

Súd: Krajský súd Žilina
Spisová značka: 10Co/72/2022
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5119210505
Dátum vydania rozhodnutia: 29. 09. 2022
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Erik Varga
ECLI: ECLI:SK:KSZA:2022:5119210505.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Žiline, ako súd odvolací, v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Erika Vargu a členov senátu - sudcov JUDr. Amálie Paulerovej a JUDr. Róberta Urbana, v spore žalobcu: T. W., nar. XX.XX.XXXX, bytom J. XX, právne zastúpený JUDr. Jánom Kasenčákom, advokátom so sídlom X. XX, X., proti žalovanému: BEST group eu, s.r.o., IČO: 48 218 944, so sídlom Bratislavská 117, Žilina, právne zastúpený spoločnosťou HADBÁBNY & spol. advokátska kancelária, s.r.o., so sídlom Prielohy 1012/1C, Žilina, o vydanie bezdôvodného obohatenia a poskytnutie finančného zadosťučinenia, na základe odvolania žalovaného proti rozsudku Okresného súdu Žilina č.k. 4C/69/2019-188 zo dňa 17. januára 2022, takto

rozhodol:

Rozsudok súdu prvej inštancie **p o n e ch á v a** **n e d o t k n u t ý m** vo výroku (I.) o čiastočnom zastavení konania

Rozsudok súdu prvej inštancie **m e n í** vo výroku II. tak, že žalobu **z a m i e t a**.

Žalovaný **m á** voči žalobcovi **n á r o k** na náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

o d ô v o d n e n i e :

1. Napadnutým rozsudkom okresný súd (ďalej v texte ako súd prvej inštancie) konanie v časti o zaplatenie sumy 1 500 eur (titulom zaplatenia primeraného zadosťučinenia) zastavil (výrok I.) pri aplikácii ust. § 145 ods. 2 a § 146 ods. 1 CSP na základe späťvzatiu žaloby učeného ešte pred otvorením pojednávania (preto nebol potrebný súhlas žalovaného so späťvzatím žaloby).

2. Následne (výrok II.) žalovanému uložil povinnosť zaplatiť žalobcovi sumu 3 249 eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 5% ročne z priznanej istiny od 8.07.2019 do zaplatenia, všetko do 3 dní od právoplatnosti rozsudku.

3. Východiskovo súd prvej inštancie uviedol, že predmetom rezervačnej zmluvy č. 304 uzatvorenej dňa 2.5.2019 medzi žalobcom ako záujemcom a žalovaným 1/ ako predávajúcim (bod II.1) bol záväzok predávajúceho poskytnúť záujemcovi za odplatu službu rezervácie nehnuteľností, t.j., že po dobu stanovenú v zmluve nebude nehnuteľnosti ponúkať tretím osobám, ani s nimi nebude rokovať o prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, či nehnuteľnosti rezervovať v prospech tretích osôb a zaväzuje sa o prevode vlastníctva bytu rokovať prednostne so záujemcom.

4. Podľa bodu I.1 zmluvy, predávajúci realizoval investično-stavebný projekt značený ako „REZIDENCIA KOMENSKÉHO“ spočívajúci v rekonštrukcii, prestavbe a nadstavbe existujúcej stavby so súp. č. XXXX postavenej na pozemku KN-C parc. č. 4451/60 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 2.084 m². V zmysle bodu I. 2 Rezervačnej zmluvy v stavbe majú, okrem iných, byť v rámci realizácie projektu predávajúceho zhotovené nasledovné byty a nebytové priestory: byt č. X.XX, na X.. nadzemnom podlaží s výmerou interiérovej plochy 45,75 m²; pozostávajúci z 2 izieb (v zmysle klientskych zmien podľa

zadania), z kuchyne s otvorenou dispozíciou, z kúpeľne so zabudovaným WC vo vyhotovení štandard, ktorý je bližšie špecifikovaný v prílohe č. 1 tejto zmluvy; dispozičné riešenie bytu spolu s orientačnými výmerami jeho jednotlivých miestností je uvedené v prílohe č. 3; pivničná kobka č. XX o výmere 1,36 m² je príslušenstvom bytu; k príslušenstvu bytu prináleží aj terasa o výmere 6,97 m²; nebytový priestor č. XX - nekryté vonkajšie parkovacie státie, plán parkovacích státí tvorí prílohu č. 4. V bode I.4. sa zmluvné strany dohodli na kúpnej cene za byt č. X.XX vo výške 83.250,-Eur bez DPH (99.000,-Eur s DPH) a za nebytový priestor na kúpnej cene vo výške 7.000,-Eur bez DPH (8.400,-Eur s DPH).

