

Súd: Krajský súd Nitra
Spisová značka: 5Co/38/2022
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4420202774
Dátum vydania rozhodnutia: 20. 07. 2022
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Oliver Kolenčík
ECLI: ECLI:SK:KSNR:2022:4420202774.2

Uznesenie

Krajský súd v Nitre, v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Olivera Kolenčíka a sudcov JUDr. Borisa Minksa a JUDr. Vladimíra Pribulu, v spore žalobkyne: P. W., nar. XX.XX.XXXX, bytom N. D., S. X, v zastúpení: Advokátska kancelária Mgr. Jozef Vida, s.r.o., so sídlom Nové Zámky, Turecká 36, IČO: 47 258 250, proti žalovanému: Mgr. Diana BENKOVÁ - REAL INVEST NZ, so sídlom Nové Zámky, Trávna 4705/3, IČO: 46 193 961, v zastúpení: Advokátska kancelária Timoranská & Štofková s.r.o., Nové Zámky, Pribinova 9, IČO: 36 813 401, o zaplatenie 3.000 eur s príslušenstvom, o odvolaní žalobkyne proti rozsudku Okresného súdu Nové Zámky zo dňa 15. novembra 2021, č. k. 6C/40/2020-152, takto

rozhodol:

Odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie **z r u š u j e** a vec mu **v r a c i**
a na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

odôvodnenie:

1. Okresný súd Nové Zámky (ako súd prvej inštancie v zmysle § 12 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok, ďalej len „CSP“) rozsudkom zo dňa 15. novembra 2021, č. k. 6C/40/2020-152 zamietol žalobu. O trovách konania rozhodol tak, že žalovaný má nárok na náhradu trov konania voči žalobcovi v rozsahu 100 %, o výške ktorej rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník (ďalej len napadnutý rozsudok).

2. Zistený skutkový stav súd prvej inštancie právne posúdil podľa ustanovení § 52 ods. 1, 3, 4, § 53 ods. 1, 5 zák. č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka.

3. V odôvodnení prvoinštančný súd uviedol, že žalobca svojou žalobou zo dňa 23.06.2020 sa domáhal od žalovaného zaplatenia sumy 3.000 eur s 5 % úrokom z omeškania ročne od 16.06.2020 do zaplatenia a náhrady trov konania, na tom skutkovom základe, že so žalovaným uzavrela dňa 06.05.2019 Zmluvu o rezervácii nehnuteľnosti, a to poschodového štvorizbového rodinného domu s garážou na kľúč s pozemkom v radovej zástavbe domov v lokalite „Západ slnka“ v Nových Zámkoch, a to pozemkov parc. CKN č. 8683/98 o výmere 277 m², s tým, že zmluva bola uzavretá na dobu neurčitú. Predmetom Zmluvy o rezervácii nehnuteľnosti bolo v zmysle článku 2, bod 2.1 bolo zabezpečiť pre záujemcu možnosť kúpy nehnuteľnosti uvedenej v odseku 1 s tým, aby budúci predávajúci nepredával po dohodnutý čas inému záujemcovi predmetné nehnuteľnosti. Budúcim predávajúcim bol D. Q. s presne uvedenými údajmi o jeho osobe. Podľa článku 3 bolo dohodnutá kúpna cena vo výške 144000 eur s tým, že podľa bodu 3.2-1. časť kúpnej ceny/rezervačnú kauciu podľa článku 4/ vo výške 3.000 eur zaplatí záujemca v hotovosti pri podpise tejto rezervačnej zmluvy, alebo bankovým prevodom na účet, 2. časť kúpnej ceny vo výške 20000 eur zaplatí kupujúci bankovým prevodom na účet predávajúceho najneskôr do 30 dní odo dňa podpisu rezervačnej zmluvy, 3. časť kúpnej ceny vo výške 121000 eur zaplatí kupujúci budúcemu predávajúcemu podľa budúcej kúpnej zmluvy, a to bankovým prevodom na účet budúceho predávajúceho. V článku 4, bod 4.1 sa účastníci dohodli na výške rezervačnej kaucie 3000 eur, podľa bodu 4.2. rezervačnú kauciu uhradí záujemca v hotovosti pri podpise tejto rezervačnej zmluvy a bude započítaná na úhradu kúpnej ceny ako prvá splátka z celkovej dohodnutej kúpnej ceny

podľa bodu 3.2, podľa bodu 4.3. zmluvy v prípade nesplnenia uskutočnenia predaja nehnuteľnosti sa zmluvné strany dohodli, že odstupujúca strana je povinná zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške rovnajúcej sa rezervačnej kaucii, a to do 14 dní od odstúpenia od predaja nehnuteľnosti. Žalobca tvrdil, že predmetná Zmluva o rezervácii nehnuteľnosti je absolútne neplatným právny úkon, pretože je uzavretá s budúcim predávajúcim menom D., ktorého podpis sa na zmluve nenachádza, zmluva je podpísaná zo strany REAL INVEST - NZ, takáto spoločnosť ani firma neexistuje, pričom žalobca plnil žalovanému a predmetom zmluvy má byť zabezpečenie toho, aby budúci predávajúci nepredával po dohodnutý čas inému záujemcovi rodinný dom, ktorý v čase podpísania zmluvy ani neexistoval, ďalej pozemok nebol vo vlastníctve budúceho predávajúceho. Okrem toho zmluva obsahuje prakticky nesplniteľné vyhlásenia o tom, že budúci predávajúci má záujem prediť nehnuteľnosti, ktoré nie sú v jeho vlastníctve, ďalšie absolútne neplatné ustanovenia o tom, že ak nedôjde k uskutočneniu predaja, odstupujúca strana je povinná zaplatiť zmluvnú pokutu. S poukazom na tieto skutočnosti žiadal, aby súd zaviazal žalovaného na vydanie bezdôvodného obohatenia z dôvodu absolútnej neplatnosti rezervačnej zmluvy.

4. Žalovaný so žalobou nesúhlasil, žiadal ju zamietnuť. Nepopieral, že so žalobcom uzavrel zmluvu, v zmysle ktorej mal zabezpečiť rezerváciu nehnuteľnosti. Podľa názoru žalovaného sa jedná o zmluvu nepomenovanú, ktorá nevyžaduje písomnú formu, teda námietky ohľadne jej neplatnosti sú irelevantné. K námietkam žalobcu uvedeným v žalobe o tom, že zmluva je uzavretá medzi stavebníkom D. Q., ktorého podpis na zmluve chýba uviedol, že údaj stavebníka nie je na zmluve uvedený z dôvodu, že by išlo o zmluvnú stranu, ale z dôvodu identifikácie osoby, ktorá zabezpečí pre žalobcu výstavbu a následný predaj nehnuteľnosti. Rovnako pokiaľ ide o označenie žalovaného, neúplné označenie na rezervačnej zmluve nečiní túto zmluvu neplatnou. Tvrdenie žalobcu, že sa záväzok týka nehnuteľnosti, ktorá v tom čase reálne ešte neexistovala síce môže byť čiastočne pravdivé, avšak poukázala na skutočnosť, že uzavretie zmluvy, ktorou sa niektorá strana zaviazá prediť nehnuteľnosť alebo zmluvy, ktorou sa niekto zaviazá rezervovať nehnuteľnosť, ktorá je len predmetom budúcej výstavby je celkom bežnou praxou, ktorá je súdmi akceptovaná, ide o bežné praktiky developerských spoločností, ktorí si vopred zabezpečujú záujemcov o nehnuteľnosti, ktoré majú byť predmetom výstavby a zabezpečujú si takto nie len odbyt ale aj postupné financovanie výstavby. Žalobca ako aj žalovaný presne vedeli, aký dom bude predmetom budúcej kúpnej zmluvy, uzavretie ktorej žalovaný zabezpečil a sprostredkoval, čoho dôkazom je uzavretie zmluvy o dielo medzi žalobcom a zhotoviteľom.

5. Žalovaný má uzatvorenú zmluvu o sprostredkovaní predaja nehnuteľností, rodinných domov, výstavbu ktorých realizuje D. Q., a to sám alebo prostredníctvom svojich alebo spriaznených spoločností. Žalovaný teda zabezpečuje pre stavebníka záujemcov o kúpu nehnuteľností a pre záujemcov o kúpu nehnuteľností garantuje ako sprostredkovateľ - realitná kancelária, že konkrétnu nehnuteľnosť, o ktorú mal žalobca záujem, nebude ponúkať na predaj žiadnemu inému záujemcovi o kúpu. Rezervačný poplatok vo výške 3000 eur bol teda prejavom vážnosti záujmu žalobcu, ale zároveň by sa táto kaucia započítala na kúpnu cenu, ktorú žalobca mal zaplatiť zhotoviteľovi stavby a budúcemu predávajúcemu. O tom, že nebolo sporné kde a aká nehnuteľnosť sa má pre žalobcu stavať, svedčí skutočnosť, že žalobca podpísal zmluvu o dielo so spoločnosťou STELA STAV s.r.o., v mene ktorej podľa informácií žalovaného koná D. Q. na základe plnej moci. Záujemca ktorý sa o výstavbu domu zaujímal z dôvodu uzavretej rezervačnej zmluvy, mal informácie, že zhotoviteľ mal podstatnú časť stavby už zhotovenú, a to podľa požiadaviek žalobcu, žalobca priebežne zhotoviteľovi aj platil za zhotovovanú stavbu. Skutočnosť, že následne žalobca od zmluvy o dielo so zhotoviteľom odstúpil, sa netýka žalovaného, pretože on si svoj záväzok zo zmluvy o rezervácii splnil. Z uvedeného vyplýva, že žalovaný mal mať jediný záväzok, a to rezervovať nehnuteľnosť pre žalobcu, pričom tento záväzok si aj splnil. V danej veci nemožno vychádzať zo žiadnych iných súvislostí, ako zo zmluvy o rezervácii a je potrebné vyhodnotiť, ktorá zmluvná strana mala aký záväzok. Žalovaný preukazuje splnenie svojho záväzku tým, že pre žalobcu sa postavil rodinný dom, ktorý je popísaný v rezervačnej zmluve, nemožno mať teda pochybnosti ani o tom, že prejavy vôle strán rezervačnej zmluvy by boli nejasné alebo že by právny úkon žalobcu a žalovaného obsiahnutý v rezervačnej listine bol neurčitý alebo nezrozumiteľný, keď po podpísaní rezervačnej zmluvy žalobca podpísal zmluvu o dielo, na základe ktorej sa pre neho dom staval. Z čl. 4. bod 4.3. Zmluvy o rezervácii vyplýva, že žalobca je povinný zaplatiť žalovanému zmluvnú pokutu vo výške rezervačného poplatku v prípade, že k uskutočneniu predaja nehnuteľnosti nedôjde z dôvodov na strane žalobcu. Žalobca sám svojím právny úkonom, ktorým zrejme odstúpil od zmluvy o dielo, zapríčinil jej zánik, a teda zmaril odkúpenie nehnuteľnosti, ktorú pre neho žalovaný rezervoval. Na základe uvedených skutočností má teda žalobca nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 3000 eur. Vzhľadom na uvedené s poukazom na ust. § 147 ods. 2 CSP podal žalovaný vzájomnú žalobu, ktorou sa domáhal

zaplatenia zmluvnej pokuty vo výške 3000 eur z dôvodu, že žalobca sám znemožnil nadobudnutie nehnuteľnosti vo svoj prospech, keď od zmluvy o dielo zjavne odstúpil. Vzájomnú žalobu žiadal žalovaný posúdiť ako obranu, a to s poukazom na skutočnosť, že si neuplatňuje vyššiu sumu ako žalobca, avšak navrhuje svoju pohľadávku započítať s pohľadávkou žalobcu. Žalovaný teda vzniesol kompenzačnú námietku, ktorú žiadal posúdiť ako hmotnoprávny úkon v zmysle ust. § 152 CSP, pričom mal za to, že táto pokuta mu prináleží za porušenie záväzku žalobcu odkúpiť nehnuteľnosť, na kúpu ktorej sa zaviazal. Touto kompenzačnou námietkou započítava nárok žalobcu na vrátenie kaucie s nárokom žalovaného na zaplatenie zmluvnej pokuty. Na základe uvedených skutočností žalovaný navrhol, aby súd po vykonanom dokazovaní žalobu ako bezdôvodnú zamietol a priznal žalovanému náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

6. Žalobca k vyjadreniu žalovaného zo 06.11.2020 uviedol, že popiera, že by sa so žalovaným dohodol, že mu zaplatí za sprostredkovanie, pretože nežiadala ho o sprostredkovanie kúpy nehnuteľnosti a ani nežiadala žiadnu kúpnu zmluvu ani zmluvu o budúcej kúpnej zmluve. Podľa jeho názoru nie je možné rezervačný poplatok vyplatený sprostredkovateľovi započítať do kúpnej ceny, pretože to nemá žiadny právny podklad. Na pojednávaní dňa 20.09.2021 žalobca ďalej uviedol, že podľa rezervačnej zmluvy sa mala suma 3000 eur odpočítať z ceny rodinného domu. Mal záujem o kúpu nehnuteľnosti, v čase podpisu rezervačnej zmluvy sa stretol s pánom Q., ktorý mal stavbu realizovať a v deň podpisu rezervačnej zmluvy previedol na účet žalovaného sumu 3000 eur, mala to byť záloha, ktorá sa mala odpočítať z kúpnej ceny. Následne podpísala dve zmluvy o dielo u pána Q., stavba mala byť dokončená do konca apríla 2020, pričom do konca mája 2020 nebola stavba ukončená, nebolo vydané ani stavebné povolenie. Peniaze za stavbu boli už vysúdené aj za pozemok. Stavba rodinného domu nebola realizovaná, preto si žalobca myslí, že žalovaný mu má vrátiť peniaze, pretože to bola záloha za kúpnu cenu, ktorá podľa jeho vedomostí má byť vrátená, bol v domnelí pri podpise rezervačnej zmluvy, že 3000 eur dáva ako záloha na cenu domu.

7. Žalovaný naďalej tvrdil, že zmluva o sprostredkovaní predaja nehnuteľnosti je platnou zmluvou, v ktorej sa žalovaný zaviazal zabezpečiť možnosť kúpiť a zaviazal sa, aby budúci predávajúci nepredával inému záujemcovi po dohodnutý čas nehnuteľnosť, ktorá bola predmetom zmluvy. Žalovaný si svoj záväzok zo zmluvy splnil. Rezervačná kaucia bola vyplatená práve z toho dôvodu. Ak žalobca tvrdí, že sumu 3000 eur vyplatil ako zálohu za kúpnu cenu, v tom prípade nie je žalovaný v konaní pasívne legitimovaný, len budúci staviteľ.

8. Prvoinštančný súd vykonal vo veci dokazovanie a zistil, že strany sporu uzavreli dňa 06.05.2019 Zmluvu o rezervácii nehnuteľnosti, a to poschodového štvorizbového rodinného domu s garážou na kľúč s pozemkom v radovej zástavbe domov v lokalite „Západ slnka“ v N. D., a to pozemkov parc. CKN č. 8683/98 o výmere 277 m², s tým, že zmluva bola uzavretá na dobu neurčitú. Predmetom Zmluvy o rezervácii nehnuteľnosti bolo v zmysle článku 2, bod 2.1 zabezpečiť pre záujemcu možnosť kúpy nehnuteľnosti uvedenej v odseku 1 s tým, aby budúci predávajúci nepredával po dohodnutý čas inému záujemcovi predmetné nehnuteľnosti. Budúcim predávajúcim bol D. Q. s presne uvedenými údajmi o jeho osobe. Podľa článku 3 bolo dohodnutá kúpna cena vo výške 144000 eur s tým, že podľa bodu 3.2-1. časť kúpnej ceny/rezervačnú kauciu podľa článku 4/ vo výške 3000 eur zaplatí záujemca v hotovosti pri podpise tejto rezervačnej zmluvy, alebo bankovým prevodom na účet, 2. časť kúpnej ceny vo výške 20000 eur zaplatí kupujúci bankovým prevodom na účet predávajúceho najneskôr do 30 dní odo dňa podpisu rezervačnej zmluvy, 3. časť kúpnej ceny vo výške 121000 eur zaplatí kupujúci budúcemu predávajúcemu podľa budúcej kúpnej zmluvy, a to bankovým prevodom na účet budúceho predávajúceho. V článku 4, bod 4.1 sa účastníci dohodli na výške rezervačnej kaucie 3000 eur, podľa bodu 4.2. rezervačnú kauciu uhradí záujemca v hotovosti pri podpise tejto rezervačnej zmluvy a bude započítaná na úhradu kúpnej ceny ako prvá splátka z celkovej dohodnutej kúpnej ceny podľa bodu 3.2, podľa bodu 4.3. zmluvy v prípade nesplnenia uskutočnenia predaja nehnuteľnosti sa zmluvné strany dohodli, že odstupujúca strana je povinná zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške rovnajúcej sa rezervačnej kaucii, a to do 14 dní od odstúpenia od predaja nehnuteľnosti. Žalobca podpísal dňa 21.06.2019 Zmluvu o dielo, ako objednávateľ, zhotoviteľom bola STELA-STAV, s. r. o. a predmetom zmluvy bolo vykonanie hrubej stavby štvorizbového domu na nehnuteľnosti, a to par. reg. CKN č. 8683/98 - orná pôda o výmere 277 m² v kat. úz. N. D., zapísanej na LV č. XXXX. Cena za dielo bola stanovená v sume 56600 eur. Zo Zmluvy o dielo uzavretej dňa 21.06.2019 súd zistil, že žalobca ako objednávateľ, zhotoviteľom bola STELA-STAV, s. r. o. a predmetom zmluvy bolo vykonanie dokončovacie práce štvorizbového domu na nehnuteľnosti, a to par. reg. CKN č. 8683/98 - orná pôda o výmere 277 m² v

kat. úz. N. D., zapísanej na LV č. XXXX. Cena za dielo bola stanovená v sume 55000 eur. Z dohody o sprostredkovaní predaja nehnuteľnosti zo dňa 10.07.2013 súd zistil, že táto dohoda bola uzavretá medzi žalovaným ako sprostredkovateľom a záujemcom STELA-STAV, s. r. o., pričom predmetom dohody bolo, že sprostredkovateľ sa na základe tejto dohody zaväzuje, že bude vyvíjať činnosti smerujúce k tomu, aby mal záujemca príležitosť uzavrieť kúpnu zmluvu na nehnuteľnosť s tretou osobou. Sprostredkovateľ bol povinný aktívnej vyhľadávať tretie osoby, ktoré mali záujem o kúpu nehnuteľnosti. V článku V. v bode 1 bolo dohodnuté, že sprostredkovateľovi vzniká nárok na províziu v deň podpisu rezervačnej zmluvy, zmluvy o budúcej zmluve, kúpnej zmluvy alebo zmluvy o dielo. Z výpisu zo živnostenského registra súd prvej inštancie zistil, že žalovaný je registrovaný pod obchodným menom Mgr. Diana Benková-REAL INVEST NZ s miestom podnikania Nové Zámky, Trávna 4705/3, pričom medzi inými je predmetom podnikania sprostredkovanie predaja, prenájmu a kúpy nehnuteľnosti (realitná činnosť). Z potvrdenia o detaile platby H., a. s. bolo zistené, že dňa 06.05.2019 z účtu žalobcu bola v prospech účtu žalovaného prevedená suma 3000 eur, účel platby je uvedený ako rezervácia. Zo spisu tunajšieho súdu sp. zn. 6C/39/2020 súd prvej inštancie zistil, že konanie prebiehalo medzi žalobcom a žalovaným STELA-STAV, s. r. o., predmetom konania bolo zaplatenie sumy 30000 eur titulom vydania bezdôvodného obohatenia. V spise je založená na čl. 24 Dohoda o odstúpení od zmluvy o dielo medzi stranami sporu, pričom v článku II. bod 5 je uvedené, že objednávateľ, t. j. žalobca požaduje vrátenie rezervačnej kaucie vo výške 3000 eur, zaplatenej na účet REAL INVEST NZ. V konaní bol vydaný dňa 15.07.2020 platobný rozkaz, ktorý nadobudol právoplatnosť a vykonateľnosť dňom 17.08.2020.

9. Z vyššie označených dôkazov vyplýva, že medzi žalobcom a žalovaným došlo k platnému uzatvoreniu zmluvy o rezervácii nehnuteľnosti, ako nepomenovanej zmluvy, pričom však je zrejmé, že tento typ zmluvy aj ako nepomenovaná zmluva nesie znaky zmluvy o sprostredkovaní podľa ustanovení obchodného zákonníka. V konaní bolo preukázané, že žalobca zaplatil žalovanému sumu 3000 eur dňa 06.05.2019. Táto skutočnosť v konaní sporná nebola. Spornou zostala otázka, akým titulom žalobca žalovanému predmetnú čiastku uhradil. Žalobca namietal, že uzavretá zmluva je absolútne neplatná z dôvodu, že obsahuje neprijateľné podmienky a bola uzavretá ako zmluva spotrebiteľská. Je si potrebné uvedomiť, že zmluvný vzťah založený zmluvou o rezervácii nehnuteľnosti, je bezpochyby potrebné posudzovať ako vzťah spotrebiteľský. Spotrebiteľskou zmluvou je každá zmluva bez ohľadu na právnu formu, ktorú uzatvára dodávateľ so spotrebiteľom. Dodávateľ je osoba, ktorá pri uzatváraní a plnení spotrebiteľskej zmluvy koná v rámci predmetu svojej obchodnej alebo inej podnikateľskej činnosti. Spotrebiteľ je fyzická osoba, ktorá pri uzatváraní a plnení spotrebiteľskej zmluvy nekoná v rámci svojej spotrebiteľskej činnosti alebo v rámci inej podnikateľskej činnosti (§ 52 ods. 1, 3, 4 OZ v znení od 01.01.2008). Neprijateľné podmienky uvedené v spotrebiteľskej zmluve sú upravené v § 53 ods. 4, písm. a/ až r/ OZ v znení od 01.01.2008. Z vyššie citovaných zákonných ustanovení Občianskeho zákonníka o spotrebiteľských zmluvách vyplýva, že predmetný zmluvný vzťah je v skutočnosti spotrebiteľskou zmluvou, pretože žalovaný zmluvu uzavrel v rámci svojej podnikateľskej činnosti a v nej vystupoval ako dodávateľ a žalovaný, ktorý v čase uzavretia zmluvy o rezervácii nehnuteľnosti nebol podnikateľom, vystupoval ako spotrebiteľ. V zmluve o rezervácii nehnuteľnosti bolo uvedené, že záujemca, t. j. žalobca má uhradiť v hotovosti alebo bankovým prevodom pri podpise zmluvy rezervačnú kauciu vo výške 3000 eur. V článku 4 v bode 4.2 je uvedené, že rezervačná kaucia bude započítaná na úhradu kúpnej ceny, ako prvá splátka z celkovej dohodnutej kúpnej ceny. Podľa článku 3 bodu 3.1 zmluvy je uvedené, že kúpna cena nehnuteľnosti, a to novostavby spolu s pozemkom o výmere 286 m² bola dohodnutá vo výške 144000 eur, pričom sa mala uhradiť spôsobom, že v deň podpisu zmluvy o rezervácii nehnuteľnosti žalobca uhradí sumu 3000 eur, časť kúpnej ceny v sume 20000 eur uhradí žalobca do 30 dní po podpise zmluvy o rezervácii nehnuteľnosti a zvyšok kúpnej ceny vo výške 121000 eur zaplatí žalobca budúcemu predávajúcemu podľa budúcej kúpnej zmluvy. Z ustanovení článku 3 zmluvy o rezervácii nehnuteľnosti potom logicky vyplýva, že suma 3000 eur mala byť zálohou a mala byť započítaná ako časť kúpnej ceny nehnuteľnosti, ktorú mal budúci predávajúci pre žalobcu postaviť (kúpna cena bola stanovená v sume 144000 eur, 3000 eur bola záloha, 20000 eur ďalšia záloha a zvyšok 121000 mal byť doplatený podľa požiadaviek budúceho predávajúceho). Túto skutočnosť tvrdil v konaní žalobca, teda že zaplatil žalovanému 3000 eur titulom zálohy, resp. časti kúpnej ceny budúcej nehnuteľnosti. Súd vyhodnotil zaplatenú sumu vo výške 3000 zo strany žalobcu ako zálohu kúpnej ceny, pretože podľa názoru súdu nebolo sporné, že suma 3000 eur zo strany žalobcu bola vyplatená týmto titulom, čo vyplýva zo samotného obsahu zmluvy rezervácii nehnuteľnosti, v ktorej bola stanovená kúpna cena budúcej nehnuteľnosti vo výške 144000 eur. Ak by suma 3000 eur mala byť zo strany žalovaného prijatá ako odmena za sprostredkovanie rezervácii nehnuteľnosti, v tom prípade by kúpna cena budúcej nehnuteľnosti by musela byť vo výške 141000 eur, čo však zo zmluvy o rezervácii

nehnutelnosti nevyplýva. V každom prípade súd nezistil neprijateľné podmienky v zmluve o rezervácii nehnuteľnosti, ktoré by v zmluve o rezervácii nehnuteľnosti ako spotrebiteľskej zmluve boli podľa § 53 ods. 1/ Občianskeho zákonníka neprijateľné, teda súd ju vyhodnotil, že nie je neplatná podľa § 53 ods. 5/ Občianskeho zákonníka v znení od 01.01.2008. Samotný nárok žalobcu na vyplatenie sumy 3000 eur titulom vrátenia zálohy kúpnej ceny za budúcu nehnuteľnosť podľa názoru súdu mal smerovať voči samotnému vykonávateľovi stavby, a to voči budúcemu predávajúcemu. Žalobca v konaní preukázal, že síce vyplatil sumu 3000 eur v prospech účtu žalovaného, čo žalovaný ani nepopieral, avšak táto suma podľa uzatvorenej zmluvy o rezervácii nehnuteľnosti mala byť časťou kúpnej ceny budúcej nehnuteľnosti. Žalovaný však nebol tým subjektom, ktorý mal pre žalobcu vykonať dielo, týmto subjektom bola firma STELA-STAV, s.r.o., s ktorou žalobca uzavrel zmluvu o dielo na konkrétnu kúpnu cenu a žalovaný mal len úlohu zabezpečiť pre žalobcu istotu, že budúci predávajúci nehnuteľnosť postaví pre žalobcu a nie pre tretiu osobu. Na základe takto preukázaného skutkového stavu dospel súd k tomu záveru, že nárok žalobcu voči žalovanému nie je daný, pretože žalovaný nie je pasívne legitimovaným v tomto konaní. Ako je zrejmé, už v konaní tunajšieho súdu sp. zn. 6C/39/2020 bolo ustálené medzi žalobcom a STELA-STAV, s.r.o. že STELA-STAV, s.r.o. má vrátiť žalobcovi poskytnutú zálohu vo výške 3000 eur, čo bolo dohodnuté v Dohode o odstúpení od zmluvy o dielo. Nie je preto zrejmé, prečo si žalobca duplicitne uplatnil svoj nárok aj voči žalovanému, keď bol žalobca presvedčený o tom, že sumu 3000 eur vypláca titulom preddavku kúpnej ceny budúcej nehnuteľnosti, ktorý sa započíta ako časť kúpnej ceny. S poukazom na túto skutočnosť súd ustálil, že žalovaný nie je v konaní pasívne legitimovaný, pretože žalovanému vznikol nárok na províziu od budúceho predávajúceho, a to na základe medzi nimi uzavretej Dohody o sprostredkovaní predaja nehnuteľnosti, preto žalobu zamietol. Ohľadne podanej vzájomnej žaloby zo strany žalovaného, súd túto vzájomnú žalobu vyhodnotil ako obranu žalovaného, pretože žalovaný si uplatnil rovnakú sumu ako žalobca.

10. O trovách konania rozhodol prvoinštančný súd podľa § 255 ods. 1/ CSP tak, že v konaní plne úspešnému žalovanému priznal náhradu trov konania v rozsahu 100 %, o výške ktorej rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník v zmysle § 262 ods. 1/ a 2/ CSP.

11. Proti tomuto rozsudku podala včas odvolanie žalobkyňa, navrhujúc odvolaciemu súdu, aby odvolací súd zmenil napadnutý rozsudok tak, že žalovanej uložil povinnosť zaplatiť sumu 3000 EUR s 5 % úrokom z omeškania ročne od 16.06.2020 do zaplataenia a žalobkyňa prizná nárok na náhradu trov konania pred súdom prvej inštancie ako aj trov odvolacieho konania. Uviedla, že závery prvoinštančného súdu, že medzi žalobkyňou a žalovanou došlo dňa 06.05.2019 k uzavretiu platnej zmluvy o rezervácii nehnuteľnosti ako nepomenovanej zmluvy sú podľa žalobkyne nesprávne. Prvoinštančný súd vôbec neprihliadol na skutočnosti uvádzané žalobkyňou v žalobe ako aj v priebehu konania s tým, že predmetná spotrebiteľská zmluva o rezervácii nehnuteľnosti nebola a nemohla byť platne uzavretá. Zmluva podľa článku 1 neobsahuje podpis osoby s menom D.. Zmluva je podpísaná zo strany Real Invest NZ, takáto firma však neexistuje, pričom peniaze žalobkyňa uhradila žalovanej V.. F. A.. Predmetom zmluvy malo byť zabezpečenie toho, aby budúci predávajúci nepredával po dohodnutý čas predmetné nehnuteľnosti inému záujemcovi. Rodinný dom v čase podpísania zmluvy ani neexistoval a pozemok, ktorý nebol a podľa vedomostí žalobkyne dodnes nie je vo vlastníctve budúceho predávajúceho spôsobuje prakticky nemožný záväzok. Podpis budúceho predávajúceho označeného v zmluve pán Q. sa na zmluve o rezervácii nehnuteľnosti nenachádza, teda mu nemohol vzniknúť žiaden záväzok. Žiadnu inú zmluvu žalobkyňa so žalovanou neuzavrela. Zmluva obsahuje nesplniteľné vyhlásenia o to, že budúci predávajúci, ktorého podpis na zmluve nie je, má záujem predat' nehnuteľnosti, ktoré nie sú v jeho vlastníctve a ani neexistujú. Zmluva obsahuje neplatné ustanovenia o povinnosti zaplatiť zmluvnú pokutu pre prípad odstúpenia od zmluvy. Žalobkyňa považuje za preukázané, že k uzavretiu platnej zmluvy o rezervácii medzi žalobkyňou a žalovanou neprišlo. Je nesprávny názor súdu v tom, že žalobkyňa si mala uplatniť svoj nárok od spoločnosti Stela-stav. Samotná žalovaná potvrdila, že prevzala od žalobkyne 3000 EUR z dôvodu časti kúpnej ceny. K uzavretiu dohody o odstúpení od zmluvy o dielo medzi žalobkyňou a spoločnosťou Stela stav nedošlo, preto ani nebolo ustálené v konaní spisová značka 6C/39/2020, že Stela stav má vrátiť žalobkyňi sumu 3000 EUR. Žalovaná nikdy netvrdila, že by prvú časť kúpnej ceny v sume 3000 EUR uhradila spoločnosti Stela stav. V žiadnej zmluve o dielo medzi žalobkyňou a spoločnosťou Stela stav nie je uvedené, že by žalobkyňa uhradila sumu 3000 EUR v prospech tejto spoločnosti. V zmluve o rezervácii nehnuteľnosti nie je ani len zmienka o nejakej zmluve o dielo. Až do predloženia dohody zo dňa 10.07.2013 o sprostredkovaní predaja nehnuteľnosti medzi žalovanou a Stela stav v konaní pred súdom žalobkyňa nevedela a ani nemohla vedieť existenciu

a obsahu takejto dohody. Platbu vo výške 3000 EUR je treba posúdiť ako bezdôvodné obohatenie žalovanej.

12. K odvolaniu žalobkyne sa vyjadrila žalovaná tak, že priamo zo zmluvy o rezervácii, ako aj z výpovede strán sporu a z vykonaného dokazovania listinami, najmä zmluvou o dielo, uzatvorenou medzi žalobkyňou a zhotoviteľom diela a zmluvou o rezervácii nehnuteľnosti vyplýva, že žalobkyňa uzatvorila so stavebnou firmou Stela stav zmluvu o dielo, ktorá firma jej mala postaviť a následne predáť rodinný dom. Konateľom tejto spoločnosti bol pán Q. pre, ktorého spoločnosti žalovaná sprostredkovala predaj nehnuteľnosti na základe zmluvy, ktorú s ním mala uzavrieť. Podľa zmluvy o rezervácii mala žalobkyňa zaplatiť časť kúpnej ceny v sume 3000 EUR sprostredkovateľovi, teda žalovanej, čo aj urobila. Ak nie je sporné, že uvedená suma je kúpnu cenu, potom nemôže byť sporné ani to, že žalovať o vrátenie kúpnej ceny mohla žalobkyňa len predávajúceho. Žalovaná v tomto spore nie je pasívne vecne legitimovaná. Žalobkyňa vedela, že má uzatvorenú zmluvu o dielo so stavebnou firmou, preto nie je pravda, že žalobkyňa nemohla vedieť, od koho by mala uvedenú sumu pýtať. Odstúpila od zmluvy o dielo, a teda žalobkyňa vedela od akej zmluvy odstúpila, pričom žalobkyňa žalovala stavebnú firmu o vrátenie peňazí a tieto jej zrejme aj boli vrátené. Žalovaná sa domnieva, že žalobkyňa len nedopatrením žiadala od stavebnej firmy nižšiu sumu o spomínaných 3000 eur. Ak by aj boli pravdivé tvrdenia o neplatnosti zmluvy o rezervácii, táto skutočnosť by nemala žiaden vplyv na to, že suma 3000 EUR mala patriť stavebnej firme ako časť kúpnej ceny pri predaji nehnuteľnosti a nie žalovanej. Žalovaná sa stotožňuje so záverom súdu o tom, že suma 3000 EUR bola časťou kúpnej ceny. Žalovaná nebola budúcou predávajúcou, a ich kúpna cena jej neprináležala, a teda nebola ani pasívne vecne legitimovaná. Navrhla napadnúť rozsudok ako vecne správny potvrdiť.

13. K vyjadreniu žalovanej sa vyjadrila žalobkyňa tak, že výstavba hrubej stavby domu bola predmetom jednej zo zmlúv o dielo, ktorú žalobkyňa podpísala dňa 21.06.2019 so spoločnosťou Stela stav, pričom ani v jednej zo zmlúv o dielo nie je uvedený žiaden odkaz po tom, že by Stela stav prijal zálohu 3000 EUR od žalobkyne. Rezervačná zmluva bola zo dňa 06.05.2019. Vlastníctvo predmetnej stavby mohlo byť prvýkrát jasné až po tom, ako bola stavba dodatočne legalizovaná rozhodnutím o dodatočnom povolení stavby zo dňa 22.07.2020. Žalobkyňa ako spotrebiteľka bola uvedená do omylu, pričom zo zmlúv o dielo nijakým spôsobom nevyplýva prijatie sumy 3000 EUR ako zálohy z kúpnej ceny. Nikdy nebola žiadna kúpna zmluva uzavretá, boli uzavreté iba zmluvy o dielo. Sumu 3000 EUR nemala ani nemohla mať dôvod žiadať späť od spoločnosti Stela stav, pretože v žiadnej z dvoch zmlúv o dielo sa to nenachádza. Žalobkyňa navyše mailom zo dňa 01.06.2020 vyzvala žalovanú ako sprostredkovateľa, aby jej vrátila sumu 3000 EUR, no žalovaná na túto výzvu nereagovala.

14. K vyjadreniu žalobkyne sa vyjadrila žalovaná tak, že zotrváva na svojom stanovisku. Tvrdenie žalovaného o sume 3000 EUR vyplýva priamo z článku 3.2, bod 1 zmluvy o rezervácii nehnuteľnosti. Žalobkyňa zaplatila sprostredkovateľovi časť kúpnej ceny, respektíve odmeny, ktorá patrila zhotoviteľovi diela s tým, že o túto sumu by zaplatila menej predávajúcemu a táto skutočnosť je jednoznačne zrejماً z článku 3 zmluvy o rezervácii. Suma 3000 EUR bola plnením, ktoré sa započítalo do záväzku žalobkyne voči zhotoviteľovi diela, respektíve predávajúcemu. Žalovaná reagovala na email žalobkyne, v ktorom jej uviedla, že mala zaplatiť zmluvnú pokutu v rovnakej výške za zmarenie nadobudnutia rezervovanej nehnuteľnosti, čo sa aj stalo. Pokiaľ išlo o vedomosť o uzavretí sprostredkovateľskej zmluvy s predávajúcim, žalovaná poukazuje na bod 5.4 rezervačnej zmluvy, z ktorej táto skutočnosť priamo vyplýva.

15. Krajský súd v Nitre ako odvolací súd (§ 34 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilného sporového poriadku, ďalej len „CSP“) viazaný rozsahom a dôvodmi odvolania (§ 379, § 380 CSP) ako aj skutkovým stavom tak, ako ho zistil súd prvej inštancie (§ 383 CSP), po prejednaní veci bez nariadenia odvolacieho pojednávania (§ 385 ods. 1 a contrario CSP) urobil záver, že na základe odvolania podaného žalobkyňou bolo potrebné napadnúť rozsudok podľa § 389 ods. 1 písm. b/ a c/ v spojení s § 391 ods. 1 CSP zrušiť a vec vrátiť na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

16. Podľa § 389 ods. 1 písm. b/ CSP, odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie zruší, len ak súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces, ak tento nedostatok nemožno napraviť v konaní pred odvolacím súdom.

17. Podľa § 389 ods. 1 písm. c/ CSP, odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie zruší, len ak súd prvej inštancie v dôsledku nesprávneho právneho posúdenia veci nevykonal navrhované dôkazy, ak nie je účelné doplniť dokazovanie odvolacím súdom.

18. Podľa § 391 ods. 1 CSP, ak odvolací súd zruší rozhodnutie, môže podľa povahy veci vrátiť vec súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie, prerušiť konanie, schváliť zmier, zastaviť konanie alebo postúpiť vec orgánu, do ktorého právomoci vec patrí.

19. Odvolací súd konštatuje, že v prejednávanom prípade súd prvej inštancie nevykonal dostatočné zisťovania, ktoré bolo potrebné pre rozhodnutie vo veci (§ 150 ods. 2 CSP) a nezhodnotil širší okruh otázok, ktoré sprevádzajú tento prípad tak, aby bolo možné rozhodnúť v súlade so základnými zásadami civilného sporového konania.

20. Odvolací súd poukazuje na prejednávaný prípad, pričom konštatuje, že žalobkyňa sa svojou žalobou domáhala zaplata sumy 3000 EUR s poukazom na neplatnosť rezervačnej zmluvy a bezdôvodného obohatenia. Hoci prvoinštančný súd dospel po vykonanom dokazovaní k záveru o tom, že predmetná rezervačná zmluva je platná, odvolací súd poukáže v nasledujúcom obsahu tohto rozhodnutia na skutočnosti, ktoré bolo potrebné zobrať do úvahy predtým, aby záver o platnosti a neplatnosti zmluvy mohlo byť vyriešené. Správnym zistením prvoinštančného súdu bolo, že žalovaná mala postavenie podnikateľa a z okolností prípadu možno rezervačnú zmluvu považovať za spotrebiteľskú.

21. Je treba povedať, že existuje prax, podľa ktorej sa rezervačnou zmluvou rezervuje žiadaná nehnuteľnosť, ktorá má byť kúpená neskôr tak, aby sa predišlo inému záujemcovi, ktorý by chcel nehnuteľnosť kúpiť. Takisto býva vo všeobecnosti prax, že zaplatený rezervačný poplatok sa započítava do kúpnej ceny s tým, že podľa dohody sa vysporiadava aj sprostredkovateľ s predávajúcim a to väčšinou tak, že rezervačný poplatok si sprostredkovateľ započíta za odmenu a fakticky si peňažné prostriedky zaplatené záujemcom za sprostredkovanie necháva.

22. Odvolací súd však po preštudovaní spisu a rezervačnej zmluvy má výhrady k tejto zmluve o rezervácii, na ktoré poukáže, pričom prvoinštančný súd v ďalšom konaní na tieto výhrady bude prihliadať a zhodnotí opätovne základnú otázku platnosti zmluvy ako predpokladu právneho dôvodu plnenia, resp. právneho dôvodu procesnej obrany žalovanej. Je treba konštatovať, že prvoinštančný súd sa celkom nevysporiadaval s argumentami žalobkyne ohľadne platnosti, respektíve neplatnosti rezervačnej zmluvy.

23. Podľa § 37 zák. č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka, právny úkon sa musí urobiť slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne; inak je neplatný.

24. Vyššie uvedené ustanovenie § 37 Občianskeho zákonníka počíta s absolútnou neplatnosťou v prípade neurčitosti „právneho“ úkonu. Ide o absolútnu neplatnosť, ktorá nastáva priamo zo zákona a pôsobí voči každému, takže každý sa jej aj môže dovoliť. Na absolútnu neplatnosť prihliada súd ex offo. Plnenie, ku ktorému došlo z absolútne neplatného právneho úkonu zakladá bezdôvodné obohatenie. Absolútna neplatnosť právneho úkonu sa nepremičuje. Pre platnosť právneho úkonu musia byť dodržané náležitosti právneho úkonu, ktoré sa týkajú hlavných prvkov právneho úkonu a to subjektu, vôle, prejavu a predmetu.

25. Možno súhlasiť s tým, že rezervačná zmluva ako nepomenovaná zmluva vo všeobecnosti nemá predpísanú písomnú formu. Uvedené ale neznamená, že pokiaľ takú formu má, že nemusí spĺňať náležitosti právneho úkonu. Aj neformálna (nepísomná) zmluva musí mať náležitosti právnych úkonov, aby mohla byť považovaná za platnú. Písomná zmluva má výhodu spočívajúcu v dokazovaní. Chyby v písaní alebo počítaní nespôsobujú neplatnosť zmluvy pokiaľ bola jasne zachytená vôľa účastníkov zmluvy.

26. Odvolací súd poukazuje na obsah spisu, konkrétne zmluvu o rezervácii nehnuteľností, z ktorej obsahu možno zistiť, že označenými účastníkmi zmluvy, a teda subjektmi právneho úkonu, bol sprostredkovateľ predaja nehnuteľností označený ako Real Invest NZ - realitná kancelária, ďalej budúci predávajúci D. a záujemca P. W. (žalobkyňa). Z vykonaného dokazovania nebolo sporným, že zmluvu podpísali len 2 subjekty a to žalobkyňa a žalovaná. Z uvedeného pohľadu je treba konštatovať, že ak bola zmluva uzavretá, bola uzavretá len medzi týmito dvoma subjektami.

27. V súvislosti s § 37 Občianskeho zákonníka je treba povedať, že okrem iných charakteristík právneho úkonu je nevyhnutné, aby zmluva bola určitá. Ide o inú kategóriu ako kategóriu zrozumiteľnosti, pretože obsah rezervačnej zmluvy zo dňa 06.05.2019 je zrozumiteľný. Podľa názoru odvolacieho súdu však prvoinštančný súd neprihliadol na celý obsah tejto zmluvy, pretože z neho vyplývajú viaceré neurčité práva a povinnosti pôvodne (zrejme) troch subjektov, ktoré mali zmluvu uzavrieť.

28. V tejto súvislosti odvolací súd poukazuje na ustanovenia bodov 2.1 kde sa poukazuje na účel zmluvy okrem iného, „aby budúci predávajúci nepredával po dohodnutý čas inému záujemcovi (nehnuteľnosť)“. Alebo možno poukázať na ďalší bod 2.2 v, ktorom budúci predávajúci vyhlasuje, že má záujem prediť. Taktiež v bode 3.1 stojí, že „zmluvné strany sa dohodli na celkovej kúpnej cene za nehnuteľnosť...“. Už len v týchto bodoch chýba odvolaciemu súdu spojitosť medzi prejavenu vôľou predávajúceho, ktorý predmetnú zmluvu nepodpísal, a obsahom tejto zmluvy. Takto by mohol odvolací súd pokračovať v ďalších článkoch zmluvy. Z uvedeného teda vyplýva, že pri preskúvaní obsahu zmluvy je potrebné prihliadnuť na to, že v zmluve robila vyhlásenia osoba, ktorá zrejme mala byť účastníkom zmluvy, ale nebola. Ide o osobu predávajúceho - D. Q.. Z právneho úkonu, ktorý robí zástupca za zastúpeného musí táto skutočnosť vyplývať. Princíp publicity vyslovene zdôrazňuje § 32 ods. 1 Občianskeho zákonníka, že „ak z právneho úkonu nevyplýva, že niekto koná za niekoho iného, platí, že koná vo vlastnom mene“ právna prax v záujme zachovania zásady istoty a stability trvá na dôslednom dodržiavaní tohto princípu vyjadreného aj v normatívnom texte, keďže garantuje zachovanie transparentnosti v právnych vzťahoch (Jurčová, M., Pavelková, B., Nevolná, Z., Olšovská, A., Smyčková, R.. Zastúpenie v súkromnom práve. Praha : C. H. Beck, 2012, 35 s.). V danom prípade pri podpisoch zmluva uvádza len kupujúceho a Real Invest NZ. Už len z tohto dôvodu vo vzťahu k určitosť obsahu zmluvy („vyhlásené“ práva a povinnosti jej účastníkov vrátane predávajúceho) je potrebné platnosť zmluvy, ako takú (určitosť), vyhodnocovať. Hoci existencia zmluvy, respektíve zmlúv o dielo bola v tomto konaní zistená a môže súvisieť s rezervačnou zmluvou vzhľadom na skutočnosť, že zmluvu o rezervácii (medzi žalobkyňou a spoločnosťou Stela stav, teda nie D. Q.) podpísali len strany tohto konania, zmluvu o dielo môžu mať len podporný charakter.

29. Pre ucelené zhodnotenie následkov platnosti respektíve (vadnosti a) neplatnosti právneho úkonu rezervačnej zmluvy je treba zhodnotiť tiež ďalšie otázky. Aká vôľa žalobkyne bola pri platení rezervačnej sumy a čo bolo možné zo zmluvy k otázke vôle (komu bude platené a za čo?) zistiť. Rozhodujúce tvrdenia ohľadne náležitosti právneho úkonu - vôle sú skutočnosťami, ktoré je súd oprávnený ako tvrdenia vyžiadať podľa § 150 ods. 2 CSP. Ďalej, u koho rezervačná suma 3000 EUR zostala, teda, či bola vyplatená predávajúcemu a ak nie, prečo, ako aj to, či naozaj suma 3000 EUR bola zahrnutá v právoplatne skončenej veci spisovej značky 6C/39/2020, ku ktorému urobil prvoinštančný súd zistenie, že predmetom konania bola suma 30000 EUR (na ten účel je treba spis pripojiť a túto skutočnosť odôvodniť), keďže v rámci odvolania žalobkyňa uviedla, že v rámci tohto konania nemohlo byť ustálené, že spoločnosť Stela stav má vrátiť žalobkyňi sumu 3000 EUR.

30. Primárne je však potrebné sa vysporiadať s vyššie uvedenými otázkami platnosti, respektíve neplatnosti právneho úkonu rezervačnej zmluvy z dôvodu určitosť (v nadväznosti na osoby, ktoré zmluvu uzavreli v pomere k obsahu zmluvy a jej jednotlivých vyhlásení), a s tým spojených právnych následkov v podobe zmluvného plnenia, resp. bezdôvodného obohatenia a potom tiež otázky nárokovateľnosti procesnej obrany žalovanej (pre prípad zistenia neplatnosti právneho úkonu do úvahy nárokovateľnosť, „uplatnená“ procesnou obranou, neprichádza do úvahy).

31. S poukazom na vyššie uvedené dôvody, odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie podľa § 389 ods. 1 písm. b/ a c/ CSP zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie a nové rozhodnutie (§ 391 ods. 1 CSP). Uvedené sa týka aj závislého výroku o trovách konania.

32. O trovách odvolacieho konania rozhodne súd prvej inštancie v zmysle § 396 ods. 3 CSP.

33. Toto rozhodnutie prijal odvolací senát Krajského súdu v Nitre pomerom hlasov 3:0 (§ 393 ods. 2 druhá veta CSP a § 3 ods. 9 posledná veta zák. č. 757/2004 Z. z. o súdoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov).

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu nie je prípustné odvolanie.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP), 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 (§ 427 ods. 1 CSP). Dovolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom alebo dovolacom súde (§ 427 ods. 2 CSP).

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) (§ 428 CSP).

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 CSP), to 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 (§ 429 ods. 2 CSP).