže nárok na zmluvnú pokutu je definovaný určito a zrozumiteľne, a to z dôvodu porušenia povinnosti uzatvoriť kúpnu zmluvu.

12. Namietal, že nie je zrejmý význam a dôvod údajného vyvíjania nátlaku splnomocnenou osobou A. T., keďže neexistoval žiadny faktický ani právny následok nepodpísania rezervačnej zmluvy, ani žiadny vzťah medzi žalobkyňou a žalovaným, ktoré by žalobkyňu mohli dostať pod akýkoľvek tlak. Záver súdu prvej inštancie je irelevantný, nakoľko žalovaná túto skutočnosť neuviedla ako jeden z dôvodov na označenie právneho úkonu za neplatný.

13. Mal za to, že konanie a argumentáciu žalobkyne je od začiatku potrebné považovať za špekulatívne. Ak by bolo pravdivým jej tvrdenie ohľadom skutočného záujmu nadobudnúť do svojho vlastníctva v zmysle dohody dom aj pozemok, z jej strany by bola vyvinutá aspoň minimálna aktivita za účelom podpisu zmluvy aj zo strany vlastníka pozemku, pričom jej tvrdenie, že o vlastníctve pozemku sa dozvedela až od znalca, nepovažoval za pravdivé (skutočnosť, že spoločnosť BEL HOUSE, a. s. má byť predávajúcim pozemku vyplýva jednoznačne už z úvodných ustanovení Zmluvy) a je irelevantné, pričom nič nemení na tom, že otáznym ostáva, čo žalobkyňa urobila pre to, aby došlo k podpisu dohody aj zo strany spoločnosti vlastniacej pozemok.

14. Za špekulatívne zo strany žalobkyne rovnako považoval aj to, že na začiatku tvrdila, že k uzavretiu dohody nedošlo, následne, že dohoda je neplatná, pričom 30.5.2017 od dohody odstúpila, z čoho je zjavné, že v danej dobe považovala predmetnú dohodu za platnú, nakoľko od neplatnej zmluvy nie je možné odstúpiť. Takého tvrdenia si navzájom odporujú, pričom z nich rovnako plynú odlišné právne následky a možnosti a je nutné ich zo strany žalobkyne považovať za čisto účelové. Z uvedených dôvodov mal za to, že dohoda uzavretá 19.5.2017 bola a je vo vzťahu k domu ako samostatnému predmetu právnych vzťahov uzavretá platne. Na základe uvedeného nemohlo dôjsť k žalobkyňou namietanému bezdôvodnému obohateniu a závery súdu prvej inštancie uvedené v napadnutom rozsudku nie je možné považovať za skutkovo ani právne odôvodnené a správne.

15. Žalobkyňa sa k odvolaniu žalovaného nevyjadrila.

16. V priebehu odvolacieho konania odvolací súd vyzval strany, aby sa vyjadrili k použitiu § 43a, § 43c ods. 1, ods. 2, § 44 ods. 1, ods. 3, § 45 ods. 1, § 46 ods. 2 Občianskeho zákonníka, ktoré pri doterajšom rozhodovaní použité neboli a sú pre rozhodnutie veci rozhodujúce.

17. Odvolací súd je viazaný skutkovým stavom tak, ako ho zistil súd prvej inštancie okrem prípadov, ak dokazovanie zopakuje alebo doplní (§ 383 C. s. p.). Ak má odvolací súd za to, že súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam, dokazovanie v potrebnom rozsahu zopakuje sám (§ 384 ods. 1 C. s. p.).

18. Odvolací súd viazaný rozsahom a dôvodmi odvolania (§ 379, § 380 ods. 1 C. s. p.) preskúmal napadnutý rozsudok, prejednal odvolanie žalovaného podľa § 385 ods. 1 C. s. p. na pojednávaní konanom 31.1.2023, na ktorom v potrebnom rozsahu zopakoval dokazovanie listinami za súčasného splnenia podmienok podľa § 204 C. s. p. veta za bodkočiarkou a dospel k záveru, že rozsudok súdu prvej inštancie je vo výroku vecne správny, preto ho v súlade s § 387 ods. 1 C. s. p. potvrdil.

