

Súd: Krajský súd Bratislava  
Spisová značka: 14Co/542/2013  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1212201269  
Dátum vydania rozhodnutia: 12. 01. 2016  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Katarína Javorčíková  
ECLI: ECLI:SK:KSBA:2016:1212201269.3

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Bratislave v senáte zloženom z predsedníčky JUDr. Kataríny Javorčíkovej členiek JUDr. Edity Szabovej a Mgr. Barbory Bartekovej v právnej veci navrhovateľa: K. G., U.. XX.X.XXXX, D. X H. R., proti odporkyňi: C. G. - C. A. E., I. XX H. R., zastúpená: KRAKOVSKÝ & PARTNERS, s.r.o., Záhradnícka 25 v Bratislave, o zaplatenie 2 000,- Eur s príslušenstvom, o odvolaní odporkyne proti rozsudku Okresného súdu Bratislava II v Bratislave č.k. 10C/96/2012-81 zo dňa 2.5.2013, pomerom hlasov 3:0 takto

### rozhodol:

Krajský súd v Bratislave rozsudok Okresného súdu Bratislava II v Bratislave č.k. 10C/96/2012-81 zo dňa 2.5.2013 potvrdzuje.  
Navrhovateľovi nepriznáva náhradu trov odvolacieho konania.

### odôvodnenie:

Napadnutým rozsudkom súd prvého stupňa zaviazal odporkyňu zaplatiť navrhovateľovi 2 000,- Eur, náhradu trov konania 120,- Eur, a náhradu trov právneho zastúpenia 395,86 Eur. Konanie v časti o zaplatenie 9,5% úroku z omeškania ročne zo sumy 2 000,- Eur od 17.9.2011 až do zaplatenia zastavil. Z odôvodnenia rozsudku vyplýva, že navrhovateľ sa návrhom podaným na súd dňa 23.1.2012 domáhal vrátenia sumy 2 000,- Eur príslušenstvom. Návrh odôvodnil tým, že dňa 31.5.2011 uzatvoril, v zastúpení svojou matkou p. H. R., s odporkyňou ako sprostredkovateľkou Zmluvu o zložení zálohy, predmetom ktorej bolo zloženie zálohy na kúpnu cenu za nehnuteľnosť - byt č. XX na 4. poschodí bytového domu na D. Z.. XX/B H. R., vrátane spoluvlastníckeho podielu k spoločným častiam a spoločným zariadeniam bytu a spoluvlastníckemu podielu k pozemku, na ktorom je bytový dom postavený. Navrhovateľ mal však záujem o kúpu nehnuteľnosti iba pod podmienkou, že mu bude zo strany banky poskytnutý hypotekárny úver, o čom odporkyňa od začiatku vedela a bola o stave vybavovania úveru priebežne informovaná. Na základe tejto skutočnosti bolo v čl. IV bod 4 Zmluvy dohodnuté, že v prípade neposkytnutia hypotekárneho úveru zo strany financujúcej banky sa záloha nezapočíta na zmluvnú pokutu a bude vrátená navrhovateľovi. Banka napokon navrhovateľovi úver neposkytla, a odporkyňa napriek viacerým výzvam poskytnutú zálohu dodnes nevrátila, pričom sa dlhodobo vyhýba vzájomnému kontaktu. Odporkyňa podala k návrhu dňa 30.4.2013 písomné vyjadrenie, v ktorom uviedla, že navrhovateľ svoj záujem o kúpu nehnuteľnosti prejavil aj uzatvorením Zmluvy o budúcej zmluve dňa 31.5.2011. Jeho tvrdenia o skutkovom a právnom stave veci sú však mylné a zavádzajúce, nakoľko účelovo spájajú dva odlišné obchody medzi navrhovateľom a odporkyňou. Oznámenie o zamietnutí žiadosti o poskytnutie úveru zo dňa 13.10.2011, ktoré tvorí Prílohu návrhu, sa nevzťahuje na nehnuteľnosť, ktorá je predmetom Zmluvy o zálohe, či Zmluvy o budúcej zmluve a je datované až dňom 13.10.2011. Podľa čl. III Zmluvy o budúcej zmluve boli zmluvné strany povinné uzatvoriť kúpnu zmluvu na predmetnú nehnuteľnosť do 15.8.2011. Navrhovateľ svojvoľne odstúpil od kúpy predmetnej nehnuteľnosti z dôvodu, že mal záujem o kúpu inej nehnuteľnosti. Svedčí o tom aj e-mail zástupkyne navrhovateľa zo dňa 16.9.2011, v ktorom táto odporkyňa oznamuje, že prvý byt zamietla a na druhý jej banka neposkytla úver. Pre tento prípad