5. V zmysle bodu II. 2 rezervačnej zmluvy sa za nehnuteľnosti na účely zmluvy považujú byty a nebytové priestory špecifikované v bode I. 2 zmluvy, pričom zmluvné strany vzali na vedomie, že v čase uzatvorenia tejto zmluvy nie sú nehnuteľnosti reálne vytvorené a uvedenú skutočnosť nepovažujú za prekážku uzatvorenia zmluvy. Ďalej vzali na vedomie, že presná špecifikácia nehnuteľností bude určená dodatočne v závislosti na realizácii projektu predávajúceho. Záujemca zobral na vedomie, že skutočná výmera nehnuteľností môže oproti výmerám uvedeným v zmluve a v prílohách vykazovať odchýlky +/- 5% vyvolané najmä požiadavkami záujemcu, autora projektovej dokumentácie, požiadavkami vyplývajúcimi z plných technických noriem, všeobecne záväzných právnych predpisov, ako aj obvyklé stavebné odchýlky. K nehnuteľnostiam ako bytom a nebytovým priestorom bude po ich dokončení náležať aj spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a zariadeniach domu a na zastavanom pozemku, prípadne aj na príslušnom pozemku. Zmluvné strany dojednali, že označenie výšky týchto podielov a špecifikáciu spoločných častí a zariadení, ako aj pozemkov, doplnia dodatočne v závislosti na výsledkoch realizácie projektu predávajúceho. Na účely tejto zmluvy boli byty a nebytové priestory predbežne špecifikované v prílohe č. 1., ktorá predstavuje projektový zámer predávajúceho.

6. Podľa bodu II. 3 dotknutej zmluvy sa zmluvné strany súčasne zaviazali, že na základe tejto zmluvy uzatvoria zmluvu o budúcej zmluve o prevode vlastníctva bytu/nebytového priestoru (ďalej len ZoBZ), predmetom ktorej bude, okrem iného, záväzok zmluvných strán uzatvoriť ohľadom nehnuteľností riadnu zmluvu o odplatnom prevode vlastníctva bytu/nebytového priestoru. Znenie ZoBZ s vymedzením jej podstatných obsahových a formálnych náležitostí tvorí prílohu č. 2 zmluvy. Všetky údaje a skutočnosti, ktoré nemožno v čase uzatvorenia tejto zmluvy do ZoBZ doplniť, zmluvné strany doplnia v čase jej uzavretia, alebo ak sa ukáže, že také doplnenie nie je možné, vhodné alebo potrebné, potom také údaje zo ZoBZ vypustia. Zmluvné strany sa dohodli, že ZoBZ uzatvoria najneskôr do 60 dní odo dňa podpisu rezervačnej zmluvy.

7. Na základe bodu III. 1 rezervačnej zmluvy sa záujemca za poskytnutie služby rezervácie zaväzuje v lehote do 3 dní odo dňa uzatvorenia tejto zmluvy zaplatiť predávajúcemu odmenu vo výške 3 % bez DPH za každú rezervovanú nehnuteľnosť, teda spolu sumu 2.707,50 Eur bez DPH, čo s DPH predstavuje 3.249 eur. Podľa bodu III.4. zmluvy, v prípade, ak medzi zmluvnými stranami dôjde k uzatvoreniu riadnej zmluvy o prevode vlastníctva bytu, odmena za poskytnutie služby rezervácie sa započíta na dohodnutú kúpnu cenu jednotlivých bytov, resp. nebytových priestorov.

8. Nadväzne okresný súd vyhodnotil právny vzťah založený medzi zmluvnými stranami opísanou rezervačnou zmluvou ako vzťah spotrebiteľský.

9. Súčasne posúdil uzatvorenú zmluvu ako tzv. zmiešaný zmluvný typ, nakoľko ju tvoria jednak rezervačná zmluva ako nepomenovaný zmluvný typ podľa § 51 OZ a jednak zmluva o budúcej zmluve podľa § 50a OZ. Zdôraznil, že nie je vylúčené, aby sa do jednej listiny zahrnuli viaceré právne úkony, tie však musia spĺňať zákonom vyžadované náležitosti kladené pre daný typ právneho úkonu.

