

Súd: Krajský súd Trnava  
Spisová značka: 24Co/661/2015  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 2213205527  
Dátum vydania rozhodnutia: 01. 06. 2016  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Martin Holič  
ECLI: ECLI:SK:KSTT:2016:2213205527.2

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Trnave, v senáte zloženom z predsedu senátu: JUDr. Martin Holič a členiek senátu: JUDr. Magdaléna Krajčovičová a JUDr. Andrea Dudášová, v právnej veci navrhovateľky: H. K., nar. XX. Y. XXXX, bytom O. XXX, B. Z., zastúpená JUDr. Helenou Buzgóovou, advokátkou so sídlom Alžbetínske nám. 2, Dunajská Streda, proti odporcom: 1. O. W., nar. XX. H. XXXX, 2. Y. W., nar. X. U. XXXX, obaja bytom G. XXX, Z. W., obaja zastúpení JUDr. Igorom Klamárom, advokátom so sídlom Družstevná 5, Bratislava, o zaplatenie 1.660,- Eur s príslušenstvom, na odvolanie odporcov 1 a 2 proti rozsudku Okresného súdu Dunajská Streda č.k. 14C/155/2013-51 zo dňa 29. novembra 2013, v spojení s dopĺňacím rozsudkom č.k. 14C/155/2013-77 zo dňa 8. apríla 2015, v jeho vyhovujúcej časti, takto

### rozhodol:

Odvolací súd rozsudok súdu prvého stupňa v napadnutej vyhovujúcej časti **potvrdzuje**.

Navrhovateľke sa náhrada trov odvolacieho konania **nepriznáva**.

### odôvodnenie:

Napadnutým rozsudkom súd prvého stupňa odporcom 1 a 2 uložil povinnosť spoločne a nerozdielne zaplatiť navrhovateľke 1.660,- Eur spolu s 5% úrokom z omeškania ročne od 1. júna 2011 až do zaplatenia, a to všetko do 15 dní odo dňa právoplatnosti rozsudku. Súd prvého stupňa odporcom 1 a 2 uložil tiež povinnosť spoločne a nerozdielne nahradiť navrhovateľke trovy konania vo výške 177,92 Eur na trovách právneho zastúpenia a 99,50 Eur na trovách spočívajúcich v zaplatenom súdnom poplatku, k rukám právnej zástupkyne, to všetko do 15 dní od právoplatnosti rozsudku. Dopĺňacím rozsudkom súd vo zvyšku žalobu zamietol.

Rozhodnutie prvostupňový súd s poukazom na § 50a ods. 1 až 3, § 451 ods. 1 a 2, § 454, § 456, § 457, § 458 ods. 1 až 3, § 420 ods. 1, § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka, vecne odôvodnil tým, že výsledkami prevedeného dokazovania bolo preukázané, že dňa 13. decembra 2010 účastníci konania uzatvorili písomnú zmluvu o uzavretí budúcej zmluvy, pričom sa tieto zmluvné strany dohodli na podstatných náležitostiach kúpnej zmluvy, a to na predmete a cene. Predmetom zmluvy bola stanovená nehnuteľnosť - byt č. X, na X. podlaží, vchod č. X, obytný dom č. XXX na parcele 1262 na LV č. XXX Správy katastra Dunajská Streda. Kúpna cena bola dohodnutá vo výške 56.000,- Eur. Pri podpise zmluvy o uzavretí budúcej zmluvy na kúpu bytu žalobkyňa odovzdala žalovaným preddavok na kúpnu cenu vo výške 1.660,- Eur, ktorý v prípade uzatvorenia kúpnej zmluvy mal byť odpočítaný od dohodnutej kúpnej ceny. K uzavretiu kúpnej zmluvy nedošlo a splnenia tohto záväzku súdnou cestou sa nedomáhal ani jeden z účastníkov. Žalovaní doteraz zálohu žalobcovi nevrátili ani napriek písomnej výzve (č.l. 14), ani nijakým relevantným dôvodom túto výzvu nenamietali. Žalovaní argumentovali tým, že spotrebovali zloženú zálohu na vyplatenie exekučného príkazu - exekučné záložné právo, ktoré viazlo na nehnuteľnosti, ako aj na ďalšie podližnosti čo mali v spoločnosti T-Mobile Slovensko. Uviedli, že tieto záväzky by neplatili v celosti, požiadali by o splátkový kalendár, vzhľadom aj na ich platobné možnosti a preto sa cítia byť