bola podľa čl. IV ods. 2 Zmluvy o budúcej zmluve dojednaná zmluvná pokuta vo výške 2 000,- Eur, pričom k jej vráteniu by bolo možné pristúpiť len v prípade, že by financujúca banka do termínu 15.8.2011 neposkytla navrhovateľovi úver. Preto žiadala návrh zamietnuť a priznať jej náhradu trov konania.

Na pojednávaní navrhovateľ pred súdom doplnil, že je pravdou, že bola pri uzatvorení Zmluvy o zložení zálohy uzatvorená aj Zmluva o budúcej zmluve, ktorej účastníkmi boli budúci predávajúci B.. T. s manželkou ako majitelia bytu č. XX a navrhovateľ ako budúci kupujúci. Navrhovateľ ale nedostal hypotekárny úver a B.. T. následne byt predal dňa 26.9.2011 inej osobe. Ani jedna zo zmluvných strán teda nepožiadala v jednoročnej prekluzívnej lehote o uzatvorenie Kúpnej zmluvy. Odporkyňa vedela už od zloženia zálohy, že navrhovateľ môže byť kúpiť len cez hypotekárny úver. Preto ponechanie si zálohy predstavuje bezdôvodné obohatenie, ktoré je povinná vrátiť.

Právny zástupca odporkyne argumentoval, že odporkyňa zastupovala navrhovateľa pri kúpe dvoch nehnuteľností na tej istej ulici, byt č. XX a byt č. XX. Na byt č. XX navrhovateľ zálohu nezložil. Uzatvoril ale Zmluvu o budúcej kúpnej zmluve dňa 23.8.2011, podľa ktorej malo prísť k uzatvoreniu Kúpnej zmluvy do 15.9.2011. Čo sa týka zamietnutia hypoúveru, tento sa týkal práve bytu č. XX. Navrhovateľ nikdy nežiadal o úver na byt č. XX, o tento byt stratil záujem, preto porušil čl. III Zmluvy o budúcej zmluve zo dňa 31.5.2011. Z tohto dôvodu odporkyňa nie je povinná poskytnutú zálohu vrátiť. Odporkyňa mala uzatvorenú s budúcimi predávajúcimi manželmi T. Zmluvu o sprostredkovaní, v ktorej bola na tento byt exkluzivita, a teda byt nebol do 15.8.2011 ponúkaný iným osobám. Za porušenie exkluzivity by im mala odporkyňa zaplatiť zmluvnú pokutu 1 000,- Eur.

Svedkyňa H. R., matka navrhovateľa, uviedla, že jej syn pracuje aj študuje v zahraničí. Mali preto záujem ako investíciu do budúcnosti kúpiť byt do sumy 50 000,- Eur cez hypotekárny úver a tento byt následne prenajať tak, aby cena prenájmu pokrývala splátku úveru. Preto vykonala zisťovanie cez banku Z. kde je klientkou, či synov príjem umožňuje poskytnúť úver. Na základe ústneho prísľubu v tom, že by to nemal byť problém, začala hľadať vhodný byt. Cez internetovú stránku našla byt č. XX na D. Z..H. R.. Tento byt mala v ponuke odporkyňa, na ktorý bola zložená záloha a uzatvorená Zmluva o budúcej zmluve. Začal sa proces vybavovania úveru. V priebehu čakacej lehoty však zistila, že na tej istej ulici a v tom istom vchode sa nachádza iný byt, na vyššom poschodí a s lepšou polohou i vybavenosťou. Nakontaktovala sa preto na odporkyňu s návrhom zmeniť všetko na tento druhý byt s tým, že by majiteľom prvého bytu oznámili, že nedostali úver, prípadne že by ich odškodnili. Odporkyňa s tým súhlasila. Následne bola vypracovaná Zmluva o budúcej zmluve na druhý byt, pričom zloženie zálohy zostalo zachované. Čo sa týka klauzuly o vrátení zálohy, o jej vloženie do Zmluvy požiadala odporkyňu na základe inej svojej skúsenosti, ktorú mala z minulosti. Odporkyňa tam klauzulu bez problémov dopísala. Následne sa čakalo na oznámenie banky, ktoré bolo napokon zamietavé. Pre ňu to bol oveľa väčší šok ako pre odporkyňu. Navrhovala jej aj nejaké odškodnenie za strávený čas, avšak odporkyňa už nereagovala ani na telefonáty, ani na e-mail. Odporkyňa od počiatku vedela, že nemajú žiadne voľné finančné prostriedky v hotovosti na kúpu bytu a že môžu byť kúpiť len cez hypoúver.