10. Pokiaľ však v danej spojitosti ide o (druhú) Zmluvu o budúcej zmluve, v tejto absentuje podstatná náležitosť - presná špecifikácia nehnuteľností uvedením príslušného spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu, resp. konkrétneho spoluvlastníckeho podielu k pozemku a nebytovému priestoru. Podľa okresného súdu zmluva ani nemohla obsahovať tieto náležitosti, keďže sa jedná o neexistujúci byt a nebytový priestor - vonkajšie parkovacie státie.

11. Z tohto dôvodu je podľa súdu prvej inštancie neplatná rezervačná zmluva podľa § 37 OZ pre jej neurčitost' a to ako celok. Neprichádza totiž do úvahy čiastočná neplatnosť (§ 41 OZ), nakoľko rezervačný poplatok „sa v priebehu podpisovania zmenil na časť kúpnej ceny“. Zároveň suma odplaty za rezerváciu bola vypočítaná z ceny nehnuteľnosti. Jednotlivé ustanovenia rezervačnej zmluvy a zmluvy o budúcej zmluve sú teda tak vzájomne poprepájané, že nemožno oddeliť ich obsah.

12. Súd prvej inštancie zhrnul, že pokiaľ žalobkyňa poskytla plnenie na základe takto od počiatku neplatennej zmluvy, má, podľa zásad o bezdôvodnom obohatení, nárok na vrátenie toho, čo plnila.

13. Zároveň súd prvej inštancie žalobcovi priznal aj úroky z omeškania vo výške 5% z priznanej istiny a to (súč viazaný návrhom) počnúc dňom 8.7.2019.

14. O trovách konania rozhodol súd prvej inštancie podľa § 262 ods. 1 CSP v spojení s ustanovením § 255 ods. 1 a § 256 ods. 1 CSP tak, že žalobcovi priznal predmetný nárok v rozsahu 41,86 %, čo predstavuje jeho čistý úspech v spore.

15. Proti tomuto rozsudku podal odvolanie žalobca, ktorý sa domáhal jeho zmeny a zamietnutia, alternatívne zrušenia a vrátenia veci súdu prvej inštancie na ďalšie konanie.

16. Okresnému súdu vytýkal nedostatočné a nepresvedčivé odôvodnenie. Vôbec sa súd nezaoberal argumentáciou, v zmysle ktorej, ak je zmluva neplatným právnym úkonom, potom aj na strane žalobcu vzniklo bezdôvodné obohatenie (nepochybné poskytnutie plnenia žalovaným konštatoval samotný okresný súd), ktoré mal vydať a preto žalobe nie je možné vyhovieť.

17. Súd prvej inštancie konštatoval absolútnu neplatnosť celej rezervačnej zmluvy na základe záveru, že neobsahuje určenie veľkosti spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu, v ktorom sa má nachádzať byt, v súvislosti s ktorým sa rezervačná zmluva uzatvorila. Ďalej mal za to, že ak má budúca zmluva smerovať k uzatvoreniu zmluvy o prevode vlastníctva bytu, potom už zmluva o budúcej zmluve a analogicky rezervačná zmluva musí obsahovať náležitosti budúcej zmluvy o prevode vlastníctva bytu.

18. Tieto názory sú podľa odvolateľa vo svojej podstate v základnej rovine správne, súd ich však aplikoval neprímerane formalistickým, nesprávnym spôsobom a vôbec nebral do úvahy vybrané ustanovenia rezervačnej zmluvy a jej príloh. Zmluvné strany sa totiž v bode II.3. rezervačnej zmluvy výslovne dohodli, že všetky údaje a skutočnosti, ktoré nemožno v čase uzatvorenia tejto (rezervačnej) zmluvy do ZoBZ doplniť, zmluvné strany doplnia v čase jej uzavretia. Je nesporné že prílohou, a teda aj súčasťou, rezervačnej zmluvy bol i návrh zmluvy o uzatvorení budúcej zmluvy o prevode vlastníctva bytu (ZoBZ), ktorá mala byť po splnení ďalších podmienok medzi stranami v budúcnosti uzatvorená a rovnako aj ďalšie prílohy, ktoré vymedzovali, aký byt má byť predmetom právnych vzťahov a úkonov medzi stranami sporu. Nemožno tak tvrdiť, že zmluva je neurčitá, pokiaľ ide o definíciu predmetu plnenia - parametre bytu boli medzi zmluvnými stranami jasné a určito dojednané, čo je potvrdené aj tým, že ani samotný žalobca tieto okolnosti nenamietal. V otázke určenia spoluvlastníckeho podielu náležiacemu k bytu príloha rezervačnej zmluvy - návrh ZoBZ jasne v bode I.6. udáva, že k bytu bude patriť podiel vo veľkosti určenej v súlade so zákonom. ZoBZ a sprostredkovane aj rezervačná zmluva, teda obsahuje zmluvné dojednanie strán o tom, ako sa podiel v budúcnosti určí. Znenie zmlúv odkazuje na zákon č. 182/1993 Z. z., ktorý stanovuje, ako sa vypočítava veľkosť spoluvlastníckeho podielu - teda že sa stanoví v pomere výmery bytu k celej výmere bytového domu.