dotknutý na svojich právach. Uviedli, že svoje dlhy výhradne platili za účasti žalobkyne. Ďalej svoju obranu založili na tom, že tiež mali určité výdavky, ktoré súviseli s hľadáním vhodnej nehnuteľnosti na kúpu, nakoľko predajom predmetnej nehnuteľnosti by nemali kde bývať. Za týmto účelom predložili kópiu potvrdenia (č.l. 27) o zložení zálohy 1.000,- Eur na kúpu záhrady s chatkou v obci Hviezdoslav. Na pojednávaní tiež tvrdili, že mali aj ďalšie výdavky, a tieto im však všetky prepadli. Túto škodu však pred súdom nijako neosvedčili. Občianskoprávna zodpovednosť za škodu môže vzniknúť z porušenia zákonných alebo zmluvných povinností. Ustanovenie § 420 Občianskeho zákonníka možno aplikovať na záväzkovú aj mimozáväzkovú zodpovednosť. Predpokladom vzniku tejto zodpovednosti je 1. protiprávny úkon, 2. spôsobenie škody, 3. príčinná súvislosť medzi protiprávnym úkonom a škodou, 4. zavinenie. Škodou sa podľa súdnej praxe rozumie majetková ujma poškodeného, ktorú možno objektívne vyjadriť v peniazoch. Škoda sa prejavuje buď ako skutočná škoda alebo ušlý zisk. Skutočná škoda predpokladá zmenšenie existujúceho majetku poškodeného a predstavuje majetkové hodnoty, ktoré bolo treba vynaložiť na to, aby sa vec uviedla do predošlého stavu, resp. aby sa v peniazoch vyvážili dôsledky vyplývajúce z toho, že navrátenie do predošlého stavu nebolo možné alebo účelné. Ušlý zisk predstavuje majetkovú ujmu, ktorá spočíva v tom, že nedošlo k rozmnoženiu majetkových hodnôt poškodeného, ktoré bolo možné odôvodnene očakávať so zreteľom na obvyklý chod veci. V tomto smere žalovaní ďalšie dokazovanie nenavrhlí a svoje tvrdenie ani nepreukázali, a tak neunesli bremeno dôkazu. Navyše zo zmluvy o budúcej zmluve nevyplýva, že by v prípade neuzavretia kúpnej zmluvy, by mala zložená záloha prepadnúť v prospech predávajúcich. Z toho vyplýva, že si žalovaní založili svoju obranu na právnom omyle, o čom svedčí aj ich tvrdenie, že žalobkyňa si bola vedomá toho, že sa má prevádzať len byt a to bez pozemku, a že nakoniec k uzavretiu zmluvy nedošlo zo strany žalobkyne, ktorá ani nepožiadala o hypotekárny úver. Na to predložili aj ďalší dôkaz o tom, že si nakoniec žalobkyňa kúpila nehnuteľnosť v Q., cca mesiac po tom, čo malo dôjsť ku kúpnej zmluve na ich byt. Bez ohľadu však na tieto tvrdenia, zložená záloha sa spotrebovala v prospech žalovaných, v zmluve nebola uzatvorená sankcia na prepadnutie zálohy v prípade porušenia zmluvných povinností, práve naopak mala sa zarátat do kúpnej ceny, a teda v prípade neuzavretia kúpnej zmluvy ako takej, je každý z účastníkov povinný vrátiť druhému všetko, čo podľa nej dostal. Žalobkyňa si uplatnila úrok z omeškania vo výške 5% ročne a to od 1. mája 2013. Zo zmluvy o budúcej zmluve vyplýva, že „zvyšná suma kúpnej ceny bude budúcim kupujúcim zaplatená do 30. apríla 2011. Predávajúci zálohu vráti v plnej výške do dňa 31. mája 2011 v prípade ak banka neschváli hypotekárny úver.“. Súd má z uvedeného za to, že nakoľko teda nedošlo k uzavretiu kúpnej zmluvy (bez ohľadu na formuláciu vety „...ak banka neschváli hypotekárny úver.“), predávajúci má zálohu vrátiť do 31. mája 2011, teda do omeškania sa mohol dostať až nasledujúcim dňom, t.j. od 1. júna 2011. Žalobkyňa si však uplatnila úrok z omeškania od 1. mája 2011, čo je v rozpore s predošlým ustanovením, preto súd žalobe v tejto časti vyhovel až od 1. júna 2011. Navyše zo žaloby (č.l. 1 a nasl.) vyplýva, že dňa 30. apríla 2011 ich vyzvala na vrátenie zálohy, na čo žalovaní uviedli, že ju vrátia do 30 dní. Žalobkyňa z uvedeného netrvala na skoršom dátume a v podstate súd má za to, že súhlasila. Zároveň súd si dovoľuje poukázať v tomto smere na skutočnosť, že tým, že žalovaní uviedli žalobkyne že zálohu vrátia do 30 dní (t.j. už po zaplatení podlžností) mali zato, a boli si vedomí, že zálohu musia vrátiť. Výška úrokov z omeškania je o 8 percentuálnych bodov vyššia ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu. Základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky k prvému dňu omeškania, t.j. k 1. júnu 2011 bola vo výške 1%, úroky z meškania teda predstavujú 9% ročne. Žalobkyňa si však uplatnila úrok z omeškania z celkovej dlžnej sumy vo výške 5%, čo teda nie je v rozpore s predošlým ustanovením, a preto súd žalobe v tejto časti vyhovel. Vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti súd považoval žalobu žalobkyne za dôvodnú a zaviazal žalovaného 1 a 2 na zaplatenie 1.660,- Eur s úrokmi z omeškania 5% ročne od 01.06.2011 do zaplatenia. Vo zvyšnej časti uplatnených úrokov z omeškania za obdobie od 01.05.2011 do 31.05.2011 súd žalobu zamietol. O trovách konania súd rozhodol podľa § 142 ods. 1 O.s.p., a žalobkyňu, ktorá mala vo veci plný úspech priznal náhradu trov právneho zastúpenia za dva úkony právnej služby vo výške 177,92 Eur (2 x 81,33 Eur + 2 x 7,63 Eur) a za zaplatený súdny poplatok vo výške 99,50 Eur.

