

Súd: Krajský súd Bratislava
Spisová značka: 3Co/130/2014
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1212227070
Dátum vydania rozhodnutia: 25. 02. 2016
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Roman Bolebruch
ECLI: ECLI:SK:KSBA:2016:1212227070.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Bratislave v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Romana Bolebruch a sudcov JUDr. Alexandry Hanu sovej a JUDr. Ing. Maria Ďubaná v právnej veci navrhovateľov: 1/ Mgr. J. M., P. XX, T.Ľ. X. a 2/ Mgr. R. T., W. Q. X, N. Y., obidvaja zastúpení advokátom Mgr. Martinom Mendelom, Nám. SNP 15, Bratislava, proti odporcovi: PLAZA REAL service, s.r.o., Levická 2, Bratislava, zastúpenému advokátom JUDr. Andrejom Dankom, Mlynské nivy 73/a, Bratislava, o zaplatenie 3.000 eur s príslušenstvom, na odvolanie odporcu proti rozsudku Okresného súdu Bratislavav II č.k. 7C/239/2014-142, zo dňa 19.12.2015, takto

rozhodol:

Odvolací súd rozsudok súdu prvého stupňa v napadnutej časti **p o t v r d z u j e .**

odôvodnenie:

Napadnutým rozsudkom súd prvého stupňa uložil odporcovi povinnosť zaplatiť navrhovateľovi 1/ 1.500 eur s 8,75 %-ným úrokom z omeškania ročne od 22.9.2012 do zaplatenia a navrhovateľke 2/ 1.500 eur s 8,75 %-ným úrokom z omeškania ročne od 22.9.2012 do zaplatenia. Vo zvyšku návrh zamietol s tým, že o trovách konania rozhodne po právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej.

V odôvodnení uviedol, že navrhovatelia 1/ a 2/ sa domáhali od odporcu zaplatenia sumy 1.500 eur pre každého spolu s úrokom z omeškania 8,75 % ročne od 28.8.2012 do zaplatenia. Návrh odôvodnili tým, že ako zložiteľia s odporcom ako príjemcom uzatvorili dňa 18.7.2012 zmluvu o zložení zálohy, predmetom ktorej bol okrem iného záväzok navrhovateľov 1/ a 2/ zložiť zálohu 3.000 eur do rúk odporcu za účelom sprostredkovania uzatvorenia kúpnej zmluvy odporcom. Kúpna zmluva mala byť uzatvorená medzi navrhovateľmi 1/ a 2/ ako kupujúcimi a Ing. R. X. ako predávajúcim. Navrhovatelia 1/ a 2/ pri podpise zmluvy o zložení zálohy v súlade s jej ustanoveniami zložili odporcovi zálohu v plnej sume, ktorá mala predstavovať sprostredkovateľskú províziu v prípade, ak dôjde k uzatvoreniu kúpnej zmluvy. V predmetnej zmluve bolo zmluvnými stranami dohodnuté, že najneskorším termínom podpisu kúpnej zmluvy je 24.8.2012. V prípade neuzatvorenia kúpnej zmluvy do najneskoršieho termínu zo strany predávajúceho resp. v prípade, že sa navrhovatelia 1/ a 2/ a predávajúci nedohodnú o ďalších podstatných náležitostiach kúpnej zmluvy, mala byť záloha vrátená navrhovateľom 1/ a 2/ do troch dní od uplynutia najneskoršieho termínu, teda do 27.8.2012.

