

Súd: Krajský súd Banská Bystrica  
Spisová značka: 14Co/13/2014  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6413200233  
Dátum vydania rozhodnutia: 12. 05. 2015  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Mária Podhorová  
ECLI: ECLI:SK:KSBB:2015:6413200233.1

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Banskej Bystrici v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Márie Podhorovej a členov senátu JUDr. Petra Priehodu a JUDr. Anny Snopčokovej v právnej veci navrhovateľov: 1/ S. E., nar. XX. XX. XXXX, bytom A. XXX/X, Q., 2/ M. E., nar. XX. XX. XXXX, bytom A. XXX/X, Q., obaja zastúpení Z. S. E., nar. XX. XX. XXXX, bytom A. XXX/X, Q., proti odporcovi: W. G., nar. XX. XX. XXXX, bytom W. U. XXX, o 5.000 Eur s príslušenstvom, o odvolaní odporcu proti rozsudku Okresného súdu Žiar nad Hronom zo dňa 13. 11. 2013 č. k. 4C/140/2013 - 37, takto

### rozhodol:

P o t v r d z u j e rozsudok okresného súdu.

Navrhovateľom náhradu trov odvolacieho konania nepriznáva.

### odôvodnenie:

Napadnutým rozsudkom okresný súd vyhovel žalobnému návrhu a odporcovi uložil povinnosť zaplatiť navrhovateľom 1/, 2/ sumu 5.000,- Eur spolu s úrokom z omeškania 9 % ročne z dlžnej sumy od 27. 06. 2012 do zaplatenia, a to do 15 dní od právoplatnosti rozhodnutia. Zároveň uložil odporcovi povinnosť zaplatiť na účet Okresného súdu Žiar nad Hronom 300 Eur, ako súdny poplatok, do 3 dní od právoplatnosti rozhodnutia. O trovách konania rozhodol tak, že žiaden z účastníkov nemá právo na náhradu trov konania. Okresný súd po vykonanom dokazovaní dospel k záveru, že návrh navrhovateľov je dôvodný, a preto mu v plnom rozsahu vyhovel. Za nesporné považoval, že odporca získal od navrhovateľov 5.000,- Eur z právneho dôvodu, ktorým bola záloha z kúpnej ceny za budúcu kúpnu zmluvu. Tento právny dôvod neuzavretím kúpnej zmluvy odpadol, a preto odporca v zmysle § 451 ods. 2 Občianskeho zákonníka získal bezdôvodné obohatenie. Predmet bezdôvodného obohatenia sa musí vydať tomu, na úkor koho sa získal (§ 456 Občianskeho zákonníka). Pokiaľ odporca vo svojej obrane proti žalobnému návrhu poukazoval na to, že vzhľadom na odstúpenie od zmluvy, táto suma bola dohodnutá ako zmluvná pokuta z dôvodu, že odporca mal aj ďalších záujemcov na predaj nehnuteľností, a preto v zmysle článku III. bod 4 táto časť kúpnej ceny prepadla v prospech budúceho predávajúceho, prvostupňový súd uviedol, že odstúpenie od zmluvy je zákonný nárok upravený v § 48 Občianskeho zákonníka, pokiaľ to zákon umožňuje, a preto zákonné správanie nie je možné postihovať zmluvnou pokutou. Pokiaľ článok III ods. 4 hovorí o zmluvnej pokute, ide o ustanovenie v rozpore so zákonom, a preto je neplatné. O úroku z omeškania rozhodol súd podľa § 517 ods. 1 Občianskeho zákonníka v spojení s nariadením vlády č. 586/2008 Z. z., ktoré stanovuje výšku úrokov z omeškania. O zaplatení súdneho poplatku rozhodol podľa § 2 ods. 2 Zákona č. 71/1992 Zb. Rozhodnutie o náhrade trov konania odôvodnil tým, že úspešní účastníci boli navrhovatelia, pretože trovy konania im nevznikli, rozhodol súd tak, že žiaden z účastníkov nemá právo na náhradu trov konania.