Odporkyňa uviedla, že navrhovateľ bol cez jeho matku upozornený, že v prípade odstúpenia od zmluvy mu záloha prepadá a bude rozdelená medzi realitnú kanceláriu a záujemcov o predaj bytu. Vedela, že to bude problém, pretože pán T. má právo na odškodnenie.

Súd vykonal dokazovanie aj listinnými dôkazmi, ktoré potvrdili skutkový stav tvrdený účastníkmi konania. Na pojednávaní dňa 2.5.2013 zobral navrhovateľ svoj návrh v časti príslušenstva späť, preto súd konanie v tejto časti po súhlase odporkyne zastavil podľa § 96 ods. 1 O.s.p.

Súd poukázal na ustanovenia § 451 ods. 1, 2, § 456, veta prvá Občianskeho zákonníka. Konštatoval, že odporkyňa prijala od navrhovateľa zálohu na kúpnu cenu nehnuteľnosti. Kúpna zmluva však nebola uzatvorená a ide o typický prípad prijatia plnenia bez právneho dôvodu, čo je jedna zo skutkových podstát bezdôvodného obohatenia v zmysle citovaných ustanovení. Z výsluchu účastníkov konania ako aj z predložených zmlúv jednoznačne vyplynulo, že išlo o zálohu na kúpnu cenu nehnuteľnosti a že finančná čiastka v sume 2 000,- Eur sa na kúpnu cenu mala započítať. Podľa dohodnutých podmienok mala kúpa nehnuteľnosti a zaplatenie kúpnej ceny prebehnúť formou hypotekárneho úveru. V zmysle rozvázovacej podmienky zakotvenej v čl. IV bod 4 Zmluvy o zložení zálohy malo k vráteniu tejto zálohy navrhovateľovi prísť v prípade neposkytnutia hypotekárneho úveru. Podľa názoru tunajšieho súdu je úplne bez významu, či išlo o kúpu bytu č. XX, alebo bytu č. XX, keďže navrhovateľ v konečnom dôsledku hypotekárny úver nezískal a ak ho nezískal podľa tvrdenia odporkyne na byt č. XX, potom by ho nezískal ani na byt č. XX. Žiadosť o poskytnutie úveru bola financujúcej banke predložená 11.8.2011, teda ešte v čase, keď bežala lehota na uzatvorenie kúpnej zmluvy na byt č. XX, teda lehoty do 15.8.2011. Preto tvrdenie odporkyne, že o úver navrhovateľ požiadala až na byt č. XX, nie je dôvodné. Odporkyňa je preto povinná poskytnutú zálohu v celom rozsahu vrátiť. Nie je podstatná ani odporkyňou predložená Zmluva o sprostredkovaní uzatvorená medzi ňou a záujemcom o predaj bytu B.. T., ani skutočnosť, že B.. T.