Proti tomuto rozsudku podali prostredníctvom advokáta odvolanie odporcovia 1 a 2, ktorým navrhli napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa zmeniť a návrh navrhovateľky v celom rozsahu zamietnuť, uplatniac si náhradu trov konania. Podľa odvolateľov súd prvého stupňa vec nesprávne právne posúdil. Nie je pravdivé tvrdenie, že ku kúpe predmetného bytu na základe zmluvy o budúcej zmluve nedošlo z toho dôvodu, že navrhovateľka mala záujem aj o kúpu pozemku, ktorý však nebol vo vlastníctve odporcov 1 a 2 a nebol predmetom kúpy, čo zistila až neskôr, preto už nemala záujem o kúpu, odstúpila od zmluvy a žiadala od odporcov 1 a 2 vrátenie predávku vo výške 1.660,- Eur. V zmluve o budúcej

zmluve, ktorú vypracovala navrhovateľka, bol citovaný list vlastníctva č. XXX k.ú. G. a špecifikované nehnuteľnosti, preto navrhovateľke muselo byť zrejmé, že zastavaný pozemok nie je vo vlastníctve vlastníkov bytov. K uzatvoreniu kúpnej zmluvy nedošlo výlučne zo subjektívnych dôvodov na strane navrhovateľky, ktorá ešte pred uplynutím lehoty na uzatvorenie kúpnej zmluvy s odporcami 1 a 2 nadobudla do vlastníctva inú nehnuteľnosť v k.ú. Q.. Podľa čl. II. zmluvy o budúcej zmluve predávajúci sa zaviazali vrátiť zálohu v plnej výške do 31.05.2011 v prípade, ak banka neschválila hypotekárny úver, preto odporcovia 1 a 2 boli povinní vrátiť zálohu iba v tomto prípade. Navrhovateľka o hypotekárny úver pritom ani nepožiadala. Odporcovia preto odmietli vrátiť poskytnutú zálohu, nakoľko nebola splnená podmienka na jej vrátenie. Pokiaľ súd poukazoval na nepreukázanie vzniku škody, toto je nad rámec tohto konania, túto argumentáciu odporcovia použili len ako obranu s poukázaním na to, že aj im vznikli nemalé výdavky spojené so zabezpečením nového bývania. Požadovanie vrátenia zálohy vzhľadom na všetky okolnosti je zároveň aj v rozpore s dobrými mravmi.

Navrhovateľka odvolanie nepodala, k dourčenému odvolaniu odporcov sa písomne vyjadrila prostredníctvom svojej advokátky, napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa navrhla ako vecne správny potvrdiť a rozhodnúť v jej prospech o trovách konania. Poukázala na to, že mala záujem o kúpu nehnuteľnosti od odporcov, ktorí ju uistili, že sú vlastníkami nehnuteľnosti evidovanej na LV č. XXX k.ú. G., list vlastníctva pri uzatváraní zmluvy o budúcej zmluve nemala predložený. Predávajúci mali záujem urýchlene nehnuteľnosť odpredať, potrebovali peniaze zo zálohy na úhradu dlhu v exekúcii, navrhovateľka im dňa 13.12.2010 vyplatila zálohu 1.660,- Eur. Až následne znalkyňa pri vypracovaní znaleckého posudku navrhovateľku upozornila, že predmetom prevodu je iba byt, pozemok nie je vo vlastníctve predávajúcich. Od prísľubu zmluvy preto navrhovateľka odstúpila, túto skutočnosť predávajúcim oznámila dňa 30.04.2011 a požiadala o vrátenie preddavku v zmysle § 457 Obč. zákonníka, pretože ku konečnej kúpnej zmluve nedošlo, dohodli sa tak, že preddavok kúpnej ceny bude vrátený v lehote 30 dní, k čomu však nedošlo.

Súd prvého stupňa dopĺňacím rozsudkom č.k. 14C/155/2013-77 zo dňa 8. apríla 2015 návrh navrhovateľky vo zvyšnej časti úrokov z omeškania za obdobie od 01.05.2011 do 31.05.2011 zamietol. Tento rozsudok bol vydaný z dôvodu, že pôvodným rozsudkom nebolo rozhodnuté o celom predmete konania. Proti tomuto dopĺňaciemu rozsudku odvolanie podané nebolo, nejednalo sa o výrok závislý, preto rozhodnutie prvostupňového súdu v tejto časti nadobudlo právoplatnosť a nestalo sa predmetom odvolacieho prieskumu.

Krajský súd v Tmave ako súd odvolací (§ 10 ods. 1 O.s.p.), po zistení, že odvolanie bolo podané včas (§ 204 ods. 1 O.s.p.), oprávnenou osobou účastníkom konania (§ 201 O.s.p.), proti rozhodnutiu, proti ktorému je odvolanie prípustné (§ 201 a § 202 O.s.p.), po skonštatovaní, že odvolanie má zákonom predpísané náležitosti (§ 205 ods. 1 O.s.p.), a že odvolateľ použil zákonom prípustný odvolací dôvod (§ 205 ods. 2 písm. f) O.s.p.), preskúmal napadnuté rozhodnutie v medziach daných rozsahom a dôvodmi odvolania (§ 212 ods. 1 O.s.p.), postupom bez nariadenia odvolacieho pojednávania (§ 214 ods. 2 O.s.p.), a dospel k záveru, že odvolaniu odporcov 1 a 2 nie je možné priznať úspech, keďže rozhodnutie súdu prvého stupňa je v celom rozsahu vecne správne.

Pretože odvolací súd preberá súdom prvého stupňa zistený skutkový stav, pokiaľ ide o preukázané skutočnosti právne rozhodné pre posúdenie predmetu konania vo veci samej, keď prvostupňový súd v dostatočnom rozsahu vykonal potrebné dokazovanie, jeho výsledky jednotlivo i vo vzájomných súvislostiach správne vyhodnotil a dospel i k správnym skutkovým záverom, a pretože v celom rozsahu zdieľa jeho právny záver vo veci, keď prvostupňový súd na vec aplikoval správne zákonné ustanovenia a zároveň ich i správne vyložil, s poukazom na § 219 ods. 2 O.s.p. odkazuje na správne a presvedčivé odôvodnenie písomného vyhotovenia rozsudku. Odvolací súd nenachádza dôvod, pre ktorý by sa mal od záverov prvostupňového súdu odchýliť a nemôže preto dať za pravdu odvolateľom, ktorí vo svojom odvolaní neuvádzajú žiadne nové podstatne skutkové či právne argumenty než tie, ktoré uviedli už pred súdom prvého stupňa, ktorý sa s nimi dostatočným spôsobom vysporiadal.

Z obsahu spisu vyplýva a vykonaným dokazovaním súdom prvého stupňa bolo preukázané, že účastníci konania dňa 13. decembra 2010 uzavreli zmluvu o budúcej zmluve o prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, kde v čl. I. bolo stanovené, že budúci predávajúci - žalovaní sú výlučnými vlastníkami nehnuteľností - pozemkov a stavby nachádzajúcich sa v k.ú. G., zapísaných v katastri nehnuteľností vedenom Správou katastra Dunajská Streda, na LV č. XXX, a to stavby na parcele č. 1262 súp.

č.XXX - štvorbyt, obytný dom, vchod X, poschodie X, byt č. X. V čl. II. sa zmluvné strany dohodli, že uzatvoria v budúcnosti zmluvu o prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam vymedzeným v čl. I, ktorou budúci predávajúci prevedú zo svojho výlučného vlastníctva a budúca kupujúca nadobudne do svojho výlučného vlastníctva nehnuteľnosti uvedené v čl. I za dohodnutú kúpnu cenu 56.000,- Eur, pričom 1.660,- Eur z kúpnej ceny bude budúcim kupujúcim zaplatené v hotovosti vo forme zálohy k rukám budúcich predávajúcich, v deň podpisu zmluvy o budúcej zmluve. Záloha sa odráta z kúpnej ceny. Predávajúci zálohu vráti v plnej výške späť do dňa 31. mája 2011 v prípade, ak banka neschváli hypotekárny úver. Zvyšná suma kúpnej ceny bude budúcim kupujúcim zaplatená do 30. apríla 2011 po právoplatnom zapísaní vlastníckeho práva k prevádzaným nehnuteľnostiam v príslušnom katastri nehnuteľností v prospech budúceho kupujúceho, a to na bankový účet budúceho predávajúceho. V čl. III. sa dohodli, že obe zmluvné strany sú oprávnené vyzvať druhú zmluvnú stranu k uzavretiu zmluvy podľa čl. II., a to písomne alebo elektronicky. V čl. IV. sa dohodli, že pokiaľ by k uzatvoreniu budúcej kúpnej zmluvy nedošlo v stanovenej dobe uvedenej v čl. III, má každá zo zmluvných strán právo v súlade s § 50a Občianskeho zákonníka domáhať sa do jedného roka na súde, aby vyhlásenie vôle druhej zmluvnej strany bolo nahradené súdnym rozhodnutím. Takto uzavretá zmluva o budúcej zmluve bola účastníkmi podpísaná dňa 13. decembra 2010, pričom pravosť ich podpisov bola osvedčená. Platnosť tejto zmluvy ani jeden z účastníkov nenamietal. Z výdavkového pokladničného dokladu z 13. decembra 2010 (č.l. 9) vyplýva, že žalobkyňa vyplatila 1.660,- Eur žalovanej v 2. rade, ako zálohu na byt. Táto skutočnosť tiež ani jedným z účastníkov konania nebola namietaná. Z výpisu z listu vlastníctva č. XXX, k.ú. G. (č.l. 12), aktualizovaného k 16. marcu 2013, vyplýva, že na parcele č. 1262 súp. č. XXX je zapísaný bytový dom - štvorbyt, kde právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba XXX nie je evidovaný na liste vlastníctva. Pričom byt č. X vo vchode X, na X. poschodí je vo vlastníctve žalovaných s vyznačenou plombou Z-1128/2013 a Z-1746/2013 a s poznámkou: upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie č. EX 93/12 zo dňa 20. marca 2012. V časti C: Tarchy je uvedené exekučné záložné právo na predmetný byt na zabezpečenie pohľadávky oprávneného 1. Orange Slovensko, a.s. Z-4310/11, ako aj pre 2. Všeobecnú zdravotnú poisťovňu, a.s. Z-1870/12.

Bolo nesporné, že medzi účastníkmi bola platne uzavretá zmluva o budúcej kúpnej zmluve, ktorej predmetom bol záväzok uzavrieť v stanovenej dobe kúpnu zmluvu. Tiež bolo nesporné, že navrhovateľka ako budúca kupujúca zaplatila odporcom 1 a 2 ako budúcim predávajúcim zálohu (predavok) na kúpnu cenu vo výške 1.660,- Eur. K uzatvoreniu kúpnej zmluvy neprišlo, odporcovia 1 a 2 zostali vlastníckymi predmetnej nehnuteľnosti, nedomáhali sa uzatvorenia budúcej kúpnej zmluvy, a to ani výzvou navrhovateľke v zmysle čl. III. zmluvy o budúcej zmluve, ani návrhom na súd v zmysle § 50a ods. 2 Obč. zákonníka. Z uvedeného preto možno uzavrieť, že záväzok navrhovateľky ako budúcej kupujúcej vyplývajúci zo zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, spočívajúci v povinnosti uzavrieť v dohodnutej dobe kúpnu zmluvu, zanikol. V danom štádiu už pritom z tohto hľadiska nie je rozhodujúce, z akého dôvodu nedošlo k uzavretiu budúcej kúpnej zmluvy.

Bezdôvodné obohatenie je v § 451 ods. 1 konštruované ako záväzkový vzťah (veľmi podobný zodpovednostnému vzťahu) medzi tým, kto sa na úkor iného obohatil, a tým, na úkor koho sa niekto obohatil. Bezdôvodné obohatenie je v § 451 ods. 2 konštruované ako predmet plnenia, ktorý sa má vydať. Bezdôvodné obohatenie je teda zamerané len na to, aby sa vydalo tomu, na úkor koho bolo získané. Bezdôvodné obohatenie je majetkový prospech, ktorý bol získaný plnením bez právneho dôvodu. Ide o také plnenie, kde od začiatku nebol právny dôvod na plnenie. To znamená, že sa plnilo, hoci chýbala právna skutočnosť, najmä zmluva, na základe ktorej sa spravidla plní. Takýto prípad môže nastať vtedy, keď sa účastníci napríklad domnievajú, že uzavreli zmluvu, hoci ju neuzavreli, alebo niekto plnil omylom niekomu inému, s ktorým nebol v zmluvnom vzťahu. V takomto prípade však treba preskúmať, či nedošlo ku konkludentnému uzavretiu zmluvy, ak druhý účastník plnenie akceptoval a poskytol protiplnenie. Takýto postup je možný len vtedy, keď zmluvu možno uzavrieť v akejkoľvek forme, teda pokiaľ nie je obligatórna písomná forma.

Aktívna legitímácia pre uplatnenie práva zo zodpovednosti za bezdôvodné obohatenie vyplýva z § 456 Občianskeho zákonníka. Toto ustanovenie určuje subjekt, ktorý je v rámci tohto právneho vzťahu oprávneným. Je ním ten, na úkor koho sa predmet bezdôvodného obohatenia získal, teda ten koho majetkovej sfére došlo k zmenšeniu majetku. Kto je v rámci zodpovednosti za bezdôvodné obohatenie pasívne legitimovaný vyplýva z § 451 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Toto ustanovenie určuje subjekt, ktorý je povinný vydať získané bezdôvodné obohatenie. Je ním ten, koho majetok sa na úkor druhého bezdôvodne zväčšil. Majetkový prospech môže spočívať aj v tom, že majetok povinného sa nezmenšil,

hoci by sa zmenšil mal, keby si obohatený za bežných okolností plnil svoje povinnosti. Všetko, čo sa nadobudlo bezdôvodným obohatením, musí sa vydať. Pre túto povinnosť je irelevantné, bez právneho významu, či ten kto bezdôvodné obohatenie získal, bol v dobrej viere alebo nie.

Podľa ustanovenia § 498 Občianskeho zákonníka platí, že na to, čo dal pred uzavretím zmluvy niektorý účastník, hľadí sa ako na preddavok. Znamená to, že pokiaľ pred uzavretím zmluvy poskytne jedna strana niečo, čo má byť predmetom jej budúceho záväzku zo zmluvy, je stanovená vyvrátiteľná právna domnienka, že v pochybnostiach sa plnenie poskytnuté medzi účastníkmi pred uzatvorením zmluvy, z ktorej má záväzok na plnenie ešte len vzniknúť, považuje za preddavok, t.j. za splátku na dohodnuté budúce plnenie. Podstatné je, že plnenie bolo poskytnuté predtým, než malo dôjsť k uzatvoreniu kúpnej zmluvy a že bolo poskytnuté a druhou stranou prijaté v súvislosti so zamýšľanou kúpou. Pokiaľ nedôjde k uzatvoreniu kúpnej zmluvy, má ten, kto preddavok poskytol, právo na jeho vrátenie, inak by sa druhá strana bezdôvodne obohatila, lebo právny dôvod, na základe ktorého bola záloha na budúcu kúpu prijatá, odpadol. Pre posúdenie veci podľa ustanovenia § 498 Občianskeho zákonníka je nepodstatné, či účastníci uzatvorili dohodu o budúcej kúpnej zmluve, príp., či taká dohoda je alebo nie je platná (uznesenie Najvyššieho súdu SR z 28. septembra 2011, sp. zn. 4 Cdo 256/2010).

Súd prvého stupňa preto dospel k správne mu záveru, že vzhľadom na to, že predaj nehnuteľnosti na základe zmluvy o budúcej zmluve sa nerealizoval, pričom navrhovateľka ako budúca kupujúca zaplatila odporcom ako budúcim predávajúcim zálohu (preddavok) kúpnej ceny vo výške 1.660,- Eur, nie je žiaden právny dôvod na to, aby si odporcovia 1 a 2 túto zálohu ponechali a vznikla im povinnosť túto z titulu bezdôvodného obohatenia v zmysle § 451 ods. 1 a 2 a § 457 Obč. zákonníka vydať. Súd prvého stupňa správne poukázal na to, že v zmluve nebola uzatvorená sankcia na prepadnutie zálohy v prípade porušenia zmluvných povinností - napr. vo forme zmluvnej pokuty, práve naopak mala sa zarátať do kúpnej ceny, a teda v prípade neuzavretia kúpnej zmluvy je každý z účastníkov povinný vrátiť druhému všetko, čo podľa nej dostal.

Účelom zmluvnej pokuty zakotvenej v ustanovení § 544 a § 545 Občianskeho zákonníka, je donútiť dlžníka hrozbou majetkovej sankcie k riadnemu splneniu záväzku. Zmluvná pokuta teda predovšetkým predstavuje hrozbu dlžníkovi, že pokiaľ nesplní svoju (najmä) zmluvnú povinnosť, vznikne mu povinnosť poskytnúť pre tento prípad dojednané plnenie, t.j. pokutu. Dojednaná zmluvná pokuta má teda v prvom rade čeliť porušeniu povinnosti (funkcia prevenčná), lebo ak bude zabezpečená povinnosť plnená, bola hlavná funkcia zmluvnej pokuty vyčerpaná. Okrem toho má zmluvná pokuta i funkciu reparačnú (uhradzovaciú), lebo jej zmyslom je tiež reparaovať na strane veriteľa ujmu, ktorá mu vznikla v dôsledku porušenia povinnosti zo strany dlžníka. Zároveň však v sebe zmluvná pokuta môže zahrňovať i ďalšie čiastky, ktoré predstavujú trest (sankciu) pre toho, kto povinnosť porušil, čo vyplýva z výslovného znenia ustanovenia § 544 Občianskeho zákonníka, ktoré povinnosť hradiť zmluvnú pokutu činí nezávislou na vzniku škody. Inými slovami povedané, zmluvná pokuta je peňažná čiastka, ktorú je dlžník povinný zaplatiť veriteľovi v prípade, že nesplní svoju zmluvnú povinnosť, na ktorú je pokuta viazaná a to bez ohľadu na to, či porušením povinností vzniká veriteľovi škoda.

Zmluvná pokuta v určitom zmysle, okrem zabezpečovacej funkcie, plní aj funkciu paušalizovanej náhrady škody. Veriteľovi uľahčuje pozíciu v prípadnom spore, pretože nemusí preukazovať výšku škody a právo na pokutu má, aj keď mu žiadna škoda nevznikla. I keď právo na zmluvnú pokutu vzniká bez ohľadu na to, či porušením zmluvnej povinnosti vznikla oprávnenému škoda, predsa je medzi zmluvnou pokutou a škodou vzniknutou porušením zabezpečenej zmluvnej povinnosti, resp. povinnosťou ju nahradiť, súvislosť (podľa § 545 ods. 2 Občianskeho zákonníka zmluvná pokuta nahradzuje náhradu škody). Priznanie zmluvnej pokuty mnohonásobne prevyšujúcej právo, ktoré zabezpečuje, by viedlo k celkom neodôvodnenému majetkovému prospechu povinného a vo vzťahu k povinnému by bolo neúmerne prísnu a bezdôvodnou sankciou, ktorá nie je nevyhnutná pre naplnenie zabezpečovacej funkcie zmluvnej pokuty.