Vykonaným dokazovaním mal preukázané, že zmluvou o zložení zálohy zo dňa 18.7.2012 sa navrhovatelia 1/ a 2/ ako zložiteľia zaviazali uhradiť odporcovi ako príjemcovi zálohu vo výške 3.000 eur za prevod vlastníctva k 3-izbovému bytu č. X na D. Q. Č.. X T. U., X. p., súpisné č. XXX a podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu o veľkosti XXXX/XXXXXX, nachádzajúcim sa v katastrálnom území Nivy, obec Bratislava - miestna časť Ružinov, okres Bratislava II, zapísanom na liste vlastníctva č. XXXX, ktorého vlastníkom bol Ing. R. X., za dohodnutú kúpnu cenu nehnuteľnosti po odpočítaní uhradenej zálohy 133.000 eur. Dohodnutý najneskorší termín podpisu kúpnej zmluvy o prevode vlastníckeho práva k bytu a podania návrhu na vklad vlastníckeho práva k nehnuteľnosti do katastra nehnuteľností vedeného Katastrálnym úradom v Bratislave, katastrálne

územie Bratislava II bol do 24.8.2012. V prípade neuzavretia kúpnej zmluvy do dohodnutého termínu zo strany navrhovateľov bez zavinenia vlastníka nehnuteľnosti, resp. odstúpenia od kúpy zo strany navrhovateľov 1/ a 2/ bez zavinenia vlastníka nehnuteľnosti, mala záloha predstavovať zmluvnú pokutu v prospech odporcu a vlastníka nehnuteľnosti. Účastníci konania sa zároveň dohodli, že v prípade neuzavretia kúpnej zmluvy do dohodnutého termínu zo strany vlastníka nehnuteľnosti, resp. odstúpenia od kúpy vlastníkom nehnuteľnosti alebo ak by z vyššej moci nebolo možné zrealizovať predaj, bude záloha vrátená navrhovateľom 1/ a 2/ v plnej výške do 3 dní od zistenia takejto skutočnosti. Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že v prípade, ak sa navrhovatelia 1/ a 2/ a vlastník nehnuteľnosti nebudú vedieť dohodnúť o ďalších podstatných náležitostiach kúpnej zmluvy na byt, ktoré neboli uvedené v zmluve, mala byť záloha vrátená navrhovateľom 1/ a 2/ v plnej výške do 3 dní od uplynutia dohodnutého termínu na podpis zmluvy. Odporca potvrdil prijatie 3.000 eur zo zmluvy o zložení zálohy zo dňa 18.7.2012. Kúpnu zmluvu navrhovateľa 1/ a 2/ s predávajúcim neuzavreli a listom zo dňa 10.9.2012, doručeným odporcovi dňa 11.9.2012, vyzvali odporcu na zaplatenie sumy vo výške 3.000 eur najneskôr do 10 dní od doručenia predmetnej výzvy, z titulu vrátenia zálohy, zloženej na základe zmluvy o zložení zálohy zo dňa 18.7.2012.

S poukazom na § 50a ods. 1, § 52 ods. 1, § 53 ods. 1, § 451 ods. 1, 2, § 456, § 517 ods. 1, 2, § 544 ods. 1 Obč. zák. a § 5 ods. 1 zák. č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov mal súd prvého stupňa za to, že medzi účastníkmi síce ide o spotrebiteľskú zmluvu, ale že medzi nimi nebolo sporné, že zmluvné podmienky v nej boli individuálne dojednané; nezaoberal sa preto prípadnou neprijateľnosťou týchto zmluvných podmienok.