ju žiada o zaplataenie zmluvnej pokuty z tejto zmluvy. Právne vzťahy vyplývajúce pre odporkyňa z tohto zmluvného vzťahu sú pre navrhovateľa irelevantné, nakoľko nebol ich účastníkom. K uplatneniu práv účastníkov oboch Zmlúv o budúcej kúpnej zmluve súdnou cestou v zákonom stanovenej jednoročnej lehote taktiež nikdy neprišlo, pričom zo znenia týchto zmlúv vyplýva, že odporkyňa nie je aktívne vecne legitimovanou stranou na uplatňovanie práva na zaplataenie zmluvnej pokuty od navrhovateľa. Toto právo by mohli hypoteticky uplatňovať výlučne budúci predávajúci. V konaní bolo tiež preukázané, že odporkyňa mala vedomosť o kúpe bytu navrhovateľom výlučne cez hypotekárny úver. Rovnako bola uzrozumená s tým, že navrhovateľ zmenil svoj zámer kúpiť byt č. XX na kúpu bytu č. XX. Ak teda tvrdí, že navrhovateľ porušil podmienky Zmluvy o zložení zálohy, svojvoľne nepristúpil k realizácii kúpy bytu č. XX a preto nemá nárok na vrátenie zálohy, ktorá sa mala zmeniť na zmluvnú pokutu, potom súdu nie je jasné a nie je to ani logické, prečo nepožiadala navrhovateľa aj o zloženie zálohy na byt č. XX. Ak mala odporkyňa ako sprostredkovateľka predaja a kúpy nehnuteľností záujem získať či už províziu, alebo úhradu prípadných nákladov za takéto sprostredkovanie, potom mala tieto skutočnosti jednoznačne zakotviť do Zmluvy o sprostredkovaní s navrhovateľom. Ponechanie si zálohy určenej pôvodne na zaplataenie kúpnej ceny, ako zmluvnej pokuty, považuje súd s poukazom na jej výšku aj za rozporné s dobrými mravmi.

O náhrade trov konania súd rozhodol podľa § 142 ods. 3 O.s.p. Navrhovateľ mal neúspech v pomerne nepatrnej časti (príslušenstvo pohľadávky po späťvzati), preto mu súd priznal plnú náhradu trov konania spočívajúcu v zaplatenom súdnom poplatku za podaný návrh v sume 120,- Eur a v trovách právneho zastúpenia v sume 395,86 Eur za 4 úkony právnej pomoci.

Rozsudok napadla odvolaním odporkyňa prostredníctvom právneho zástupcu, podaním zo dňa 13.6.2013. Namietla nesprávny právny názor súdu prvého stupňa, že si zálohu 2000,- Eur ponechala bez právneho dôvodu. Právnym dôvodom bola zmluvná pokuta zo Zmluvy o zložení zálohy zo dňa 31.5.2011 a súčasne aj podľa Zmluvy o uzavretí budúcej zmluvy zo dňa 31.5.2011, ktorá bola uzavretá medzi účastníkmi konania a manželmi T. ako budúci predávajúcimi. Článok IV., bod 4 Zmluvy o zložení zálohy pritom chránil odporkyňa voči svojvoľnému konaniu navrhovateľa aj v prípade ak by neuzavrel zmluvu o budúcej zmluve. Tento nárok tak priamo vznikol zo zmluvy medzi účastníkmi konania, a v takom prípade sa mala započítať v prospech sprostredkovateľa a budúceho predávajúceho. V danom prípade k uzavretiu zmluvy o budúcej zmluve došlo, a prijatá záloha podľa čl. IV mala slúžiť predovšetkým na ochranu budúcich predávajúcich tak, že časť mala prepadnúť v prospech nich, a časť v prospech odporkyne z titulu čl. IV. ods. 4 Zmluvy o zložení zálohy. Podľa Zmluvy o budúcej zmluve mala byť kúpna zmluva uzavretá do 15.8.2011 (čl. III zmluvy), pričom pre prípad porušenia si strany dojednali zmluvnú pokutu. Dôvodom neuzavretia kúpnej zmluvy, vzťahujúcej sa k tejto zmluve o budúcej zmluve, nebola skutočnosť, že navrhovateľovi nebol poskytnutý hypotekárny úver, ale preto že svojvoľne zmenil svoj názor na byt č. XX. Porušil tak svoju zmluvnú povinnosť, na zabezpečenie ktorej bola dojednaná zmluvná pokuta. Sám navrhovateľ pritom uviedol, že o poskytnutie úveru na byt č. XX ani nepožiadaval. Nemôže byť pritom na škodu odporkyne, že vykonala ústretové kroky, aby navrhovateľ mohol uzavrieť kúpnu zmluvu na byt č. XX. Za týchto okolností je nedôvodný nárok na vrátenie sumy 2 000,- Eur, z ktorej časť vo výške 1 000,- Eur prináleží manželom T. z titulu zmluvnej pokuty a časť odporkyni, ktorá bola platobným miestom aj pre vyplataenie zmluvnej pokuty v prospech manželov T.. To, že odporkyňa nežiadal zloženie zálohy aj na byt č. XX, bola len je dobrá vôľa, lebo chcela vyjsť navrhovateľovi v ústrety. Zložená záloha sa vzťahovala len na byt č. XX a vzhľadom na hodnotu bytu, nebola ani neprimeraná. Domáha sa preto, aby odvolací súd napadnutý rozsudok zmenil a vyhovel žalobnému návrhu, alternatívne aby rozsudok zrušil a vec vrátil na nové konanie. Súčasne uplatnil aj náhrad trov odvolacieho konania.