Odvolací súd poznamenáva, že ide o bežnú a akceptovateľnú prax na realitnom trhu, ak záujemca o kúpnu nehnuteľnosť uzavrie zmluvu o budúcej zmluve, v ktorej sa zaviazá do určitej lehoty uzavrieť kúpnu zmluvu, pričom porušenie tejto jeho povinnosti z dôvodov na jeho strane (napr. v dôsledku neposkytnutia úveru) je sankcionované zmluvnou pokutou, za ktorú môže byť považovaná zaplatená časť kúpnej ceny, s podmienkou, že jej výška je primeraná.

V danom prípade odporcovia 1 a 2 v rámci zásady zmluvnej voľnosti vyššie uvedenú možnosť nevyužili a v zmluve o budúcej zmluve si zmluvnú pokutu nedojednali. Ich argumentácia, že povinnosť vrátenia zálohy pre prípad neschválenia hypotekárneho úveru dojednaná v čl. II. zmluvy znamená, že len v takomto prípade sa môže navrhovateľka domáhať vrátenia zálohy, neobstojí, nakoľko v danom prípade odporcom vznikla povinnosť vrátiť navrhovateľke prijatú zálohu titulom bezdôvodného obohatenia, čiže táto povinnosť im vznikla priamo zo zákona.

Vzájomným návrhom, resp. vzájomnou žalobou v zmysle ustanovenia § 97 ods. 1 O.s.p. je taká žaloba, ktorou za konania žalovaný uplatňuje svoje práva voči žalobcovi so zámerom, aby bola prejednaná a aby o nej bolo rozhodnuté v rovnakom konaní ako o žalobe podanej žalobcom. Za vzájomný návrh sa v zmysle ustanovenia § 98 O.s.p. považuje aj uplatnenie tzv. kompenzačnej námietky žalovaným, ktorou za konania započítal voči žalobcom uplatnenej pohľadávke svoju pohľadávku, prevyšujúcu pohľadávku žalobcu, avšak len v tej časti, v ktorej navrhuje, aby mu bolo prisúdené viac, než požadoval žalobca. Do výšky zodpovedajúcej pohľadávke žalobcu sa započítací prejav žalovaného v takomto prípade považuje len za obranu proti návrhu. Rovnako sa za obranu žalovaného považuje aj jeho prejav, ktorým navrhuje započítať proti pohľadávke žalobcu svoju pohľadávku, neprevyšujúcu pohľadávku žalobcu. Takouto obranou žalovaného sa súd musí v konaní zaoberať. Vzájomný návrh i obrana žalovaného spočívajúca v uplatnení kompenzačnej námietky v konaní sú procesnými úkonmi (aj keď samotná kompenzačná námietka je úkonom hmotnoprávnym). Procesným úkonom účastníka sa rozumie jeho prejav vôle adresovaný súdu, ktorý smeruje k uplatneniu procesných práv, k splneniu procesných povinností alebo k iným procesným následkom, ktoré s takýmto prejavom právne predpisy spájajú. (uznesenie NS SR sp. zn. 6 M Cdo 3/2010)

V danom prípade, bolo jednoznačné, že odporcovia vzájomný návrh nepodali, ale kompenzačnú námietku uplatnili len v rámci procesnej obrany proti návrhu. Forma pre započítací prejav nie je predpísaná, stačí aj len ústny prejav. Ide o jednostranný právny úkon, pre platnosť ktorého sa vyžadujú náležitosti v zmysle § 34 a nasl. Občianskeho zákonníka. Z jeho obsahu musí byť zrejmé najmä to, ktorá pohľadávka sa uplatňuje na započítanie, v akej výške, proti ktorej pohľadávke veriteľa, prípadne proti ktorým z viacerých pohľadávok. Započítací prejav je možné urobiť po tom, čo sa pohľadávky stretli, teda od okamihu splatnosti tej pohľadávky, ktorá sa stala splatnou neskôr. Započítací prejav, aj keď bol urobený až po splatnosti oboch pohľadávok, má účinky spätne k okamihu stretu pohľadávok (ex tunc). K tomuto okamihu, kedy došlo k splatnosti oboch započítavaných pohľadávok, dochádza k zániku pohľadávok následkom započítania, a to v rozsahu, v akom sa vzájomne kryjú. Ak je jedna z nich vyššia, zaniká len do výšky protipohľadávky, vo zvyšku zostáva naďalej v platnosti (viď rozhodnutie Najvyššieho súdu SR 4 M Cdo 14/2011).

Odvolací súd sa v plnom rozsahu stotožňuje s vecne správnym záverom súdu prvého stupňa, ktorý skonštatoval, že odporcami uplatnená obrana proti návrhu zostala nepreukázaná. Táto mohla byť úspešná len v tom prípade, ak by odporcovia preukázali existenciu započítateľnej pohľadávky voči navrhovateľke. To sa im však nepodarilo, keď v rámci svojej obrany len poukazovali na to, že aj im v dôsledku nezrealizovaného predaja nehnuteľnosti vznikli určité náklady, resp. vznikla im škoda. Súd prvého stupňa správne skonštatoval, že odporcovia nepreukázali splnenie zákonných podmienok v zmysle § 420 a nasl. Obč. zákonníka pre uplatnenie nároku titulom náhrady škody, keď najmä nepreukázali, že im škoda vznikla v priamej príčinnej súvislosti s porušením povinnosti navrhovateľky.