19. Osobitne odvolateľ zdôraznil, že výška spoluvlastníckeho podielu, t. j. spôsob, akým sa tento vyráta, je kogentne stanovená priamo zákonom. Ak sa teda zmluvné strany dohodli na výmere bytu a súčasne sa dohodli, že podiel bude určený v súlade so zákonom, potom sa efektívne dohodli na spôsobe určenia podielu v budúcnosti, teda došlo aj ku dohode o podstatnej náležitosti zmluvy. Upozornil tiež na znenie ustanovenie bodu II.2. ZoBZ (prílohy/súčasť rezervačnej zmluvy), v ktorom sa podrobne rieši doplnenie chýbajúcich náležitostí zmlúv, ktoré sa strany zaviazali po splnení ďalších podmienok v budúcnosti uzatvoriť. Zmluvné strany sa jasne dohodli, že chýbajúce náležitosti budú doplnené s ohľadom na projekt skutočného vyhotovenia stavby bytového domu. Relevancia tohto dokumentu vo vzťahu k určeniu výšky spoluvlastníckeho podielu patriacemu k bytu je zrejmá, keď podiel musí vychádzať z pomeru výmery bytu k celkovej výmere bytového domu. Prvý z uvedených údajov si zmluvné strany jasne dohodli, pričom vo vzťahu k druhému sa dohodli na tom, ako bude stanovený - podľa projektu skutočného vyhotovenia. Aj z tohto ustanovenia teda vyplýva dohoda strán o určení náležitostí budúcej zmluvy, vrátane toho, ako a na podklade čoho (projektu skutočného vyhotovenia a dohodnutých údajov o byte a jeho výmere) bude v konečnom dôsledku určený spoluvlastnícky podiel patriaci k bytu.

20. Všetky uvedené závery podľa žalovaného platia aj v prípade spoluvlastníckych podielov k pozemkom (zastavaným a príľahlým), pričom ohľadom tejto okolnosti je relevantné aj ustanovenie bodu I.11. ZoBZ, kde sa určilo, ako budú jednotlivé pozemky v budúcnosti vymedzené.

21. Je podľa žalovaného pochopiteľné, že rezervačná zmluva ani ZoBZ neobsahujú presné určenie spoluvlastníckeho podielu vyjadreného zlomkom, pretože v čase uzatvorenia zmluvy to nebolo objektívne možné. Strany si však uvedením údajov o byte v rezervačnej zmluve a samotným znením ZoBZ (ako prílohy a súčasť rezervačnej zmluvy) jasne stanovili spôsob, ako bude tento údaj v budúcnosti doplnený.

22. Z konštantnej rozhodovacej praxe súdov a aj zo záverov právnej vedy podľa odvolateľa vyplýva, že podstatná náležitosť zmluvy môže byť dohodnutá aj tak, že sa v budúcnosti doplní podľa vopred

stranami dohodnutého spôsobu. Ustanovenie o kúpnej cene napr. môže byť nahradené ustanovením o spôsobe jej výpočtu, ustanovenie o množstve kupovaných vecí môže byť nahradené spôsobom výpočtu tohto množstva alebo spôsobom určenia tohto množstva - to všetko bez toho, aby sa konštatovalo, že zmluva neobsahuje údaj o kúpnej cene, množstve vecí a že je neplatná.