K odvolaniu sa vyjadril navrhovateľ prostredníctvom právnej zástupkyne podaním zo dňa 24.9.2013. Namietol, že nárok na zaplataenie zmluvnej pokuty odpadol neuzatvorením zmluvy na byt č. XX. Zo žiadneho ustanovenia Zmluvy o zložení zálohy nevyplýva domnelé porušenie zmluvy navrhovateľom. Nebola splnená zmluvná podmienka pre nárok na zmluvnú pokutu, lebo financujúca banka neposkytla navrhovateľovi hypotekárny úver. O tom odporkyňa nepochybne vedela a bola si vedomá toho, že navrhovateľ chce byt kupovať len cez úver z banky. Vyplýva to aj z obsahu Zmluvy o zložení zálohy v časti spôsobu platenia kúpnej ceny. Ďalším podstatným faktom, na ktorý odporkyňa zámerne nepoukázala, je čl. III Zmluvy o budúcej zmluve ohľadne dohodnutej doby na uzavretie kúpnej zmluvy, t.j. do 15.8.2011. Navrhovateľ nezavinil neuzavretie kúpnej zmluvy na byt č. XX a vyvíja ho neposkytnutie hypotekárneho úveru. Netrval na tom ani budúci predávajúci, ktorý byt č. XX predal dňa 26.9.2011. O tom odporkyňa vedela a sama s matkou navrhovateľa dohodla uzavretie inej Zmluvy o budúcej zmluve na byt č. XX dňa 23.8.2011. Pohnútky navrhovateľa jej boli pritom známe, teda, že nemá záujem kupovať dva byty naraz. Jej konanie tak je v rozpore s dobrými mravmi. Súd musí vec posudzovať ak z pohľadu ochrany spotrebiteľa, na ktorú sa vzťahuje § 53 ods. 4, písm. e) a k) OZ, v zmysle ktorých sú tzv.

neprijateľné zmluvné dojednania aj podľa vnútroštátneho poriadku absolútne neplatné. Navrhuje preto, aby odvolací súd napadnutý rozsudok potvrdil ako vecne správny a priznal navrhovateľovi náhradu trov odvolacieho pojednávania.

Krajský súd preskúmal rozsudok súdu prvého stupňa v rozsahu podaného odvolania, ktorým je viazaný (§ 212 ods. 1 O.s.p.), vrátane konania, ktoré mu predchádzalo, a dospel k záveru, že odvolanie odporkyne nie je dôvodné.

Odvolací súd nariadil vo veci pojednávanie dňa 27.10.2015, na ktoré sa obaja účastníci nedostavili. Právna zástupkyňa navrhovateľa prostredníctvom splnomocneného advokáta JUDr. Karola Kovára oznámila súdu, že vypovedá klientovi plnomocnenstvo, pretože pre jeho dlhodobý pobyt v zahraničí nebolo možné s ním nadviazať kontakt. Súčasne uviedla, že si neuplatňuje trovy odvolacieho konania. Právny zástupca odporkyne ospravedlnil jej neúčast' z dôvodu liečebného pobytu s tým, že zabezpečí, aby odporkyňa zodpovedala otázky odvolacieho súdu písomnou formou.