19. Podstatou pre vyriešenie sporu v prejednávanej veci bolo zodpovedanie otázky, akú povahu má zmluva - Dohoda o rezervácii nehnuteľností, ktorej účastníkmi podľa jej obsahu mali byť spoločnosť BEL-HOUSE a.s. (ako „budúci predávajúci pozemku“), spoločnosť AEFES, s.r.o. (právny predchodca žalovaného ako „stavebník a budúci predávajúci domu“) a žalobkyňa - v zmluve označená ako „Záujemca“, či došlo k uzavretiu zmluvy a ak áno, či takto uzavretá zmluva je platným právnym úkonom.

20. Súd prvej inštancie dospel k záveru, že v prípade predmetnej zmluvy ide o trojstranný právny úkon - atypickú zmluvu (neupravený ako zmluvný typ v Občianskom zákonníku) majúci znaky zmluvy o budúcej zmluve, ktorý je treba považovať za neplatný právny úkon z dôvodu neurčitosti a nezrozumiteľnosti.

21. Na ozrejmienie právnej stránky veci odvolací súd uvádza, že zmluva (právny dôvod alebo titul) vznikne, akonáhle sa jej účastníci (zmluvné strany) dohodnú na jej obsahu; zmluva vzniká konsenzom. Až na základe uzatvorenej zmluvy vznikajú medzi jej účastníkmi záväzkové (obligačno-právne) nároky vyplývajúce z jej obsahu. Vznik platnej zmluvy a jej účinnosť zvyčajne spadá do jedného časového okamihu. Zmluva je platná, ak obsahuje všetky zákonom požadované náležitosti. Účinnosťou zmluvy sa potom rozumie možnosť domáhať sa práv alebo povinností v zmluve dohodnutých alebo v zákone zakotvených; možnosť uplatňovať práva a povinnosti upravené, či vyplývajúce zo zmluvy, resp. možnosť správať sa tak (dať, konať, zdržať sa určitého konania alebo strpieť určité konanie), ako to vyplýva z obsahu zmluvy. Účinnosť zmluvy umožňuje konať tak, aby sa dosiahol samotný účinok zmluvy, t. j. aby mohli nastať tie právne následky, ktoré sú ňou sledované, resp. v nej dojednané. Neúčinnosť zmluvy nespôsobuje neplatnosť zmluvy, opačne to však neplatí; neplatná zmluva nemôže nadobudnúť účinnosť; z neplanej zmluvy nemôžu pre jej účastníkov vzniknúť ani žiadne práva ani povinnosti.

22. Zmluva je uzavretá okamihom, kedy prijatie návrhu na uzavretie nadobúda účinnosť (§ 44 ods. 1 Občianskeho zákonníka). Pre uzavretiu zmluvy písomnou formou stačí, ak dôjde k písomnému návrhu a k jeho písomnému prijatiu (§ 46 ods. 2 Občianskeho zákonníka). Zároveň hodno zdôrazniť, že návrh na uzavretie zmluvy, ktorý je prejavom vôle, nie je právnym úkonom, nakoľko sám osebe nevyvoláva žiadne právne následky, hoci k nim vôľa navrhovateľa smeruje. Prejav vôle je iba vonkajšou manifestáciou vôle, ktorá „smeruje“ k právnym následkom.

23. Odvolací súd sa stotožňuje so súdom prvej inštancie, že dohoda o rezervácii nehnuteľnosti, účastníkmi ktorej podľa jej obsahu mali byť spoločnosť BEL-HOUSE a.s. (ako „budúci predávajúci

pozemku“), spoločnosť AEFES, s.r.o. (teraz žalovaný, ako „stavebník a budúci predávajúci domu“) a žalobkyňa - v zmluve označená ako „Záujemca“, je nepomenovanou zmluvou, inominátnym kontraktom, s prvkami zmluvy o budúcej zmluve.

24. Z obsahu tejto dohody vyplýva, že jej predmetom mal byť záväzok spoločnosti BEL-HOUSE a.s., žalovaného a žalobkyne uzatvoriť do 30.6.2017 kúpnu zmluvu predmetom ktorej mal byť prevod vlastníckeho práva (i) k pozemku parcely registra „B., evidovaný na katastrálnej mape parcela číslo XXX/X, druh pozemku: ostatné plochy, o výmere 664 m², zapísaný na liste vlastníctva č. XXXX pre katastrálne územie J.S.F.Í., obec J.P., okres Ž., vedený Katastrálnym úradom Žilina - Správa katastra Žilina a (ii) rodinnému domu, ktorý bude vybudovaný na pozemku parcely registra „B.“ para. č. XXX/X, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, o výmere 115,80 m², v katastrálnom území J.S.Í., obec J., okres Ž., vedený Katastrálnym úradom Žilina - Správa katastra Žilina (spolu ďalej len ako „Nehnutelnosti“), za kúpnu cenu 130.000 eur a záväzok spoločnosti BEL-HOUSE a.s. a žalovaného tieto nehnuteľnosti rezervovať pre žalovanú do uzavretia kúpnej zmluvy.

25. Vychádzajúc z obsahu dohody je súčasne nepochybné, že malo ísť o spoločný návrh vlastníka stavby a vlastníka pozemku. Aby došlo k uzatvoreniu zmluvy, nestačilo, aby dohoda bola podpísaná iba žalovaným a žalobkyňou, ktorí tak prejavili vôľu byť ňou viazaný, ale aj vlastníkom pozemku ako tretieho účastníka zmluvy, pretože pri dvojstranných alebo viacstranných právnych úkonoch zmluva vzniká až konsenzom v š e t k ý c h jej účastníkov. Pokiaľ k takémuto konsenzu nedošlo, pretože za spoločnosťou BEL-HOUSE a.s. zmluva podpísaná nebola a žalovaný netvrdil ani nepreukázal, že by bol oprávnený konať aj za vlastníka pozemku, nedošlo ani k uzatvoreniu zmluvy; z dohody o rezervácii nehnuteľnosti, ktorá je predmetom sporu, potom pre jej účastníkov nevznikli žiadne práva ani povinnosti.

26. Bez právnej relevancie je tvrdenie žalovaného, že ide o zmluvu s dvoma samostatnými predmetmi a k týmto veciam sa vzťahovali aj samostatné práva a povinnosti strán, nakoľko z obsahu dohody je zrejmé, že tieto dva predmety majú pre ich účastníkov tvoriť nedielny celok, t. j. jeden bez druhého ako zmluvný záväzok nemohli obstáť, čomu jednoznačne zodpovedá aj formulácia a spôsob vymedzenia práv a povinností, ktoré sa týkali rezervácie tam označených nehnuteľností ako celku, t. j. pozemku aj stavby a záväzku ich vlastníkov previesť vlastnícke právo k týmto nehnuteľnostiam ako celku (pozemku aj stavby) za kúpnu cenu týchto nehnuteľností (pozemku aj stavby) 130.000 eur.

27. Na rozdiel od súdu prvej inštancie, ktorý považoval uzatvorenú zmluvu za neplatný právny úkon, preto odvolací súd dospel k záveru, že v súdnej veci k uzatvoreniu zmluvy nedošlo; plnenie prijaté žalovaným potom predstavuje plnenie prijaté bez právneho dôvodu (§ 451 ods. 2 Občianskeho zákonníka), ktoré je žalovaný povinný žalobkyňi vydať podľa § 456 prvá veta Občianskeho zákonníka.

28. Na uvedenom základe, po zhodnotení vecnej a právnej argumentácie žalovanej v odvolaní, odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie podľa § 387 C. s. p. ako vo výroku vecne správny, avšak z iných dôvodov, potvrdil.

29. O nároku na náhradu trov celého konania odvolací súd rozhodol podľa § 396 ods. 2 C. s. p. v spojení s § 255 ods. 1 C. s. p. a § 262 ods. 1 C. s. p., tak, že v konaní úspešnej žalobkyňi priznal proti žalovanej plný nárok na náhradu trov konania.

30. Toto rozhodnutie prijal senát Krajského súdu v Bratislave pomerom hlasov 3:0.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku odvolanie nie je prípustné.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 C. s. p.) v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 ods. 1 C. s. p.).

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

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh) (§ 428 C. s. p.).