Neobstojí ani posledná odvolacia námietka, v ktorej sa odporcovia odvolávajú na inštitút dobrých mravov.

V zmysle § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka výkon práv a povinností vyplývajúcich z občianskoprávných vzťahov nesmie bez ďalšieho dôvodu zasahovať do práv a oprávnených záujmov iných a nesmie byť v rozpore s dobrými mravmi.

Vyššie citované ustanovenie zakotvuje všeobecne záväznú zásadu, v zmysle ktorej výkon inak právom daných subjektívnych občianskych práv nesmie byť v rozpore s dobrými mravmi. Definícia dobrých mravov nie je v právnom poriadku Slovenskej republiky nikde normatívne upravená. Vo všeobecnosti však ide o pravidlá morálneho charakteru všeobecne platné v demokratickej spoločnosti, v ktorej sa uplatňuje a presadzuje vzájomné slušnosť, ohľaduplnosť a vzájomné rešpektovanie. Je to v podstate súhrn určitých etických a kultúrnych pravidiel v spoločnosti všeobecne uznávaných. Činnosť namierenú proti takýmto pravidlám možno potom označiť za činnosť proti dobrým mravom.

NS SR vo svojom rozhodnutí sp. zn. 3 Cdo 137/2003 uviedol, že za právny úkon priečiaci sa dobrým mravom v zmysle § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka treba považovať úkon, ktorý je všeobecne neakceptovateľný z hľadiska v spoločnosti prevládajúcich mravných zásad a princípov vzájomných vzťahov medzi ľuďmi. Súlad právneho úkonu s dobrými mravmi treba posudzovať vždy komplexne so zreteľom na konkrétnu situáciu na oboch stranách sporu (nielen osoby vykonávajúcej určité právo, ale aj osoby týmto dotknutej), s prihliadnutím na všetky rozhodujúce okolnosti a nezávisle od vedomia a vôle (zavinenia) toho, kto právo alebo povinnosť vykonáva. V rozhodnutí sp. zn. 3 Cdo 49/1996 NS SR vyslovil, že ust. § 3 ods. 1 pritom nemá vlastnú priamu normotvornú platnosť - upravuje iba spôsob aplikácie a interpretácie ustanovení, ktoré priamo upravujú právne vzťahy a to aj na základe všeobecných pravidiel morálnych elementárnej slušnosti a tolerance a morálneho charakteru konajúcich.

V danom prípade odvolací súd nezistil nesúlad uplatneného nároku navrhovateľky s dobrými mravmi, keď medzi účastníkmi išlo o štandardný zmluvný vzťah založený zmluvou o budúcej zmluve, na základe ktorej navrhovateľka ako budúca kupujúca zaplatila odporcom ako budúcim predávajúcim zálohu (preddavok) kúpnej ceny, k uzavretiu kúpnej zmluvy nedošlo, preto odporcom vznikla povinnosť vrátiť navrhovateľke poskytnutú zálohu, keď nepreukázali žiaden právny dôvod, ktorý by ich oprávňoval k tomu, aby si túto zálohu ponechali. Ako už bolo konštatované vyššie, odporcovia si mohli v zmluve dohodnúť formou zmluvnej pokuty tzv. prepadnutie takejto zálohy pre prípad porušenia zmluvnej povinnosti uzavrieť zmluvu o budúcej zmluve z dôvodov na strane navrhovateľky. Odporcovia tiež mali možnosť domáhať sa uzavretia budúcej kúpnej zmluvy v zmysle § 50a ods. 2 Obč. zákonníka, čo nevyužili. Z okolností daného prípadu preto nevyplývalo nič, čo by naznačovalo rozpor s dobrými mravmi.

Po vyčerpaní odvolacích dôvodov, s poukazom na vyššie uvedenú argumentáciu, bolo potom dôvodným, aby odvolací súd rozsudok súdu prvého stupňa v napadnutej vyhovujúcej časti a nadväzne bolo rozhodnuté o náhrade trov konania, ako vecne správny, s použitím § 219 O.s.p., potvrdil.

V odvolacom konaní fakticky plne úspešnej navrhovateľke vzniklo v zmysle § 142 ods. 1 v spojení s ustanovením § 224 ods. 1 O.s.p. právo na náhradu trov odvolacieho konania voči v odvolaní neúspešným odporcom. Navrhovateľka si náhradu trov konania návrhom vo vyjadrení k odvolaniu síce v zmysle § 151 ods. 1 O.s.p. uplatnila, túto však v zákonnej lehote v zmysle § 151 ods. 1 O.s.p. nevyčísliła, preto jej v zmysle § 151 ods. 2 O.s.p. nebola odvolacím súdom priznaná.

Senát krajského súdu toto rozhodnutie prijal pomerom hlasov 3:0.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku nie je možné podať odvolanie.