Zmluvu o zložení zálohy zo dňa 18.7.2012 nepovažoval za zmluvu o budúcej zmluve o prevode vlastníctva bytu v zmysle § 50a Obč. zák., nakoľko účastníci sa v nej nedohodli o podstatných náležitostiach zmluvy o prevode vlastníctva bytu, ktoré vyžaduje § 5 ods. 1 zák. č. 182/1993 Z.z., ako aj preto, že účastníkom zmluvy o zložení zálohy nebol vlastník bytu, teda predávajúci. Vychádzal aj z toho, že v konaní nebolo tvrdené ani preukázané, že by navrhovatelia 1/ a 2/ ako budúci kupujúci a vlastník bytu ako budúci predávajúci uzatvorili zmluvu o budúcej zmluve o prevode vlastníctva bytu. Navrhovatelia 1/ a 2/ a vlastník bytu sa teda písomne nedohodli, s akým obsahom (a to, či už pokiaľ ide o podstatné náležitosti zmluvy o prevode vlastníctva bytu alebo o iné jej obsahové náležitosti, a ani pokiaľ ide o podmienky platenia kúpnej ceny, nakoľko vlastník bytu nebol účastníkom zmluvy o zložení zálohy) by mali uzatvoriť kúpnu zmluvu do 24.8.2012. Vzhľadom na tieto skutočnosti mal súd prvého stupňa za to, že pokiaľ sa budúci účastníci zmluvy o prevode vlastníctva bytu v procese prípravy zmluvy (keďže neuzatvorili zmluvu o budúcej zmluve) nevedeli dohodnúť na jej obsahu (a je irelevantné, či išlo o podstatné alebo iné náležitosti zmluvy), a preto zmluvu neuzatvorili, nemožno konštatovať, že by neuzatvorenie zmluvy zaviniła jedna z budúcich zmluvných strán. Preto ani jednej zo strán (navrhovatelia 1/ a 2/ a vlastník bytu) nevznikla povinnosť zaplatiť zmluvnú pokutu.

K zmluve o zložení zálohy, k jej druhému odseku na druhej strane, podľa ktorého v prípade neuzavretia kúpnej zmluvy do dohodnutého termínu zo strany navrhovateľov 1/ a 2/ bez zavinenia vlastníka nehnuteľnosti, resp. odstúpenia od kúpy zo strany navrhovateľov 1/ a 2/ bez zavinenia vlastníka nehnuteľnosti, mala záloha predstavovať zmluvnú pokutu v prospech odporcu a vlastníka nehnuteľnosti, s ohľadom na absenciu podstatných náležitostí kúpnej zmluvy, ktorú mali navrhovatelia 1/ a 2/ uzatvoriť uviedol, že ich povinnosť uzatvoriť kúpnu zmluvu nie je nijako vynútiteľná (na čo slúži inštitút zmluvy o budúcej zmluve), a nebolo ich možné ani sankcionovať za to, že neuzatvorili kúpnu zmluvu, ktorá nebola v zmluve riadne špecifikovaná, zmluvnou pokutou.

Z uvedených dôvodov súd prvého stupňa návrhu v časti istiny vyhovel v plnom rozsahu. Keďže 3.000 eur, ktoré navrhovatelia 1/ a 2/ vyplatili odporcovi, bolo zálohou na prevod vlastníctva bytu, a k prevodu vlastníctva bytu nedošlo, išlo o plnenie z právneho dôvodu, ktorý odpadol, teda odporca získal na úkor navrhovateľov 1/ a 2/ bezdôvodné obohatenie, ktoré je povinný vydať. Navrhovateľom 1/ a 2/ priznal aj úroky z omeškania uplatnené v súlade s nar. vl. č. 87/1995 Z.z., keďže odporca sa s platením dostal do omeškania, ale až od 22.9.2012, deň po uplynutí 10. dní odo dňa doručenia výzvy navrhovateľov 1/ a 2/ adresovanej odporcovi, ktorou vyzvali odporcu na vrátenie zálohy. Výzva na vrátenie zálohy, v ktorej navrhovatelia 1/ a 2/ určili odporcovi na plnenie lehotu 10 dní, bola odporcovi doručená 11.9.2012. Na vrátenie zálohy sa totiž nevzťahujú lehoty určené v zmluve o zložení zálohy zo dňa 18.7.2012, keďže nenastal ani jeden z tam upravených prípadov. Vo zvyšku, za obdobie pred 22.9.2012, súd prvého stupňa návrh v časti príslušenstva ako nedôvodný zamietol.

