

Súd: Okresný súd Poprad
Spisová značka: 13C/107/2013
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8713214203
Dátum vydania rozhodnutia: 14. 10. 2014
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Peter Kuruc
ECLI: ECLI:SK:OSPP:2014:8713214203.10

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Poprad, samosudcom JUDr. Petrom Kurucom, v právnej veci žalobcu A. F., X.. XX.X.XXXX, L. R. V., S. H. XXX, zast.

JUDr. Michalom Petríkom, advokátom, AK Poprad, Francisciho 25, proti žalovanému EU PROPERTY, s. r. o., Štefánikova 4882/8, Poprad, IČO: 36673811, zast. JUDr. Martinom Bašistom, advokátom, AK Poprad, Štefánikova 8, v konaní o vydanie bezdôvodného obohatenia vo výške 3.000,-- eur s prísl., takto

rozhodol:

Žalobu zamietla.

Náhradu trov konania účastníkom nepriznáva.

odôvodnenie:

Žalobca žalobou zo dňa 30.9.2013 žiadal, aby súd zaviazal žalovaných v 1. až 3. rade spoločne a nerozdielne k úhrade sumy 3.000,-- eur s príslušenstvom a k náhrade trov konania.

Uznesením č. k. 13C/107/2013-52 zo dňa 31.3.2014, právoplatným dňa 8.5.2014, súd konanie voči žalovaným v 1. a 2. rade zastavil z dôvodu späťvzatia žaloby voči žalovaným v 1. a 2. rade. Žalobca uviedol, že dňa 25.3.2013 uzavrel dohodu o rezervácii nehnuteľnosti, pretože mal záujem o kúpu rodinného domu nachádzajúceho sa v R.R. V. č. súp. XX. Na základe tejto dohody zaplatil zálohu vo výške 3.000,-- eur. Dňa 24.5.2013 odstúpil od tejto dohody z dôvodu, že v dohode bolo nepravdivé vyhlásenie predávajúcich o tom, že nehnuteľnosti, ktoré mali byť predmetom kúpnej zmluvy, nie sú zaťažené záložným právom, v skutočnosti však na nehnuteľnostiach je zriadené záložné právo v prospech Československej obchodnej banky, a. s. Žalobca tvrdil, že o tejto skutočnosti nevedel, a preto sa rozhodol odstúpiť od rezervačnej zmluvy. Z dôvodu odstúpenia od zmluvy predmetná zmluva zanikla a teda žalovaný je povinný vrátiť mu bezdôvodné obohatenie.

Žalovaný žiadal žalobu zamietnuť, pretože všetci účastníci dohody o rezervácii nehnuteľnosti boli oboznámení o stave predmetnej nehnuteľnosti vo vzťahu k existujúcej ľarche na predmetné nehnuteľnosti. Žalobca túto skutočnosť účelovo popiera, avšak táto skutočnosť vyplýva z výpovede ostatných účastníkov zmluvného vzťahu, ako aj z mailovej komunikácie medzi zástupcom žalovaného a zástupcom žalobcu, ktorým bola jeho matka. Poukázal na interpretačné pravidlá Občianskeho zákonníka a uviedol, že skutočnosť, že v zmluve je obsiahnuté chybné vyhlásenie nespôsobuje neplatnosť tejto zmluvy, pretože význam právneho úkonu je nepochybný. Žalobca podľa žalovaného zmenil názor a potom čo sa rozhodol, že predmetnú nehnuteľnosť nekúpi, hľadal len spôsob ako by mu neprepadla rezervačná záloha.

Z výpovedí účastníkov, výpovedí svedkov S. F., G. X., A.. O. R. C. A.. U. R. a z pripojených listinných dôkazov, najmä z obsahu dohody o rezervácii nehnuteľnosti, výpisu z LV č. XXX, odstúpenia od zmluvy, výzvy na úhradu žalovanej sumy, mailovej komunikácie, súd zistil nasledovný skutkový stav:

Dňa 25.3.2013 bola podpísaná dohoda o rezervácii nehnuteľnosti a úprave práv a povinností spojených s budúcim prevodom vlastníctva k nehnuteľnosti medzi A.. O. R. C. A.. U. R. ako budúcimi predávajúcimi a žalobcom ako budúcim kupujúcim a žalovaným ako sprostredkovateľom. Predmetom kúpnej zmluvy mal byť prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam nachádzajúcim sa v k. ú. R.Á. V., zapísaným na LV č. XXX, a to rodinnému domu č. súp. XX, postaveného na parc. č. XXX a pozemku parc. č. XXX o výmere 965 m² - zastavané plochy a nádvorcia.