Dňa 27.10.2015 odvolací súd mailovou formou doručil právnenému zástupcovi odporkyne dožiadanie na zodpovedanie nasledovných otázok:

1. V zmysle čl. IV., bod 2 Zmluvy o budúcej zmluve uzavretej dňa 31.5.2011 medzi účastníkmi konania a budúcimi predávajúcimi manželmi T. mal odporca uhradiť manželom T. zmluvnú pokutu 2 000,- Eur ak bez právneho dôvodu neuzatvorí s nimi kúpnu zmluvu k bytu č. XX na D. Z.. H. R. v lehote do 15.8.2011. Uvedenú sumu zložil navrhovateľ do rúk odporkyne na základe Zmluvy o zložení zálohy zo dňa 31.5.2011 uzavretej len medzi účastníkmi konania s tým, že v tejto zmluve je uvedená výnimka z úhrady zmluvnej pokuty - neposkytnutie hypotekárneho úveru. Zaplatila odporkyňa spornú sumu ako zmluvnú pokutu budúcim predávajúcim manželom T.? Ak áno, kedy, akým spôsobom. Súčasne odvolací súd žiada k tejto skutočnosti doloženie listinného dôkazu o uskutočnení platby.

2. Je pravdou, že sa byt č. XX predal ďalším záujemcom už 26.9.2011? Ak áno, sprostredkovala tento predaj odporkyňa?

3. Po tom ako matka navrhovateľa prejavila záujem o kúpu bytu č. XX, upozornila odporkyňa ju alebo priamo navrhovateľa, že bude musieť zaplatiť manželom T. v súvislosti s odstúpením od zmluvy o kúpe bytu č. XX zmluvnú pokutu? Ak áno, kedy a kým spôsobom?

4. K bytu č. XX bola uzavretá rovnaká Zmluva o budúcej kúpnej zmluve medzi účastníkmi konania a budúcou predávajúcou B.. K. L. dňa 23.8.2011, ktorá obsahuje aj rovnaký článok IV. bod 2 o povinnosti uhradiť zmluvnú pokutu ak kupujúci neuzavrie kúpnu zmluvu do 15.9.2011. V tejto zmluve, rovnako ako v zmluve o budúcej zmluve k bytu č. XX, nie je výnimka z úhrady zmluvnej pokuty pre prípad neposkytnutia hypotekárneho úveru navrhovateľovi. Prečo k tejto zmluve odporkyňa neuzavrela s odporcom zmluvu o zložení zálohy 2000,- Eur? Uhradila odporkyňa dohodnutú zmluvnú pokutu budúcej predávajúcej B.. L., keď nedošlo k uzavretiu kúpnej zmluvy? Ak áno, kedy, akým spôsobom a z akých finančných prostriedkov? Súčasne odvolací súd žiada k tejto skutočnosti doloženie listinného dôkazu o uskutočnení platby.

Odvolací súd určil odporkyňu na predloženie odpovedí lehotu do 25.11.2015. Napriek viacerým urgenciám odporkyňa súdu odpovede nepredložila.

Odvolací súd preto rozhodol o odvolaní odporkyne len na základe výsledkov dokazovania na prvostupňovom súde bez nariadenia ďalšieho pojednávania a postupom podľa § 214 ods. 2 v nadväznosti na § 156 ods. 3 O.s.p. Po vyhodnotení dôvodov napadnutého rozsudku, konania, ktoré mu predchádzalo a odvolacích námietok odporkyne dospel k záveru, že odporkyňa nezvládla dôkazné bremeno svojich tvrdení.

Okrem dôvodov, ktoré v napadnutom rozsudku uviedol súd prvého stupňa (§ 219 ods. 2 Os.p.) považuje odvolací súd za potrebné zdôrazniť nasledovné:

Uplatnený nárok navrhovateľa na vrátenie zmluvnej pokuty z právneho vzťahu medzi účastníkmi konania vo vzťahu k bytu č. XX je nutné vzhľadom na všetky zistené skutkové okolnosti vyhodnotiť komplexne aj v súvislosti s právnym vzťahom medzi účastníkmi k bytu č. XX. Je nesporné, že odporkyňa sprostredkovala navrhovateľovi predaj oboch bytov v časovom období, ktoré sa z veľkej časti prelínalo, pričom od počiatku vedela, že navrhovateľ má záujem len o jeden byt a má možnosť zakúpiť ho len z hypotekárneho úveru. Odporkyňa v súvislosti so zmenou záujmu navrhovateľa nekúpil byt č. XX ale byt č. XX v tom istom bytovom dome, nepreukázala, že by zaplatila manželom T. ako budúcim predávajúcim bytu č. XX zmluvnú pokutu, a rovnako ani zmluvnú pokutu budúcej predávajúcej k bytu č. XX B.. L.. Matku navrhovateľa ubezpečila, že so zmenou záujmu navrhovateľa nie je problém, a uzavrela s navrhovateľom ďalšiu Zmluvu o budúcej zmluve k bytu č. XX. Nepožadovala pritom k tomuto bytu uzavretie novej Zmluvy o zložení zálohy a navrhovateľ ďalšiu zálohu ani nezložil. Navrhovateľ sa tak z konania odporkyne mohol nesporne oprávnené domnievať, že záloha zložená pôvodne na byt č. XX sa započítala na zálohu na byt č. XX podľa rovnakých podmienok ako v Zmluve o zložení

zálohy na byt č. XX. Ani odvolací súd neuveril obrane odporkyne, že právne vzťahy k obom bytom bolo treba posudzovať samostatne, a keďže navrhovateľ na byt č. XX ani nepožiadala banku o hypotekárny úver, pričom od kúpy tohto bytu svojvoľne odstúpil, má odporkyňa nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty. Predaj bytu č. XX navrhovateľovi sa neuskutočnil výlučne z dôvodu, že navrhovateľovi banka neposkytla hypotekárny úver, pričom ten istý dôvod by sa vzťahoval aj na byt č. XX. Bolo by v rozpore s dobrými mravmi, aby súd poskytol súdnu ochranu (§ 3 ods. 1 OZ) takému správaniu odporkyne, ktorá zjavne s cieľom dosiahnuť predaj aspoň jedného z dvoch bytov navrhovateľovi prispôbila úpravu právnych vzťahov k obom bytom tak, aby sa navrhovateľ oprávnenne domnieval, že zložená záloha k bytu č. XX sa vzťahuje aj na byt č. XX, a následne vymáhala od neho zmluvnú pokutu tak, akoby uzavreli zmluvný vzťah len na byt č. XX. Navyše na zmluvný vzťah účastníkov sa vzťahujú aj ustanovenia § 54 a nasl. OZ, pretože svojou povahou spĺňa atribúty spotrebiteľskej zmluvy, ktorá požíva zvýšenú súdnu ochranu vo vzťahu k spotrebiteľom. Podľa § 54 ods. 2 OZ v pochybnostiach o obsahu spotrebiteľských zmlúv platí výklad, ktorý je pre spotrebiteľa priaznivejší. V predmetnej veci išlo o vyhodnotenie, či odporkyňa zloženú zálohu na byt č. XX započítala za rovnakých podmienok na byt č. XX, po tom, čo súhlasila so zmenou záujmu navrhovateľa o kúpu iného bytu. Odvolací súd vyhodnotil tento právny stav v prospech navrhovateľa ako spotrebiteľa a nárok na vrátenie zloženej zálohy posúdil ako dôvodný. Z týchto dôvodov odvolací súd rozsudok potvrdil podľa § 219 ods. 1,2 O.s.p.. Právny zástupca navrhovateľa, ktorý bol úspešný aj v odvolacom konaní, výslovne na pojednávaní uviedol, že si náhradu trov odvolacieho konania neuplatňuje. Súd mu preto tento nárok nepriznal.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku odvolanie nie je prípustné.