Proti zaväzujúcej časti rozsudku podal odvolanie odporca a žiadal rozsudok v napadnutej časti zmeniť a návrh v tejto časti zamietnuť. Uviedol, že súd prvého stupňa na základe vykonaných dôkazov dospel k nesprávnym skutkovým zisteniam (§ 205 ods. 2 písm. d) O.s.p.) a vec aj nesprávne právne posúdil (§ 205 ods. 2 písm. f) O.s.p.). Mal za to, že súd prvého stupňa pri posudzovaní daného zmluvného vzťahu

nerespektoval princíp zmluvnej voľnosti účastníkov zmluvy, predmetnú zmluvu posudzoval formalisticky a v odôvodnení sa nevysporiadal s jeho argumentáciou. Podľa neho predmetná zmluva, bez ohľadu na jej označenie, má charakter zmluvy o budúcej zmluve podľa § 50a Obč. zák., a pokiaľ by aj nespĺňala náležitosti tohto typu zmluvy, išlo by o inominátnu zmluvu podľa § 51 Obč. zák. a jej zmluvné dojednania musia byť aj v takom prípade platné a súdne vymáhateľné. Záver súdu prvého stupňa, že predmetná zmluva o zložení zálohu nie je zmluvou o budúcej zmluve pre absenciu podstatných náležitostí, ktoré vyžaduje § 5 ods. 1 zák. č. 182/1993 Z.z. podľa neho nezodpovedá skutkovému stavu, keďže z textu zmluvy je zrejmé, že vlastník nehnuteľnosti vyslovil s ňou svoj súhlas a zmluvu podpísal a viazanosť zmluvou potvrdil aj výpoveďou v konaní. Skutočnosť, že v zmluve neboli uvedené náležitosti podľa § 5 ods. 1 zák. č. 182/1993 Z.z. (vymedzenie veľkosti spoluvlastníckeho podielu vlastníka bytu na spoločných častiach domu, spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve, na pozemku zastavanom domom a na príslušenom pozemku a ďalšie) popisujúce skutkový stav, ktorý je daný a prakticky nie je možné ho meniť dohodou zmluvných strán a do zmluvy musia byť uvedené podľa skutočného stavu nezávislého od vôle zmluvných strán, mal brať súd prvého stupňa do úvahy. Súd prvého stupňa mal pri výklade obsahu zmluvy v prvom rade prihliadať na zmluvnú vôľu strán. Ustanovenie zmluvy, že v prípade neuzavretia kúpnej zmluvy do dohodnutého termínu zo strany zložiteľa zálohy, resp. odstúpenia zložiteľa zálohy od kúpy bez zavinenia vlastníka nehnuteľnosti, predstavuje záloha zmluvnú pokutu v prospech odporcu a vlastníka nehnuteľnosti, na ktorom odporca zakladal svoju obranu, bez ohľadu na to, ako ho súd prvého stupňa posúdil, je prejavom vôle jej účastníkov, čo by mal súd rešpektovať. Zdôraznil, že aj navrhovateľom 1/ a 2/, ktorí sami naformulovali toto ustanovenie, muselo byť zrejmé, že zo zmluvy vyplýva povinnosť uzatvorenia kúpnej zmluvy v dohodnutej dobe a že v prípade jej neuzavretia im nebude vrátená záloha, ktorej sa v konaní domáhajú. Odporca si na základe toho, že sa naplnil predpoklad uvedený v zmluve v ustanovení, na ktorom pri svojej obrane poukazoval, listom z 12.9.2012 uplatnil nárok na zmluvnú pokutu voči navrhovateľom 1/ a 2/ z dôvodu porušenia ich povinnosti uzatvoriť kúpnu zmluvu v dohodnutej lehote, a v záujme právnej istoty si ho započítal s pohľadávkou na vrátenie zaplatenej zálohy podľa zmluvy. V dôsledku týchto úkonov navrhovateľa 1/ a 2/ stratili nárok na vrátenie zaplatenej zálohy, ktorej sa v konaní domáhali. Súd prvého stupňa sa mal vo veci zaoberať aj ostatnými zistenými skutočnosťami, obsahom zmluvných dojednaní, otázkou splnenia podmienok stanovených zmluvou pre vrátenie zálohy, resp. pre vznik nároku na zmluvnú pokutu.