V zmysle bodu 1.2 zmluvy sa budúci kupujúci a budúci predávajúci zaviazali najneskôr do 30.5.2013 uzavrieť kúpnu zmluvu. V zmysle bodu 1.3 kúpna cena bola dohodnutá vo výške 74.000,-- eur, ktorá mala byť uhradená tak, že v deň podpisu zmluvy budúci kupujúci uhradí sumu 3.000,-- eur, ktorá bude poukázaná do peňažnej úschovy sprostredkovateľovi a druhú časť kúpnej ceny uhradí z prostriedkov čerpaného hypotekárneho úveru, a to bezodkladne po splnení podmienok stanovených pre čerpanie úveru, najneskôr v lehote do 15 dní od podpisu kúpnej zmluvy. V zmysle bodu 1.5 zmluvné strany poverili sprostredkovateľa, aby zloženú zálohu vydal tomu účastníkovi dohody, ktorému na nájom za podmienok uvedených v dohode vznikne právny nárok.

V článku II, bode 2.1, písm. c/, dohody, je uvedené vyhlásenie budúceho predávajúceho, že nehnuteľnosti neboli nadobudnuté na základe zabezpečovacieho prevodu práva, alebo v dôsledku nesplnenia povinnosti zabezpečenej zabezpečovacím prevodom práva zo strany povinného (predchádzajúceho vlastníka nehnuteľností), alebo nehnuteľnosti neslúžia ako záloh zabezpečujúci úver, pôžičku alebo iný právny vzťah budúceho predávajúceho alebo tretích osôb.

V zmysle článku III, bodu 3.2, písm. c/, dohody, budúci predávajúci sa zaväzuje, ak sú nehnuteľnosti predmetom záložného práva zabezpečiť a odovzdať sprostredkovateľovi najneskôr ku dňu podpisu kúpnej zmluvy potvrdenie záložného veriteľa o tom, že došlo k úplnému splateniu záväzku zabezpečeného záložným právom k nehnuteľnostiam (kvitanciu), alebo že došlo k zániku záložného práva k nehnuteľnostiam z iných dôvodov, napr. presun záložného práva na inú nehnuteľnosť.

V článku IV, bod 4.2, dohody, bola upravená možnosť budúceho kupujúceho odstúpiť od dohody v prípade, ak sa ktorékoľvek z vyhlásení budúceho predávajúceho uvedené v bode 2.1 dohody ukáže ako nepravdivé, alebo ak budúci predávajúci odmietne poskytnúť budúcemu kupujúcemu súčinnosť spojenú so zabezpečením a čerpaním úveru na úhradu kúpnej ceny. Odstúpenie od dohody je potrebné ostatným dvom stranám oznámiť písomne a v takom prípade dohoda o odstúpení zaniká ku dňu doručenia odstúpenia od dohody.

V článku IV, bod 4.3, dohody, sa strany dohodli, že v prípade, ak nedôjde k uzavretiu kúpnej zmluvy ani k platnému odstúpeniu od dohody je strana dohody, ktorá zapríčinila neuzavretie kúpnej zmluvy, alebo neposkytla na uzavretie kúpnej zmluvy potrebnú súčinnosť, povinná uhradiť všetky náklady, ktoré ostatným dvom stranám vznikli. Náhrada týchto nákladov bola dohodnutá ako paušálna náhrada, a to vo výške zaplatenej zálohy 3.000,-- eur. Táto paušálna náhrada sa rozdelí medzi tie strany dohody, ktoré nespôsobili zmarenie podpisu zmluvy, a to rovným dielom (v pomere 50:50).