23. Aj pri prípadnom prijatí záveru súdu prvej inštancie o neplatnosti rezervačnej zmluvy v časti, v ktorej nejde o zmluvu o poskytnutí služby, odvolateľ nesúhlasil s aplikáciou ustanovenia § 41 OZ. Poskytnutie služby rezervácie je totiž plne oddeliteľné od zvyšku zmluvy v podobe uzatvorenia budúcich právnych úkonov. Obsah služby rezervácie bol dojednaný tak, že spočíval najmä v záväzku žalovaného, že po dobu stanovenú v rezervačnej zmluve nebude nehnuteľnosti ponúkať tretím osobám, ani nebude s tretími osobami rokovať o prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam či nehnuteľnosti rezervovať v prospech tretích osôb a zaviazal sa o prevode vlastníctva bytu rokovať prednostne so žalobcom ako záujemcom. Súčasťou služby bolo tiež oboznámenie žalobcu ako záujemcu s nehnuteľnosťami, ich dispozíciou a technickou špecifikáciou. Samotná rezervácia sa mala vykonať vyznačením, resp. zabezpečením vyznačenia, poznámky o rezervácii v internom systéme žalovaného ako predávajúceho a zverejnením poznámky o rezervácii na web stránke www.komenskeho.sk v sekcii projektu „ponuka bytov Komenského rezidencia“ (prípadne v inej obdobnej sekcii používanej na označený účel). Takto dohodnutá služba mohla byť žalobcovi poskytnutá bez ohľadu na skutočnosť, či následne dôjde k uzatvoreniu ďalších zmlúv alebo k reálnej kúpe bytu.

24. O vzájomnej podmienenosti zmlúv, a teda o ich neoddeliteľnosti, možno podľa odvolateľa hovoriť len tam, kde jedna zmluva bez druhej nemôže existovať. O taký prípad však v prejednávanej veci nejde. Z pohľadu toho, ako bola služba definovaná, je nepochybné, že služba mohla byť poskytnutá aj samostatne a nie je nijako závislá na tom, aké bude ďalšie správanie strán. Súd svoj záver o neoddeliteľnosti odôvodnil tým, že rezervačná zmluva bola uzatvorená na čas do uzatvorenia ZoBZ. Tento fakt však vzájomnú podmienenosť zmlúv nevyvoláva. Vzájomnú podmienenosť právnych úkonov nemožno odvodzovať len od toho, že jedna zmluva predchádza druhej. Súčasne upozornil, že konštatovanie súdu o tom, že rezervačná zmluva mala byť uzavretá do okamihu uzatvorenia ZoBZ, nie je presné. Rezervačná zmluva sa uzatvorila na dobu určitú do 31.12.2019. Fakt, že uzavretím ZoBZ v tejto lehote sa rezervačná zmluva nahradí iným právnym vzťahom, neznamena, že tieto právne vzťahy sú na sebe závislé, teda že služba rezervácie je podmienená uzatvorením ZoBZ. Nastať by totiž mohla i taká situácia, že by doba určitá dojednaná v rezervačnej zmluve uplynula márne (bez uzatvorenia ZoBZ) - nič by to však nemenilo na tom, že služba by bola poskytovaná až do uplynutia dohodnutej doby a žalovanému by vznikol nárok na zaplatenie odmeny.

25. Rovnako podľa žalovaného tak neobstojí ani argument súdu, že neoddeliteľnosť je daná na podklade toho, že odmena za službu rezervácie mala byť následne zohľadnená pri určení výšky kúpnej ceny. Táto dohoda strán predstavuje len benefit, ktorý sa žalovaný rozhodol žalobcovi poskytnúť pre prípad, ak by vzájomný vzťah mal úspešné pokračovanie. Poskytnutie tohto benefitu (zníženie kúpnej ceny o odmenu za službu rezervácie) však nezakladá vzájomnú podmienenosť uzatvorených zmlúv, pretože nemá žiadny vplyv na samotné poskytnutie služby rezervácie. Služba sa mohla poskytnúť bez ohľadu na to, či spolupráca strán bude pokračovať a či žalobca splní podmienky na vznik benefitu v podobe zohľadnenia odmeny za službu rezervácie oproti kúpnej cene z budúcich právnych vzťahov.