Proti rozsudku okresného súdu podal odporca v zákonom stanovenej lehote odvolanie. Nesúhlasí s rozhodnutím prvostupňového súdu, považuje ho za nesprávne po právnej aj skutkovej stránke. Podľa

odvolateľa rozhodnutie súdu vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci, súd zároveň dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam. Odporca poukazuje na dôvod uzavretia dohody o budúcej kúpnej zmluve, ktorým bola skutočnosť, že navrhovatelia si potrebovali zabezpečiť finančné prostriedky. Pretože touto dohodou mal byť viazaný počas piatich mesiacov, dohodli sa, že v prípade odstúpenia od tejto zmluvy v určitých časových úsekoch, ktoré sú špecifikované v zmluve o uzavretí budúcej zmluvy, nebude povinný (odporca) vrátiť predmetnú zálohu, t. j. sumu 5.000,- Eur, ktorá mu bola vyplatená. Navrhovatelia od zmluvy odstúpili, neuzavreli s ním riadnu kúpnu zmluvu, preto sa domnieva, že suma 5.000,- Eur prepadla v jeho prospech v celom rozsahu a nie je povinný ju vracať. K uzavretiu riadnej kúpnej zmluvy došlo zavinením kupujúcich, ktorí si nezabezpečili finančné prostriedky. Poukázal na skutočnosť, že bol viazaný zmluvou o uzavretí budúcej zmluvy, mal pritom záujemcov na odkúpenie nehnuteľnosti a nemohol ju predať, ešte v mesiaci apríl komunikoval s navrhovateľmi s tým, že má vážneho záujemcu, aby potvrdili, či kúpnu zmluvu uzatvoria. Navrhovatelia prisľúbili, že nehnuteľnosti určite odkúpia. Dňa 24. 06. 2012 telefonicky oznámili, že odstupujú od dohody, pretože nezabezpečili finančné prostriedky. Pritom nehnuteľnosť od 03. 02. 2012 až do konca júna 2012 užívali. Za neseriózne považuje, že sa domáhajú vrátenia sumy 5.000,- Eur. Na jeho strane nikdy nebol problém s uzavretím zmluvy a bol pripravený ju kedykoľvek podpísať. Správaním sa navrhovateľov, ktorí ho neustále ubezpečovali, že nehnuteľnosti odkúpia, došlo k zmareniu predaja nehnuteľnosti ďalšiemu kupujúcemu. Navrhol rozsudok zmeniť tak, že návrh navrhovateľov 1/, 2/ zamietne a uloží odporcovi povinnosť nahradiť mu trovy prvostupňového aj odvolacieho konania.

Navrhovatelia k odvolaniu uviedli, že ho navrhujú zamietnuť ako nedôvodné, rozsudok považujú za zákonný a správny, navrhujú ho potvrdiť.

Krajský súd, ako súd odvolací, preskúmal vec v medziach daných ustanovením § 212 ods. 1, 2 O. s. p., bez nariadenia pojednávania v súlade s § 214 ods. 2 O. s. p. Napadnutý rozsudok okresného súdu ako vecne správny podľa § 219 ods. 1, 2 O. s. p. potvrdil.

Odvolací súd okrem dôvodov, ktoré uviedol prvostupňový súd v napadnutom rozsudku, považuje za dôležité navyiac uviesť:

Medzi účastníkmi konania nie je sporná skutočnosť, že navrhovatelia, ako budúci kupujúci, a odporca, ako budúci predávajúci, uzavreli medzi sebou zmluvu o uzatvorení budúcej kúpnej zmluvy, kde sa dohodli v článku II. bod 1 písm. a/, že pri podpise zmluvy o budúcej kúpnej zmluve prvú časť kúpnej ceny 5.000,- Eur zaplatia budúci kupujúci v hotovosti ako preddavok na kúpnu cenu, v článku III. bod 4 sa dohodli, v prípade odstúpenia od zmluvy kupujúcimi táto časť kúpnej ceny vo výške 5.000,- Eur prepadá v prospech budúceho predávajúceho pri dátume odstúpenia do 26. 02. 2012 čiastka 1.000,- Eur, pri dátume odstúpenia do 26. 03. 2012 čiastka 2.000,- Eur, pri dátume odstúpenia do 26. 04. 2012 čiastka 3.000,- Eur, pri dátume odstúpenia do 26. 05. 2012 čiastka 4.000,- Eur a pri dátume odstúpenia do 26. 06. 2012 čiastka 5.000,- Eur, teda celá čiastka. V konaní nebolo sporné, že uvedený preddavok na kúpnu cenu navrhovatelia odporcovi zaplatili. Ďalej je z obsahu spisu zrejmé, že k platnému odstúpeniu od zmluvy o budúcej zmluve nedošlo, pretože len telefonicky podľa vyjadrenia odporcu prezentovaného v podanom odpore dňa 24. 06. 2012 oznámili, že odstupujú od dohody, pretože si nezabezpečili finančné prostriedky. K riadnemu odstúpeniu od zmluvy o budúcej zmluve, ktoré by malo aj právne účinky, teda nedošlo, pretože predmetom zmluvy bola nehnuteľnosť, v prípade ktorej zákon vyžaduje pre platnosť právneho úkonu písomnú formu pod následkom neplatnosti tohto právneho úkonu (§ 40 ods. 1, § 46 ods. 1 Občianskeho zákonníka). Z uvedeného vyplýva, že k platnému odstúpeniu od zmluvy o budúcej zmluve zo strany navrhovateľov nedošlo. Ani jeden z účastníkov zmluvy sa však nedomáhal v ročnej prekluzívnej lehote podľa § 50a ods. 2 Občianskeho zákonníka na súde, aby vyhlásenie vôle druhého účastníka (v tomto konkrétnom prípade kupujúceho) bolo nahradené súdnym rozhodnutím. Zmluva o budúcej zmluve tak ostala nenaplnená, zanikla v jednoročnej prekluzívnej lehote od dohodnutej doby na jej uzavretie (podľa článku I. bod 3 do 26. 06. 2012, posledným dňom jednoročnej prekluzívnej lehoty, dokedy bolo možné podať takýto návrh na súd, bol deň 26. 06. 2013).

Z uvedeného je zrejmé, že navrhovatelia sa domáhali žalovanej sumy rovnajúcej sa preddavku na kúpnu cenu, ktorú navrhovatelia poskytli odporcovi za predaj nehnuteľnosti, ktorý mal byť predmetom predaja podľa kúpnej zmluvy, na uzavretie ktorej sa účastníci zmluvy o budúcej zmluve v dohodnutom termíne zaviazali. Nie je sporné, že k uzavretiu kúpnej zmluvy nedošlo a žiadna zo zmluvných strán nevyužila možnosť domáhať sa v lehote jedného roka na súde, aby vyhlásenie vôle bolo nahradené súdnym

rozhodnutím. Z toho dôvodu má uplatnený nárok povahu bezdôvodného obohatenia, majetkového prospechu získaného z právneho dôvodu, ktorý odpadol, na vydanie ktorého majú navrhovatelia nárok v zmysle ustanovenia § 451 a nasl. Občianskeho zákonníka proti tomu, kto ho získal. Pokiaľ teda predmetný preddavok bol považovaný za zmluvnú pokutu, takéto dojednanie by bolo neplatné z dôvodov, ktoré uviedol prvostupňový súd (odstúpenie od zmluvy nie je porušením zmluvnej povinnosti, ale výkonom práva vyplývajúcim buď zo zákona, alebo zo zmluvy, preto v tejto časti pre rozpor so zákonom by bola zmluva o budúcej zmluve neplatná). Pokiaľ by malo ísť o odstúpenie, toto predpokladá platné odstúpenie od zmluvy, ku ktorému, ako je uvádzané vyššie, v tomto prípade nedošlo.

Vzhľadom na uvedené odvolací súd napadnutý rozsudok ako vecne správny podľa § 219 ods. 1, 2 O. s. p. potvrdil.

V odvolacom konaní boli navrhovatelia úspešní účastníci, nakoľko im žiadne trovy zo spisu nevyplývajú, rozhodol odvolací súd tak, že im náhradu trov odvolacieho konania nepriznal. Toto rozhodnutie prijal senát odvolacieho súdu pomerom hlasov 3 : 0.

**Poučenie:**

Proti tomuto rozhodnutiu odvolanie nie je prípustné.