Navrhovatelia 1/ a 2/ vo vyjadrení k odvolaniu odporcu žiadali rozsudok súdu prvého stupňa v napadnutej časti potvrdiť ako vecne správny. Nesúhlasili s námietkou odporcu, že predávajúci bol účastníkom zmluvy o zložení zálohy, pretože táto bola uzavretá len medzi účastníkmi konania, vlastník predmetného bytu vzal túto zmluvu len na vedomie, teda chýba v nej právne relevantný prejav vôle vlastníka bytu a neobsahuje záväzok účastníkov zmluvy uzatvoriť kúpnu zmluvu. Uviedli, že pokiaľ išlo o ich vôľu pri uzavretí zmluvy, tá smerovala k rezervácii nehnuteľnosti s tým, že o znení samotnej kúpnej zmluvy sa bude rokovať. K dohode o podstatných náležitostiach medzi budúcimi zmluvnými stranami, ako sa vyžaduje § 50a Obč. zák., nedošlo. K zdôrazňovaniu zmluvnej voľnosti účastníkov strán odporcom uviedli, že táto má limity v kogentných ustanoveniach zákona a k právnemu posúdeniu zmluvy poukázali na rozhodnutie Najvyššieho súdu ČR sp. zn. 33 Odo 330/2002. Namietli aj tvrdenie odporcu, že súd prvého stupňa nepostupoval správne, pokiaľ vyhovel návrhu len na základe záveru o neplatnosti, resp. nevynúiteľnosti zmluvných dojednaní a neskúmal existenciu podmienok stanovených pre vrátenie zálohy. Súd prvého stupňa sa zavinením navrhovateľov 1/ a 2/ na neuzavretí kúpnej zmluvy zaoberal a v odôvodnení rozsudku uviedol svoj záver k tejto skutočnosti a to, že zavinenie nemôže byť pripísané žiadnej zo strán budúcej kúpnej zmluvy.

Odvolací súd, ktorý bol viazaný rozsahom a dôvodmi odvolania (§ 212 ods. 1 O.s.p.) preskúmal rozsudok súdu prvého stupňa v napadnutej časti, prejednal odvolanie bez nariadenia pojednávania (§ 214 ods. 2 O.s.p.) a dospel k záveru, že odvolanie nie je dôvodné. Rozsudok verejne vyhlásil dňa 25.2.2016 (§ 211 ods. 2, § 156 ods. 3 O.s.p.).

Rozsudok súdu prvého stupňa v napadnutej časti odvolací súd potvrdil, pretože je vecne správny a nakoľko sa v celom rozsahu stotožňuje s odôvodnením napadnutého rozsudku, konštatuje správnosť jeho dôvodov (§ 219 ods. 1, 2 O.s.p.).

Na zdôraznenie správnosti napadnutej časti rozsudku odvolací súd uvádza, že navrhovatelia 1/ a 2/ sa v konaní domáhali vrátenia zálohy, ktorú zaplatili na základe zmluvy o zložení zálohy, uzavretej s odporcom. Odporca v odvolaní namietal v prvom rade právne posúdenie zmluvy, konkrétne záver súdu prvého stupňa, na ktorom založil svoje rozhodnutie, že predmetná zmluva nie je zmluvou o budúcej zmluve o prevode vlastníctva bytu v zmysle § 50a Obč. zák. preto, že účastníci sa v nej nedohodli o