26. Taktiež neoddeliteľnosť nevyplýva faktu, že výška odmeny za službu rezervácie sa odvíjala od budúcej kúpnej ceny. Nie je totiž nič neobvyklé, že pri poskytovaní podobných služieb sa vychádza z hodnoty veci, ktorej sa služba týka. Ak sa mal žalovaný ako budúci vlastník bytu zdržať rokovania o predaji bytu s inými subjektami, potom nie je neobvyklé, že cena takéhoto zdržania sa, bola určená s prihliadnutím na hodnotu bytu. Táto okolnosť však sama osebe nijako nezakladá záver o tom, že poskytnutie služby by bolo akokoľvek závislé na ďalšej prípadnej spolupráci strán a na uzatvorení ďalších úkonov medzi stranami.

27. V bode VII.4. rezervačnej zmluvy sa dohodlo, že neplatnosť niektorého ustanovenia nebude mať vplyv na zvyšné časti zmluvy. Zmluvné strany v tomto ustanovení jasne deklarovali, že jednotlivé ustanovenia zmluvy (poskytnutie služby vs. uzatvorenie budúcich právnych úkonov), sa majú považovať za samostatné a oddeliteľné celky, ktorých platnosť má byť v čo najväčšej možnej miere zachovaná. Zmluva tak sama uvádza, že jej jednotlivé časti sa nemajú posudzovať ako jeden neoddeliteľný celok, ale práve naopak ako samostatné časti, ktoré majú byť na sebe nezávislé. Súd tiež odignoroval, že podľa bodu VII.4. rezervačnej zmluvy sa jej neplatné časti majú nahradiť ustanoveniami zákona, ktoré čo možno najviac zodpovedajú úmyslu strán. Súd prvej inštancie toto ustanovenie neaplikoval, keď vôbec neuviedol, či sa vôbec otázkou príslušných ustanovení zákona, ktoré by mohli nahradiť údajne

neplatné časti zmluvy, zaoberal, a ktoré ustanovenia zákona v tomto smere zohľadnil, resp. či vôbec nejaké ustanovenia zákona ako náhradu údajne neplatných častí rezervačnej zmluvy zohľadnil.

28. Okrem toho, okresný súd vôbec nevysvetlil, prečo doba trvania služby rezervácie spôsobuje vzájomnú neoddeliteľnosť jednotlivých právnych úkonov obsiahnutých v rezervačnej zmluve, prečo je súdom tvrdená neoddeliteľnosť založená na spôsobe určenia výšky odmeny, prečo službu rezervácie možno považovať za samostatné plnenie, ak by sa odmena za poskytnutie tejto služby v budúcnosti po splnení ďalších podmienok mohla zohľadniť pri určení kúpnej ceny. Na tieto otázky žalovaný ako strana sporu nedostal odpoveď, hoci ide o otázky kľúčové pre posúdenie aplikácie § 41 OZ na prejednávajúcu vec.

29. Žalobca sa k odvolaniu nevyjadril.

30. Krajský súd ako súd odvolací vec (§ 34 CSP), po zistení, že odvolanie podala subjektívne legitimovaná strana sporu (§ 359 CSP), v zákonom stanovenej lehote (§ 362 ods. 1 CSP), preskúmal podľa § 379 a § 380 ods. 1 CSP (z tohto titulu nedotknutým ponechal samostatný a odvolaním nenapadnutý výrok o čiastočnom zastavení konania) a bez nariadenia odvolacieho pojednávania (§ 385 ods. 1 CSP a contrario za použitia § 219 ods. 3 v spojení s 378 ods. 1 CSP) rozsudok okresného súdu v napadnutej časti zmenil podľa § 388 CSP tak, ako to vyplýva z výrokovej časti tohto rozsudku.

31. Východisková úvaha súdu prvej inštancie (bod 9 tohto odôvodnenia) o tom, že v posudzovanej veci sa jedná o zmiešaný zmluvný typ, ktorý inkorporuje viac zmlúv je náležitá. Obdobne i konštatovanie, že takéto zahrnutie viacerých typov právnych úkonov do jednej listiny nie je vylúčené.