Žalobca vo svojej výpovedi poukázal na to, že žalovaného oslovila jeho matka, ktorá t. č. pracuje vo Švajčiarsku, ale chcela by sa vrátiť, a preto sa rozhodli kúpiť ešte jeden dom v R. V.. Dom by však kúpil žalobca. Matka žalobcu dohodla so žalovaným stretnutie, na ktorom sa zúčastnil žalobca, ktorý prejavil záujem o kúpu domu, preto si dohodli stretnutie, na ktorom došlo k podpisu rezervačnej zmluvy a k zaplateniu zálohy 3.000,-- eur. Tvrdil, že o skutočnosti, že nehnuteľnosť je založená v prospech banky, sa dozvedel asi mesiac a pol po podpise zmluvy. Žalobca tiež uviedol, že zálohu v sume 3.000,-- eur zaplatil z vlastných finančných prostriedkov a zvyšok finančných prostriedkov mala zabezpečiť jeho matka.

Svedkyňa S. F., matka žalobcu, uviedla, že zaregistrovala inzerát na predaj predmetného domu, a keďže v tom čase mala peniaze z predaja bytu a chcela niečo kúpiť s tým, že dom by bol na žalobcu. Žalobca

jej potom volal, že sa tam bol pozrieť, že dom je v zlom stave, ale kvôli pozemku by sa to oplatilo kúpiť, tak mu povedala nech vybaví všetky veci ohľadom predaja. Povedala jej, že má zaplatiť nejakú zálohu, ale nevedela v akej výške. Svedkyňa uviedla, že viackrát komunikovala s pracovníčkou žalovaného pani X., ale tiež nevedela, že je nehnuteľnosť založená v prospech banky, pretože jej to nikto nepovedal. Žalobca jej povedal, že zaplatil sumu 3.000,-- eur, a že keď 1.000,-- eur spustia, tak by mal zaplatiť asi 70.000,-- eur.

Svedkyňa G. X. ako živnostníčka zabezpečuje činnosti žalovaného, teda uzatváranie zmlúv. Svedkyňa potvrdila, že ju mailom kontaktovala matka žalobcu, ktorá mala záujem o kúpu predmetného rodinného domu a chcela ho kúpiť okamžite, svedkyňa jej však povedala, že je potrebné nehnuteľnosť si najskôr ohliadnuť a následne sa dohodli, že na ohliadku príde žalobca. Pri ohliadke sa stretli aj s budúcimi predávajúcimi, ktorí informovali žalobcu o tom, že majú úver, a že predmetná nehnuteľnosť je založená, takže budú musieť požiadať o predčasné splatenie úveru. Aj žalobca uvádzal, že bude potrebovať asi mesiac na vybavenie úveru. Následne pri ďalšom stretnutí podpísali rezervačnú zmluvu a vtedy žalobca aj vyplatil zálohu. Svedkyňa pripustila, že v zmluve došlo k viacerým preklepom, keďže kúpna zmluva mala byť uzavretá do 30.5.2013, avšak v jednom z bodov sa uvádzal dátum 30.4.2013 a tiež omylom v zmluve ostalo aj vyhlásenie uvedené v bode 2.1, písm. c/, avšak všetci účastníci dohody vedeli, že nehnuteľnosť je zaťažená záložným právom, pretože túto skutočnosť preberali tak pri ohliadke, ako aj pred podpisom rezervačnej zmluvy. Svedkyňa tiež uviedla, že používa vzory rezervačných zmlúv, do ktorých dopisuje údaje a zrejme preto v tomto prípade došlo k niektorým preklepom.

Svedok A.. O. R. vo svojej výpovedi uviedol, že so žalobcom sa stretol dvakrát, a to pri ohliadke domu a potom pri podpise rezervačnej zmluvy. Pri ohliadke domu bola okrem nich ešte pani X.. Svedok uviedol, že pri ohliadke ukázal interiér a okolie domu, ale mal pocit, že žalobca nemal veľmi záujem o ohliadku a chcel iba zaplatiť zálohu. Pri tomto stretnutí tiež rozoberali kedy bude zaplatená záloha a žalobcu upozorňovali na to, že majú na dome hypotéku, a že budú musieť požiadať banku o predčasné splatenie, čo trvá asi 6 týždňov. Z tohto dôvodu aj riešili zaplatenie zálohy, aby tento dom ďalej neponúkali. Následne sa stretli pri podpise rezervačnej zmluvy, kde sa bavili aj so žalobcom aký termín majú dať na uzavretie kúpnej zmluvy, aby dovtedy vybavili predčasné splatenie hypotéky. Na základe toho potom dohodli termín na uzavretie kúpnej zmluvy. Svedok uviedol, že tesne pred podpisom si prečítal celú dohodu a po prečítaní upozorňoval pani X. na jeden bod, v ktorom sa uvádzalo, že nehnuteľnosť nie je záloh, ale ona povedala, že to nevádi, že všetci vedia, že je tam záložné právo. Svedok tiež uviedol, že žalobca nemal žiadne výhrady voči tejto klauzule a vedel, že potrebujú cca 6 týždňov. Svedok tiež potvrdil, že pri podpise rezervačnej dohody bol predložený aj list vlastníctva.

Svedkyňa A.. U. R. potvrdila vyjadrenia svojho manžela A.. O. R. ohľadom ohliadky nehnuteľností a tvrdila, že žalobca od počiatku vedel, že na rodinnom dome je zriadené záložné právo a bez súhlasu banky to nemôžu previesť. Svedkyňa uviedla, že rezervačnú zmluvu čítala v deň, keď ju podpisovali. Tiež poukázala na to, že si najali realitnú kanceláriu, aby pre nich zabezpečila predaj domu, preto sa nevie vyjadriť namietaným nedostatkom dohody. Potvrdila, že jej manžel namietal jedno ustanovenie dohody týkajúce sa vyhlásenia o záložnom práve, ale J. X. mu povedala, že je to v poriadku.

Podľa § 51, Občianskeho zákonníka, účastníci môžu uzavrieť aj takú zmluvu, ktorá nie je osobitne upravená, zmluva však nesmie odporovať obsahu alebo účelu tohto zákona.

Podľa § 48, ods. 1, Občianskeho zákonníka, od zmluvy môže účastník odstúpiť len ak je to v tomto alebo v inom zákone ustanovené alebo účastníkmi dohodnuté.

Podľa § 48, ods. 2, Občianskeho zákonníka, odstúpením od zmluvy sa zmluva od začiatku zrušuje, ak nie je právnym predpisom ustanovené, alebo účastníkmi dohodnuté inak.

Podľa § 457 Občianskeho zákonníka, ak je zmluva neplatná, alebo ak bola zrušená, je každý z účastníkov povinný vrátiť druhému všetko, čo podľa nej dostal.

V prejednávanej veci sa žalobca domáha vrátenia sumy 3.000,-- eur, ktorú zaplatil žalovanému na základe dohody o rezervácii nehnuteľnosti ako prvú časť kúpnej ceny. Účastníci konania boli zmluvnými stranami pri uzavretí vyššie uvedenej zmluvy, na základe ktorej im žalovaný ako sprostredkovateľ zabezpečoval predaj nehnuteľností, a to rodinného domu s pozemkom, zapísaného na LV č. XXX pre

k. ú. V. a účastníkmi zmluvného vzťahu boli aj A.. O. R. C. A.. U. R., ako budúci predávajúci. Žalobca preukázateľne uhradil sumu 3.000,-- eur žalovanému v deň podpisu zmluvy, t. j. 25.3.2013 a žalovaný si doposiaľ tieto finančné prostriedky ponechal v celom rozsahu.

V danom prípade ide o nepomenovanú zmluvu uzavretú v zmysle § 51 Obč. zákonníka, ktorej účelom bolo zabezpečiť uzavretie zmluvy o predaji vyššie uvedených nehnuteľností. Žalobca poukazoval na spotrebiteľský charakter tejto zmluvy, avšak podľa názoru súdu v danom prípade nejde o spotrebiteľskú zmluvu. V zmysle § 52, ods. 1, Obč. zákonníka, spotrebiteľskou zmluvou je každá zmluva bez ohľadu na právnu formu, ktorú uzatvára dodávateľ so spotrebiteľom. V danom prípade ide o trojstranný právny úkon, kde predmetom nebolo poskytnutie plnenia zo strany osoby, ktorá by mohla byť dodávateľom v zmysle § 52, ods. 3, Obč. zákonníka, ale účelom tejto zmluvy bolo predovšetkým upraviť právne vzťahy smerujúce k uzavretiu kúpnopredajnej zmluvy medzi budúci predávajúci a budúcim kupujúcim. Navyše pri tejto zmluve boli jednotlivé dojednania dohodnuté individuálne, aj keď na text samotnej zmluvy bola použitá vzorová zmluva, v ktorej boli upravené dojednania účastníkov konania.

Žalobca sa svojho nároku domáha z titulu vydania bezdôvodného obohatenia predovšetkým s poukazom na ust. § 457 Obč. zákonníka, v zmysle ktorého v prípade zrušenia zmluvy sú zmluvné strany povinné navzájom si vrátiť to, čo na základe zrušenej zmluvy nadobudli. V konaní bolo preukázané, že k uzavretiu kúpnej zmluvy týkajúcej sa predmetných nehnuteľností nedošlo z dôvodov na strane žalobcu. Pre prípad, že v dohodnutej lehote nedôjde k uzavretiu kúpnej zmluvy, v článku IV, bod 4.3, si zmluvné strany dohodli, že ten účastník rezervačnej dohody, ktorý zapríčini, že nedôjde k uzavretiu kúpnej zmluvy je povinný ostatným dvom stranám uhradiť náklady týchto zmluvných strán, a to vo forme paušálnej náhrady, ktorej výška bola dohodnutá vo výške zálohy na kúpnu cenu. Náhradu týchto nákladov si potom zostávajúce zmluvné strany mali rozdeliť rovným dielom (v pomere 50:50). Z obsahu znenia tohto ustanovenia zmluvy je zrejmé, že táto povinnosť sa nevzťahuje iba na žalobcu ako budúceho kupujúceho, ale aj na budúcich predávajúcich v prípade, ak by k neuzavretiu zmluvy došlo z dôvodov na ich strane.

Je možné súhlasiť s tvrdením žalobcu, že v prípade odstúpenia od zmluvy by si nemohol žalovaný uplatňovať tieto náklady, pretože v zmysle § 48, ods. 2, Obč. zákonníka, odstúpením od zmluvy sa zmluva od začiatku zrušuje, ak nie je právnym predpisom ustanovené, alebo účastníkmi dohodnuté inak. Z predloženej zmluvy nevyplýva iné dojednanie medzi účastníkmi, naopak, z článku IV 4.3 je zrejmé, že nárok na paušálnu náhradu výdavkov majú zmluvné strany iba v prípade, ak nedošlo k platnému odstúpeniu od dohody.

Žalobca odstúpil od zmluvy listom zo dňa 24.5.2013, ktorý bol doručený žalovanému ako aj budúcim predávajúcim, čo žalobca preukázal predložením podacích lístkov. Táto skutočnosť ani v konaní nebola spochybnená. Keďže podľa názoru súdu nárok žalovaného a budúcich predávajúcich na paušálnu náhradu výdavkov by vznikol iba v prípade, že nedošlo k platnému odstúpeniu od zmluvy, súd ako prejudiciálnu otázku riešil platnosť odstúpenia od zmluvy zo strany žalobcu. V zmysle § 48, ods. 1, Obč. zákonníka, účastník môže odstúpiť od zmluvy, ak táto možnosť vyplýva zo zákona, alebo bola účastníkmi dohodnutá. Žalobca od zmluvy odstúpil s poukazom na článok 4.2 dohody, v zmysle ktorého budúci kupujúci má právo odstúpiť od zmluvy, ak sa ktorokoľvek z vyhlásení budúceho predávajúceho uvedené v bode 2.1 ukáže ako nepravdivé. Článok II.1, písm. c/, obsahuje okrem iného vyhlásenie budúceho predávajúceho, že nehnuteľnosti neslúžia ako záloh zabezpečujúci úver, pôžičku alebo iný právny vzťah budúceho predávajúceho alebo tretích osôb. Práve na tento bod žalobca poukázal v odstúpení od zmluvy. Nepochybne uvedené ustanovenie zmluvy nezodpovedá skutočnosti, keďže aj podľa listu vlastníctva č. XXX je zrejmé, že na predmetné nehnuteľnosti bolo zriadené záložné právo v prospech Československej obchodnej banky,

a. s. Žalovaný však poukazoval na to, že žalobca si bol tejto skutočnosti vedomý, pretože od počiatku ho o tom informovala jeho zástupkyňa ako aj budúci predávajúci. Chybou zástupkyne žalovaného sa stalo, že v písomnom vyhotovení zmluvy nebolo toto ustanovenie vyškrtnuté. V zmysle § 35, ods. 2, Obč. zákonníka, právne úkony vyjadrené slovami treba vykladať nielen podľa ich jazykového vyjadrenia, ale najmä tiež podľa vôle toho, kto právny úkon urobil, ak táto vôľa nie je v rozpore s jazykovým prejavom. Žalovaný v konaní poukazoval na to, že žalobca vedel o zriadenom záložnom práve, a že aj termín dokedy bude zmluva uzavretá (t. j. 30.5.2013) bol medzi účastníkmi dohodnutý tak, aby budúci kupujúci mohli predčasne splatiť úver, na základe čoho by banka navrhla výmaz záložného práva. Nakoniec aj v článku III 3.2, písm. c/, bolo dojednané, že najneskôr ku dňu podpisu kúpnej zmluvy sa budúci predávajúci zaväzujú predložiť potvrdenie záložného veriteľa o tom, že došlo k úplnému splateniu

záväzku zabezpečeného záložným právom k nehnuteľnostiam. Aj vzhľadom na ustanovenia článku II 2.1, písm. c/ a článku III 3.2, písm. c/, dohody, ktoré sú vo vzájomnom protiklade, je potrebné pri výklade právneho úkonu prihliadnuť aj na vôľu účastníkov zmluvného vzťahu v súlade s ust. § 35, ods. 2, Obč. zákonníka.

Tvrdenie žalovaného, že žalobca vedel o záložnom práve v celom rozsahu potvrdzujú svedecké výpovede svedkov A.. O. R.P. C. A.. U. R.. Obaja svedkovia boli účastníkmi zmluvného vzťahu ako budúci predávajúci a jednoznačne vypovedali, že už pri ohliadke rodinného domu, ktorej sa zúčastnil žalobca, ho informovali o záložnom práve a o tom, že potrebujú niekoľko týždňov na predčasné splatenie úveru, na základe čoho by došlo k výmazu záložného práva. Obaja svedkovia tiež potvrdili, že pri podpise dohody mali účastníci zmluvy k dispozícii list vlastníctva, z ktorého táto skutočnosť tiež vyplývala. Aj svedkyňa G. X., ktorá zastupovala žalovaného pri uzatváraní dohody, jednoznačne potvrdila, že žalobca tak pri ohliadke rodinného domu, ako aj pri stretnutí, na ktorom došlo k podpisu dohody, bol informovaný o záložnom práve. Svedkyňa S. F., matka žalobcu, vypovedala, že viackrát komunikovala s G. X., čo potvrdzujú aj predložené maily. Svedkyňa síce tvrdila, že nevedela o existencii hypotéky a záložného práva, avšak toto tvrdenie je v rozpore s predloženým mailom z 19.4.2013, v ktorom uvádza „Na začiatku ste mne predsa povedali, že majú 55.000,- eur hypotéku, tak sa vyplatí.“ Aj táto skutočnosť podľa názoru súdu nasvedčuje tomu, že žalobca vedel o existencii záložného práva.

S prihliadnutím na uvedené súd dospel k záveru, že žalobca vedel o tom, že na predmetných nehnuteľnostiach je zriadené záložné právo a že v zmluve je chybné uvedené prehlásenie budúceho predávajúceho v článku II 2.1, písm. c/, na čo aj svedok A.. O. R. upozornil G. X., ktorá však nepovažovala za podstatné túto chybu z dohody odstrániť. Z vykonaného dokazovania je zrejmé, že takéto prehlásenie v zmluve nezodpovedá vôli účastníkov dohody a iba chybou pri vyhotovovaní zmluvy ostalo toto zmluvné dojednanie zahrnuté v texte dohody, teda súd dospel k záveru, že odstúpenie od zmluvy s poukazom na uvedené ustanovenie za situácie, keď žalobca mal vedomosť o existencii záložného práva nemožno považovať za platné. Zo správania žalobcu je zjavné, že mal záujem o kúpu predmetného domu za dohodnutých podmienok, ktoré boli obsiahnuté v dohode, avšak ako vyplýva aj z mailovej komunikácie medzi matkou žalobcu a G. X. po určitom čase mal záujem o zníženie kúpnej ceny, ktorá však už bola dohodnutá v rezervačnej zmluve. Keďže zo strany budúcich predávajúcich nebol záujem na znížení kúpnej ceny, žalobca následne využil možnosť odstúpenia od zmluvy s poukazom na nepravdivé vyhlásenie budúceho predávajúceho obsiahnuté v článku II 2.1, písm. c/, dohody. Keďže s prihliadnutím na svedecké výpovede toto ustanovenie jednoznačne nezodpovedalo vôli budúcich predávajúcich, o čom žalobca mal vedomosť, podľa názoru súdu odstúpením od zmluvy z dôvodov uvádzaných žalobcom, možno hodnotiť ako úkon, ktorý je v rozpore s dobrými mravmi, a preto je v zmysle § 39 Obč. zákonníka neplatný. Vzhľadom k tomu, že nedošlo k platnému odstúpeniu od zmluvy, nedošlo ani k zrušeniu zmluvného vzťahu, a preto ostatné zmluvné strany, ktorými sú žalovaný a budúci predávajúci, majú nárok na dohodnutú paušálnu náhradu nákladov. Je potrebné poukázať na to, že táto paušálna náhrada nákladov sa týka aj budúcich predávajúcich, ktorí na základe rezervačnej zmluvy už nemohli predmetné nehnuteľnosti ponúkať na ďalší predaj a navyše pristúpili k predčasnému splateniu úveru, s čím mali tiež spojené zvýšené výdavky. Podľa názoru súdu paušálna náhrada nákladov ani nebola dojednaná v neprimeranej výške, keďže predstavuje cca 4 % z dohodnutej kúpnej ceny, za ktorú mal byť realizovaný predaj nehnuteľnosti.

S poukazom na vyššie uvedené súd žalobu zamietol.

O trovách konania rozhodol súd podľa § 142, ods. 1, O.s.p. tak, že žalovanému, ktorý bol vo veci úspešný, priznal náhradu trov konania. Žalovaný však nevyčíslil trovy konania v lehote 3 dní od vyhlásenia rozhodnutia. Zo spisu ani nevyplývajú žiadne trovy žalovaného. Keďže zo strany žalovaného nedošlo k vyčísleniu trov konania, je potrebné aplikovať ust.

§ 151, ods. 2, O.s.p., v zmysle ktorého v takom prípade súd náhradu trov konania neprizná, pričom nie je ani viazaný rozhodnutím o prisúdení náhrady trov konania tomuto účastníkovi v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí. Z uvedeného dôvodu súd teda rozhodol, že náhradu trov konania účastníkom nepriznáva.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku je možné podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia cestou tunajšieho súdu na Krajský súd v Prešove v troch vyhotoveniach.

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach podľa § 42, ods. 3, O.s.p. (t. j. musí byť z neho zjavné, ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sleduje a musí byť podpísané a datované) uviesť, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, v čom sa toto rozhodnutie alebo postup súdu považuje za nesprávny a čoho sa odvolateľ domáha. Odvolanie proti rozsudku alebo uzneseniu, ktorým bolo rozhodnuté vo veci samej, možno odôvodniť len tým, že v konaní došlo k vadám uvedeným v § 221, ods. 1, O.s.p., konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci, súd prvého stupňa neúplne zistil skutkový stav veci, pretože nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností, súd prvého stupňa dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam, doteraz zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú tu ďalšie skutočnosti alebo iné dôkazy, ktoré doteraz neboli uplatnené (§ 205a O.s.p.) a rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Ak povinnosť uvedená vo výrokovej časti tohto rozsudku nebude plnená dobrovoľne, môže oprávnený podať návrh na výkon exekúcie podľa osobitného zákona (Ex. poriadok).