podstatných náležitostiach zmluvy o prevode bytu stanovených § 5 ods. 1 zák. č. 182/1993 Z.z., že jej účastníkom nebol vlastník bytu a v konaní nebolo preukázané, že by navrhovatelia 1/ a 2/ a vlastník bytu uzavreli písomne inú zmluvu, ktorá by ich zaväzovala do 24.8.2012 uzavrieť zmluvu o kúpe bytu, z čoho vyvodil, že pokiaľ sa navrhovatelia 1/ a 2/ s vlastníkom bytu nevedeli následne dohodnúť na obsahu kúpnej zmluvy, nemožno konštatovať, že by neuzatvorenie zmluvy zaviniel niektorý z nich a preto ani jednému z nich nevznikla povinnosť zaplatiť zmluvnú pokutu.

Súd prvého stupňa pri posudzovaní predmetnej zmluvy správne vychádzal z ustanovení Občianskeho zákonníka upravujúcich zmluvy a vyvodil aj správny záver, že predmetná zmluva nie je zmluvou o budúcej zmluve v zmysle § 50a Obč. zák. Zaviazat' sa k uzavretiu budúcej zmluvy o prevode vlastníctva bytu sa totiž môžu len účastníci zmluvy, ktorá má byť v budúcnosti uzavretá; zároveň by sa títo účastníci museli dohodnúť o podstatných náležitostiach budúcej zmluvy. Účastníkom zmluvy o zložení zálohy nebol Ing. Peter Krajčovič ako vlastník bytu (svojim podpisom v závere zmluvy len vzal na vedomie jej uzavretie a vyslovil súhlas s predajom bytu v prípade splnenia zmluvných podmienok navrhovateľmi 1/ a 2/); rovnako nedošlo k dohode o podstatných náležitostiach zmluvy o prevode vlastníctva bytu v zmysle § 5 ods. 1 zák. č. 182/1993 Z.z.

V zmluve o zložení zálohy (uzavretej v zmysle § 51 Obč. zák.) účastníci konania dojednali podmienky jej zloženia s tým, že dohodnutým najneskorším termínom podpisu zmluvy o prevode vlastníckeho práva k bytu bol 24.8.2012. Pre prípad jej neuzavretia do uvedeného termínu zo strany navrhovateľov 1/ a 2/ bez zavinenia vlastníka bytu, resp. odstúpenia od kúpy zo strany navrhovateľov 1/ a 2/ bez zavinenia vlastníka bytu bolo dojednané, že záloha predstavuje zmluvnú pokutu v prospech odporcu a vlastníka bytu. Nakoľko účastníkom zmluvy o zložení zálohy nebol Ing. R. X. ako vlastník bytu, nebol ani účastníkom dojednania o zmluvnej pokute. Ak potom medzi navrhovateľmi 1/ a 2/ na jednej strane a vlastníkom bytu na druhej strane nebola uzavretá zmluva o budúcej zmluve o prevode vlastníctva bytu, nemožno pre prípad nedosiahnutia dohody medzi nimi ohľadom obsahu zmluvy o prevode vlastníctva bytu a teda pre prípad neuzavretia takejto zmluvy konštatovať jej neuzavretie zo strany navrhovateľov 1/ a 2/ bez zavinenia vlastníka bytu. Nakoľko k uzavretiu zmluvy o prevode vlastníctva bytu v termíne do 24.8.2012 nedošlo, pričom nemožno skonštatovať, že k jej neuzavretiu došlo zo strany navrhovateľov 1/ a 2/ alebo zo strany vlastníka bytu, správne je právne posúdenie veci súdom prvého stupňa, že zložená záloha predstavuje plnenie z právneho dôvodu, ktorý odpadol. Na uvedenom základe je odporca povinný zaplatiť navrhovateľom 1/ a 2/ uvedené plnenie v zmysle § 451 ods. 1, 2 Obč. zák.

O trovách odvolacieho konania rozhodne v súlade s § 224 ods. 4 O.s.p. súd prvého stupňa.

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

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku odvolanie nie je prípustné.