32. S následným právnym posúdením - v zmysle ktorého dôvodom neplatnosti predostretej zmluvy o budúcej zmluve je absencia podstatnej náležitosti v podobe presnej špecifikácie nehnuteľnosti uvedením príslušného spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu, resp. konkrétneho spoluvlastníckeho podielu k pozemku a nebytovému priestoru - sa však už odvolací súd nestotožnil. Zmluva o budúcej zmluve síce pre svoju platnosť vo všeobecnosti skutočne vyžaduje obsiahnutie podstatných náležitostí (toho) zmluvného typu, k uzavretiu ktorého smeruje (tu kúpa bytu), v okolnostiach súdnej veci však nie je možné vysloviť/vzhladnúť kvalifikovanú neurčitost' (ako dôvod neplatnosti) predmetu zmluvy (označenia bytu), nakoľko tento bol jednoznačne špecifikovaný zákonnými náležitosťami spôsobom vylučujúcim pochybnost' o tom, o ktorý byt sa jedná. Pokiaľ ide o vymedzenie veľkosti súvisiaceho podielu na spoločných častiach a zariadeniach domu, predmetnú náležitosť zmluvné strany neopomenuli, ale výslovne na ňu pamätali dojednaním, podľa ktorého (bod II. 2 rezervačnej zmluvy) vzali na vedomie, že v čase uzatvorenia zmluvy nie sú nehnuteľnosti reálne vytvorené a uvedenú skutočnosť nepovažujú za prekážku uzatvorenia zmluvy. Ďalej vzali na vedomie, že k nehnuteľnostiam ako bytom a nebytovým priestorom bude po ich dokončení náležať aj spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a zariadeniach domu a na zastavanom pozemku, prípadne aj na príslušnom pozemku. Zmluvné strany tiež dojednali, že označenie výšky týchto podielov (keďže skutočná výmera nehnuteľností môže oproti výmerám uvedeným v zmluve a v prílohách vykazovať odchýlky +/- 5% vyvolané najmä požiadavkami záujemcu, autora projektovej dokumentácie, požiadavkami vyplývajúcimi z platných technických noriem, všeobecne záväzných právnych predpisov, ako aj obvyklé stavebné odchýlky) a špecifikáciu spoločných častí a zariadení, ako aj pozemkov, doplnia dodatočne v závislosti na výsledkoch realizácie projektu predávajúceho. Na účely tejto zmluvy boli byty a nebytové priestory predbežne špecifikované v prílohe č. 1., ktorá predstavuje projektový zámer predávajúceho.

33. Opísané zmluvné ustanovenia plne korešpondujú realitám procesu výstavby. Ich neprípustenie (s následkom neplatnosti) bez relevantného dôvodu sa dostáva do rozporu s požiadavkou súdnej praxe na preferenciu výkladu právnych úkonov v prospech ich platnosti (nález I. ÚS 640/201 z 1.4.2015 - úloha všeobecného súdu pri hľadaní riešenia súdnej právnej veci a interpretácii relevantných právnych úkonov nespočíva vo „vyhľadávaní“ dôvodov neurčitosti predmetu zmluvy, prípadne iných dôvodov jeho neplatnosti, ale v poskytnutí súdnej ochrany účastníkom občianskeho súdneho konania). Súdom prvej inštancie pritom osobitne nezdôvodnil, prečo práve súvisiaci podiel je tým zásadným údajom (hoci nikto nespochybnil, že aj k jeho prevodu na budúcich kupujúcich má dôjsť), ktorého (neuveďenie konečnej výšky) vyvoláva neplatnosť dotknutého právneho úkonu i za situácie, že v rámci kontraktáčného procesu bolo jasným, vopred stanoveným, zákonom predvídaným (pomer výmery bytu k výmere bytového domu) a obojstranne odsúhlaseným postupom dojednaný spôsob doplnenia tohto údajov v čase, keď bude definitívne známy. Neakceptovanie tohto postupu skutočne navodzuje dojem, že išlo len o mechanické vyhľadanie akéhokoľvek chýbajúceho údajov s cieľom vyslovenia neplatnosti dotknutého právneho

úkonu. Zároveň nie je zrejmé, akým spôsobom mali/mohli zmluvné strany sporný údaj (v presnej výške) do zmluvy o budúcej zmluve vniesť, keďže v danom štádiu výstavby nebol s definitívnou presnosťou (objektívne) určiteľný. Inými slovami, prijatím názoru prezentovaného v napadnutom rozsudku by platilo, že nebude možné uzavrieť žiadnu zmluvu o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy vo vzťahu k veci, ktorá má byť zhotovená a ktorú zatiaľ nie je možné úplne (v zmysle na 100 %, keďže samotný byt bol identifikovaný dostatočne) presne identifikovať, čo nekorešponduje inštitútu zmluvy o uzatvorení budúcej zmluvy (jej charakteru), ktorý (inštitút) je určený práve pre riešenie situácie, kedy zmluvné strany z určitého dôvodu nemôžu v čase jej dojednanja uzatvoriť „skutočnú“ budúcu (zamýšľanú) zmluvu.

34. Pri nezmenenom skutkovom stave (ako ho ustálil súd prvej inštancie) teda odvolací súd dospel k záveru o platnosti zmluvy o budúcej zmluve a nadväzne i platnosti zmiešanej zmluvy ako celku. Uvedené súčasne zakladá nedôvodnosť uplatneného nároku na vydanie bezdôvodného obohatenia (vrátenie plnenia - odmeny za rezerváciu), čo viedlo odvolací súd k zmene napadnutého meritórneho výroku v podobe zamietnutia žaloby.

35. Z dôvodu vyššie konštatovaného záveru o platnosti posudzovanej zmluvy ako celku ostáva (logicky) bez právneho významu posudzovanie danosti jej čiastočnej ne/platnosti. Len nad bezprostredne nevyhnutný rámec však krajský súd dodáva, že sa nestotožnil ani s argumentmi/úvahami o príčinách vzájomnej podmienenosti dotknutých zmlúv.

36. V dôsledku zmeny prvoinštančného rozhodnutia rozhodoval krajský súd v zmysle § 396 ods. 2 CSP (v spojení s § 396 ods. 1 CSP, § 255 ods. 1 a § 256 ods. 1 CSP) o nároku na náhradu trov celého (prvoinštančného i odvolacieho) konania.

37. Žalobca sa pôvodne domáhal zaplatenia sumy 1.500 eur ako primeraného finančného zadosťučinenia a sumy 3.249 eur titulom bezdôvodného obohatenia.

38. Pokiaľ ide o zaplatenie sumy 1.500 eur, tu vzal žalobu späť bez uvedenia dôvodu, preto znáša procesné zavinenie na zastavení konania (v tejto časti). Ohľadne zvyšnej časti uplatneného nároku bol žalobca neúspešný vo veci samej, ktorým skutočnosťami v súhrne zodpovedá priznanie plnej náhrady trov konania žalovanému.

39. Toto rozhodnutie krajského súdu bolo prijaté hlasovaním senátu v pomere hlasov 3:0.

Poučenie:

Dovolanie je podľa § 420 CSP prípustné proti každému rozhodnutiu odvolacieho súdu vo veci samej alebo ktorým sa konanie končí, ak

- a) sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov,
- b) ten, kto v konaní vystupoval ako strana, nemal procesnú subjektivitu,
- c) strana nemala spôsobilosť samostatne konať pred súdom v plnom rozsahu a nekonal za ňu zákonný zástupca alebo procesný opatrovník,
- d) v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie,
- e) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd, alebo
- f) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces.

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). Dovolanie možno odôvodniť iba tým, že v konaní došlo k niektorej z uvedených väd. Dovolací dôvod sa vymedzí tak, že dovolateľ uvedie, v čom spočíva táto vada.

Dovolací dôvod nemožno vymedziť tak, že dovolateľ poukáže na svoje podania pred súdom prvej inštancie alebo pred odvolacím súdom. Dovolacie dôvody možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie dovolania. V dovolaní nemožno uplatňovať nové prostriedky procesného útoku a prostriedky procesnej obrany okrem skutočností a dôkazov na preukázanie prípustnosti a včasnosti podaného dovolania.

Dovolanie sa podáva 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. Dovolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom alebo dovolacom súde.

Dovolaťel musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom. Povinnosť zastúpenia advokátom neplatí, ak je

- a) dovolateľom fyzická osoba, ktorá má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,
- b) dovolateľom právnická osoba a jej zamestnanec alebo člen, ktorý za ňu koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,
- c) dovolateľ v sporoch s ochranou slabšej strany podľa druhej hlavy tretej časti tohto zákona zastúpený osobou založenou alebo zriadenou na ochranu spotrebiteľa, osobou oprávnenou na zastupovanie podľa predpisov o rovnakom zaobchádzaní a o ochrane pred diskrimináciou alebo odborovou organizáciou a ak ich zamestnanec alebo člen, ktorý za ne koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa.