

Súd: Okresný súd Prievidza
Spisová značka: 16C/2/2016
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3816200068
Dátum vydania rozhodnutia: 02. 02. 2017
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Jarmila Schromová
ECLI: ECLI:SK:OSPD:2017:3816200068.7

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Prievidza sudkyňou JUDr. Jarmilou Schromovou v právnej veci žalobcov v 1/ rade: G.. G. W., nar. XX.X.XXXX, v 2/ rade: F.. B. W., nar. XX.X.XXXX, obaja bytom O. XXX, proti žalovanému: HALO reality, s.r.o. so sídlom M. Rázusa 836/8, Prievidza, IČO 46 565 701, zast. LALINSKÝ ADVOKAT s.r.o., Advokátska kancelária, so sídlom Námestie A. Hlinku 1, Žilina, IČO 47 253 096, o zaplatenie 1000,- eur s prísl., takto

rozhodol:

I. Žalovaný je povinný zaplatiť žalobcom v 1/ a 2/ rade 1000,- eur s úrokom z omeškania vo výške 5,05% ročne od 30.10.2015 do zaplatenia, v lehote troch dní od právoplatnosti rozhodnutia.

II. Žalobcom náhradu trov konania nepriznáva.

odôvodnenie:

1. Žalobcovia v 1/ a 2/ rade sa podanou žalobou doručenu súdu 5.1.2016 domáhali proti žalovanému zaplatenia 1000,- eur s úrokom z omeškania vo výške 5,05% ročne od 30.10.2015 do zaplatenia s odôvodnením, že dňa 31.8.2015 ako záujemcovia uzatvorili so žalovaným Zmluvu o rezervácii nehnuteľnosti, predmetom ktorej zmluvy bola rezervácia nehnuteľnosti definovanej v odseku I. zmluvy, v zmysle ktorej sa žalovaný ako sprostredkovateľ zaviazal vykonávať činnosti, na základe ktorých im mala vzniknúť možnosť uzatvorenia zmluvy s vlastníkom nehnuteľnosti o kúpu ktorej mali záujem. Zmluva bola uzavretá na dobu dvoch mesiacov do 31.10.2015. Hneď pri podpise rezervačnej zmluvy uhradili žalovanému 1000,- eur rezervačnú zálohu, pričom už v čase prvej ohliadky nehnuteľnosti zistili nepriaznivý fyzický stav pivničných priestorov domovej nehnuteľnosti, na ktorých sa prejavovali známky vlhnutia. Pri druhej ohliadke so zástupcom žalovaného i predávajúcim opätovne riešili vlhkosť v pivničných priestoroch, pričom v čase tretej ohliadky pred podpisom budúcej kúpnej zmluvy zistili v pivničných priestoroch rapídne zvýšenie množstva plesne a vyzrážanej soli na stenách, preto odmietli budúcu kúpnu zmluvu podpísať a požiadali o objednanie profesionálnej spoločnosti, ktorá by nezáväzne zhodnotila vtedajší stav pivnice. Keďže sa blížilo ukončenie platnosti rezervačnej zmluvy, emailom z 15.10.2015 požiadali žalovaného o sprostredkovanie všetkých ich požiadaviek, a to predloženie dokumentov týkajúcich sa nehnuteľnosti, a to predloženie revízných správ elektroinštalácie a plynoinštalácie, bezodkladné riešenie havarijného stavu pivničných priestorov prostredníctvom profesionálnej firmy a zaslanie stanoviska predávajúceho k dokončovacím prácam, ktoré bolo potrebné vykonať. Napriek ich snahám viesť komunikáciu ohľadne uzatvorenia kúpnej zmluvy a budúcej kúpnej zmluvy došlo zo strany žalovaného k časovým prieťahom - odmlkám a nechote komplexne riešiť vzniknuté problémy, preto nakoniec v liste z 28.10.2015 od rezervačnej zmluvy odstúpili z dôvodu, že na základe viacerých písomných výziev im neboli predložené k nahliadnutiu a preštudovaniu jestvujúci znalecký posudok, projektová dokumentácia, fotodokumentácia spojená s rekonštrukciou, revízne správy ohľadom elektrických rozvodov, kondenzačného plynového kotla. K odstúpeniu došlo v zmysle bodu 1. článku IV. rezervačnej zmluvy, v zmysle ktorého v prípade, že nehnuteľnosť nebude možné previesť na záujemcu pre prekážky na strane vlastníka ešte pred podpisom kúpnych zmlúv, je záujemca

oprávnený od zmluvy odstúpiť a rezervačná záloha mu bude v plnej výške vrátená. V uvedenej súvislosti požiadali žalovaného o vrátenie nimi zaplatenej časti rezervačnej zálohy vo výške 1000,- eur, na čo im žalovaný v liste z 29.10.2015 oznámil, že ich spoločnosť vykonala všetky úkony smerujúce k umožneniu uzatvoriť kúpnu zmluvu na predmet rezervácie a že všetky akty sú pripravené na dovŕšenie zmluvy o rezervácii, pričom zo strany ich spoločnosti neboli porušené žiadne zmluvné dojednania. Žalovaný bol vyzvaný na vrátenie zálohy i v liste z 26.11.2015, ktorú výzvu si žalovaný nevyzdvihol, a tak v zmysle bodu 4 článku VI rezervačnej zmluvy účinky jej doručenia nastali ku dňu 16.12.2015, preto navrhli podanej žalobe v celom rozsahu vyhovieť. Náhradu trov konania nežiadali priznať.

2. Súd vo veci vydal platobný rozkaz 16C 2/2016-0 z 15.1.2016, ktorým žalobe v celom rozsahu vyhovel. Žalovaný v zákonnej lehote podal proti citovanému platobnému rozkazu odpor v podaní z 26.1.2016. Uviedol, že na základe zmluvy o rezervácii v súlade s Obč. zákonníkom vykonal všetky úkony smerujúce k možnosti žalobcov uzatvoriť kúpnu zmluvu na predmet rezervácie, pričom potvrdil, že z dohodnutej rezervačnej zálohy na kúpnu cenu vo výške 2000,- eur žalobcovia zložili zálohu len vo výške 1000,- eur. Poukázal na skutočnosť, že žalobcovia po dôkladnej prehliadke na mieste samom sa rozhodli nehnuteľnosť rezervovať. Zo strany žalovaného neboli porušené žiadne zmluvné dojednania v zmysle zmluvy o rezervácii nehnuteľnosti, na základe čoho zastáva názor, že žalovaný nie je povinný vrátiť žalobcom časť poskytnutého plnenia, naopak žalovaný má nárok na doplatok rezervačnej zálohy vo výške 1000,- eur. V priebehu konania poukázal na skutočnosť, že v zmysle článku III ods. 1 zmluvy o rezervácii prináleží žalovanému zmluvná pokuta vo výške rezervačnej zálohy vo výške 2000,- eur, pričom žalobcom nárok na vrátenie rezervačnej zálohy, resp. jej zaplatenej časti zanikol, keď si žalovaný započítal rezervačnú zálohu ako zmluvnú pokutu, na ktorú žalovanému vznikol nárok konaním žalobcov, v ktorej súvislosti žalovaný zaslal žalobcom oznámenie o započítaní pohľadávky z 23.6.2016. Poukázal na to, že v odseku 3 a 4 rezervačnej zmluvy žalobcovia výslovne svojím podpisom potvrdili, že sa pred podpisom zmluvy zoznámili s fyzickým i právnym stavom nehnuteľnosti a vyhlásili, že predmet kúpy je im známy, poznajú jeho stav z ohliadky a po tejto si ho rezervujú. Žalobcovia sa s predmetom kúpy oboznamovali viackrát, pričom im bola zo strany žalovaného i zo strany predávajúceho poskytnutá maximálna súčinnosť a ústretovosť, preto s poukazom na všetko uvedené navrhol podanú žalobu zamietnuť. Po vykonanom dokazovaní žalovaný poukázal na skutočnosť, že žalobcovia neunesli dôkazné bremeno, že by technický stav nehnuteľnosti bol zlý alebo, že by vykazoval také vady, pre ktoré by nemohli uzavrieť zmluvu o budúcej kúpnej zmluve, pričom svedkovia vypočutí na pojednávaniach potvrdili, že stav nehnuteľnosti medzi prvou ohliadkou a poslednou ohliadkou sa nezmenil. Žalobcovia nikdy nepodmieňovali uzatvorenie zmluvy o budúcej zmluve predložením revízných alebo technických správ, pričom sami doslovne uviedli, že takmer všetky ich pripomienky okrem zmluvnej pokuty boli v zmluve o budúcej zmluve zapracované.

3. Súd vo veci vykonal dokazovanie výsluchom sporových strán, svedkov, a to P. F., S. O., listinnými dôkazmi pripojenými v spise 16C2/2016, zmluvou o rezervácii z 31.8.2015, emailovou komunikáciou medzi sporovými stranami v období od 7.9.2015 do 7.10.2015, zmluvami o budúcej kúpnej zmluve z č.l. 11-22 spisu, emailovou komunikáciou od 9.10. do 15.10.2015 a od 17.10 do 27.10.2015, odstúpením od zmluvy z 28.10.2015, podacím lístkom, listom od žalovaného z 26.10.2015, emailom z 29.10.2015, výzvou žalobcov z 26.11.2015, podacím lístkom, emailom z 20.11.2015, fotografiami z č.l. 62-71 spisu, listom žalovaného z 23.6.2016, emailami z 2.9.2015 až 30.9.2015, záznamami z internetovej inzercie z 26.10.2015, fotografiou z č.l. 103 spisu a zistil nasledovný skutkový a právny stav:

4. Zo zmluvy o rezervácii nehnuteľnosti a s ním spojených poskytovaných služieb súvisiacich s kúpou nehnuteľnosti, uzavretej podľa § 774 a nasl. Obč. zákonníka v znení neskorších predpisov z 31.8.2015, uzatvorenej medzi žalovaným ako sprostredkovateľom a žalobcami v 1/ a 2/ rade súd zistil, že uvedené zmluvné strany v zmluve vyhlásili, že si medzi sebou dohodli vzájomné práva a povinnosti, ktoré sú uvedené na zadnej strane tejto zmluvy, pričom v bode I. zmluvy sa dohodla nehnuteľnosť - rodinný dom súp. č. XXX, zápis na LV č. XXXX v k.ú. D., parc. č. XXXX/XXX, XXX, XXX, pričom v zmluve sa uviedlo, že predmetom zmluvy je ďalej cca XXX mX z parcely č. XXXX/XXX po novom vymeraní, na parcele č. XXXX/XXX bude vybudovaný múr (betónové panely s pokračovaním na parcelu XXXX/XXX, prekládka plynomeru). V zmluve sa v bode II. dohodla ďalej kúpna cena XXX.XXX,- eur, rezervačná záloha XXXX,- eur, pod ktorou sa nachádza, že uhradiť na účet sprostredkovateľa, najneskôr do X pracovných dní od podpisu tejto zmluvy o rezervácii nehnuteľnosti. V bode V. sa dohodla doba trvania zmluvy na dobu určitú, a to dvoch mesiacov do XX.XX.XXXX, v bode VI. sa sprostredkovateľ zaviazal vypracovať kúpnu zmluvu a návrh na vklad do katastra nehnuteľností.

X. Zo zmluvných podmienok, ktoré sa nachádzajú na rube uvedenej zmluvy súd zistil, že v článku I je uvedený predmet zmluvy, kde v bode X sa sprostredkovateľ zaviazal vykonávať činnosti, na základe ktorých vznikne záujemcovi možnosť uzatvorenia zmluvy s vlastníkom, ktorý ponúkol na

predaj nehnuteľnosti, ktorou dôjde k prevodu vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam za kúpnu cenu uvedenú v bode II na strane č. 1. V článku I bod X sa sprostredkovateľ v období od podpisu tejto zmluvy do uplynutia doby trvania zmluvy uvedenej v bode V, zaviazal vykonať činnosti smerujúce k uzatvoreniu kúpnej zmluvy ohľadne nehnuteľností špecifikovaných v bode I, a to najmä tým, že po dobu rezervácie neuzavrie rezervačnú zmluvu s treťou osobou, zoznámi vlastníka so záujmom záujemcu o kúpu nehnuteľností, na požiadanie záujemcu uskutoční pre záujemcu úschovu finančných prostriedkov, ktoré budú následne určené ako záloha na zaplatenie kúpnej ceny nehnuteľnosti, pripraví v prípade záujmu záujemcu a vlastníka návrh kúpnej zmluvy a návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. V článku II sa dohodla rezervačná záloha, kde záujemca ako prejav svojej vážnej vôle na zablokovanie nehnuteľnosti pre seba zloží pri podpise zmluvy rezervačnú zálohu uvedenú v bode G. na strane 1, pričom sa dohodlo, že rezervačná záloha v prípade uzatvorenia kúpnej zmluvy bude započítaná do kúpnej ceny. V článku IV bod X sa dohodlo, že v prípade, že nehnuteľnosti nebude možné previesť na záujemcu pre prekážky na strane vlastníka ešte pred podpisom kúpnych zmlúv, je záujemca oprávnený od zmluvy odstúpiť a rezervačná záloha mu bude v plnej výške vrátená. V článku V bod X sa dohodlo, že záujemca je povinný oznámiť písomne sprostredkovateľovi všetky skutočnosti, ktoré majú rozhodný význam pre uzatvorenie kúpnej zmluvy s vlastníkom. X. bude na požiadanie informovať záujemcu o priebehu a stave rokovaní kúpy nehnuteľností. V bode X uvedeného článku záujemca udelil sprostredkovateľovi plnú moc ku všetkým rokovaniam s vlastníkom, ktoré sú vhodné a potrebné k uzavretiu kúpnej zmluvy. V bode X záujemca prehlásil, že sa pred podpisom zmluvy oboznámil s fyzickým i právny stavom nehnuteľnosti, prípadne, že túto možnosť pred podpisom zmluvy mal a nevyužil ju. V bode X záujemca vyhlásil, že predmet kúpy je mu známy, pozná jeho stav z ohliadky a po tejto si ho rezervuje. V článku G. sa dohodlo zabezpečenie záväzkov, pričom v bode X sa dohodlo, že v prípade, že nedôjde do uplynutia doby rezervácie k uzatvoreniu kúpnej zmluvy z dôvodu na strane záujemcu alebo záujemca nezloží či neprevedie do uplynutia doby rezervácie zostávajúcu časť kúpnej ceny, alebo písomne vypovedá túto rezervačnú zmluvu pred ukončením doby rezervácie, prináleží sprostredkovateľovi zmluvná pokuta vo výške rezervačnej zálohy stanovenej v bode G. na strane X tejto zmluvy, pričom sprostredkovateľ je oprávnený započítať si vyššie uvedenú zmluvnú pokutu zo zloženej rezervačnej zálohy.

X. Z dokladu o úhrade na č.l. X spisu súd zistil, že žalobkyňa v 2/ rade zaplatila dňa X.X.XXXX na účet žalovaného rezervačnú zálohu vo výške XXXX,- eur.

X. Z listu z XX.XX.XXXX (č.l. XXX spisu) súd zistil, že v uvedenom liste žalobcovia v 1/ a 2/ rade zaslali žalovanému odstúpenie od zmluvy v zmysle článku IV zmluvných podmienok rezervačnej zmluvy pre prekážky na strane vlastníka nehnuteľností z dôvodov, že potencionálny predávajúci im na základe viacerých písomných výziev nepredložil k nahliadnutiu a preštudovaniu jestvujúci znalecký posudok k stavbe, akúkoľvek projektovú dokumentáciu a fotodokumentáciu spojenú s rekonštrukciou predmetnej nehnuteľnosti vrátane projektu nových elektrických a vodovodných rozvodov, revízne správy elektrických rozvodov, kondenzačného plynového kotla a potvrdenie o tlakovej skúške potrubia na vodu a plyn s tým, že keďže uvedená nehnuteľnosť prešla kompletnou rekonštrukciou a nebola nikým obývaná, uvedené dokumenty by mali byť samozrejmosťou, ako i z dôvodu, že potencionálny predávajúci im vopred odmietol poskytnúť záruku na predmet budúcej možnej kúpy. V uvedenom liste ďalej uviedli, že právo na odstúpenie od zmluvy sa rozhodli využiť aj po tom, ako zistili, že nehnuteľnosť, o ktorú prejavili seriózny záujem, nie je v stave zodpovedajúcom stavu v čase jej podpisovania, pravdepodobne v dôsledku výskytu skrytej vady, vďaka ktorej došlo k havarijnému stavu v pivničných priestoroch, kde sa rapídne zvýšilo množstvo plesní na stenách vo všetkých troch miestnostiach, v jednej z nich sa vydula omietka na veľkej ploche jednej steny (na viacerých miestach) a voda vydula a popraskala povrch podlahy. F. na článok V bod X zmluvných podmienok, v zmysle ktorých sa sprostredkovateľ zaviazal na požiadanie záujemcu informovať o priebehu a stave rokovaní kúpy nehnuteľností, pričom v bode X zmluvných podmienok rezervačnej zmluvy sprostredkovateľovi udelili plnú moc ku všetkým rokovaniam s vlastníkom, ktoré boli vhodné a potrebné k uzatvoreniu kúpnej zmluvy. Aj napriek ich mnohým iniciatívam a snahám viesť vzájomný dialóg, došlo zo strany sprostredkovateľa k časovým prieťahom, odmlkám, neochote komplexne riešiť vzniknuté problémy, a to buď vyhýbavým konaním alebo odkázaním na pána O., ktorý nie je vlastníkom nehnuteľností a pri riešení niektorých problémov sprostredkovateľ dokonca postupoval neodborne, kedy konal nad rámec svojich právomocí. O. sprostredkovateľa tak nebolo v súlade s vyššie uvedeným záväzkom a taktiež prispelo k tomu, že rokovanie o kúpe nehnuteľnosti nedospeli k vzájomnej dohode záujemcu a vlastníka. V závere požiadali o vrátenie zaplatenej rezervačnej zálohy vo výške XXXX,- eur, v zmysle článku IV zmluvných podmienok. J. list bol zaslaný doporučené žalovanému dňa XX.XX.XXXX.

X. Z listu z XX.XX.XXXX mal súd preukázané, že v uvedenom liste žalobcovia zaslali žalovanému opätovnú výzvu na úhradu sumy XXXX,- eur z titulu zaplatenej rezervačnej zálohy na základe odstúpenia od rezervačnej zmluvy. J. zásielka sa im vrátila ako nedoručená dňa XX.XX.XXXX.

X. Z listu z XX.XX.XXXX od žalovaného adresovaného žalobcom súd zistil, že v uvedenom liste vyzval žalobcov na uzavretie kúpnej zmluvy. J., že zo strany sprostredkovateľa neboli porušené žiadne zmluvné dojednania v zmysle zmluvy o rezervácii s tým, že ak kúpnu zmluvu s predávajúcim neuzatvorí, ich rezervačná záloha sa im započíta na úhradu nákladov a ušlý zisk, ktorý si zmluvne dohodli na sumu XXXX,- eur s tým, že kúpne zmluvy musia byť podpísané najneskôr do XX.XX.XXXX (č.l. XX).

XX. Z listu z XX.X.XXXX (č.l. XX) súd zistil, že žalovaný zaslal žalobcom oznámenie, že si započítava pohľadávku, ktorú má ich spoločnosť voči nim vo výške 1000,- eur, teda časť ich rezervačnej zálohy vo výške 1000,- eur na zmluvnú pokutu, a to v zmysle článku III bod 1 zmluvných podmienok zmluvy o rezervácii a zároveň boli vyzvaní na úhradu doplatku zmluvnej pokuty vo výške 1000,- eur z titulu zmluvnej pokuty, v lehote 3 dní od doručenia uvedenej výzvy.

11. Z emailovej komunikácie medzi žalobcami a žalovaným, ktorej kópia sa nachádza na č.l. 8 až 11 spisu a 23 až 30 spisu súd zistil, že z emailovej komunikácie z 7.9. až 17.9.2015 medzi sporovými stranami vyplýva, že obe zmluvné strany mali záujem na skorom uzavretí kúpnej zmluvy, v emaile z 17.9.2015 žalobcovia oznámili žalovanému, že potrebujú aspoň zmluvu o budúcej kúpnej zmluve kvôli banke, na čo žalovaný 17.9.2015 odpovedal emailom, že čakajú na vymeranie geodetmi a po zameraní bude hneď zmluva o budúcej zmluve a kúpna zmluva. V emaile z 29.9.2015 žalobcovia oznámili žalovanému okrem iného, že im volal p. Karak, že všetko je vymerané, papiere odovzdané na katastri i žalovanému s tým, že v piatok by potrebovali odovzdať zmluvu banke, s tým, že stačí i zmluva o budúcej zmluve. Zároveň požiadali žalovaného, aby pri ďalšom stretnutí najneskôr vo štvrtok ten týždeň, priniesol znalecký posudok /ZP/ + CD, nadobúdaci titul k nehnuteľnosti, kópie dokladov OP predávajúcich. Následne v dňoch 29.9.2015 až 7.10.2015 došlo k výmene vzájomnej emailovej komunikácie s prepracovanými ustanoveniami zmluvy o budúcej zmluve. V emaile z 7.10.2015 žalobca v 1/ rade požiadala žalovaného k podpisu zmluvy pripraviť OP predávajúceho, ZP + CD a nadobúdaci titul k nehnuteľnosti, pokiaľ nie je súčasťou ZP. V emaile z 9.10.2015 (č.l. 23 spisu) žalobkyňa v 2/ rade oznámila žalovanému, za ktorého konal a komunikoval so žalobcami P. F., že sa im domček páči, dokončia si ho podľa vlastných predstáv, preto súhlasili s navýšením kúpnej ceny o 2500,-eur, zároveň oznámila žalovanému, že nepodpíšu žiadnu zmluvu s formulkou, že dom sa predáva v stave zodpovedajúcejmu jeho veku a opotrebeniu, čím by sa zriekli možnosti reklamácie. Ďalej uviedla, že v pivnici nebude stačiť žiadny náter, sám p. Karak im povedal, že tam zavolá odborníka, pochybuje, že sa tak stalo. Ďalej uviedla, že je rada, že mali konečne priestor na dôslednú obhliadku. Požiadali, aby do zmluvy o budúcej zmluve boli doplnené ustanovenia o tom, že dôjde k objednaniu profesionálnej spoločnosti, ktorá príde a zhodnotí súčasný stav pivnice, navrhne a nacení riešenie a po vzájomnom súhlase budúcich predávajúcich aj kupujúcich dielo zhotoví tak, aby mali od nich riadnu záruku, ďalej že dôjde k výmene všetkých poškodených alebo vodou znehodnotených interiérových dverí a zárubní, že dôjde k oprave drobných závad v kúpeľniach a toaletách, k zvedeniu všetkých odkvapových rúr do plastových lapačov nečistôt, v závere uviedla, že by chceli nahliadnuť do projektovej dokumentácie a fotodokumentácie spojenej s rekonštrukciou nehnuteľností vrátane statického posudku na strechu, keďže pán Karak spomínal, že ho má k dispozícii. Zároveň požiadali o sprostredkovanie týchto informácií pánovi Karakovi, resp. predávajúcej p. O. s tým, nech im dá čo najskôr vedieť. V emaile z XX.XX.XXXX žalovaný žalobcom oznámil, že jedná s firmou, ktorá robí hydroizolácie, že by to mali prísť pozrieť a dajú vyjadrenie a urobia potrebnú hydroizoláciu, na čo žalobca 1/ oznámil, že tá firma musí byť ním schválená. T. XX.XX.XXXX žalovaný oznámil, že je to firma, ktorá mu dá záruku a ak majú inú firmu, nech dajú vedieť a môžu sa tam ísť pozrieť. N. žalovaný v ten deň oznámil, že firma im spraví celú ponuku s tým, že povie ako a čo robiť a poskytne záruku a ak majú nejakú inú firmu, nech použijú ich služby. V emaile z XX.XX.XXXX žalobca v 1/ rade oznámil žalovanému, že nič nenasvedčuje tomu, že by v priebehu budúceho týždňa mohli podpísať aspoň zmluvu o budúcej kúpnej zmluve, stále nemajú spätnú väzbu o tom, ako a či vôbec p. O. rieši veci, na ktorých sa dohodli ihneď pri podpise zmluvy o rezervácii nehnuteľnosti, a to najmä stav pivničných priestorov. S. boli hneď na začiatku ich rozhodnutia rezervovať si danú nehnuteľnosť vlhké, s p. O. v tom čase hovorili o tom, že tam zavolá odborníka, ktorý posúdi stav pivnice a rozhodne, či bude stačiť hydroizolačný náter alebo bude potrebná injeckáž. F. ich ostatnej spoločnej ohliadke však boli pivničné priestory takmer v havarijnom stave, čo tam žalovaný aj videl. S. stav popísali v liste z XX.XX.XXXX a navrhli jeho riešenie. T. nevedia, či s ich návrhom p. O. súhlasil. P. vyzval žalovaného, nech oznámi dôvod, pre ktorý s nimi prestal úplne komunikovať s tým, že v prípade ďalšej nečinnosti budú nútení využiť ich právo odstúpiť od zmluvy o rezervácii a požiadať o vrátenie rezervačnej zálohy. V emaile z XX.XX.XXXX žalovaný oznámil, že sa im ozval ohľadom pivničných priestorov, že má kontakt na firmu,

ktorá sa na to pozrie, s čím žalobcovia nesúhlasili, že to musí byť firma, ktorú schválil on. F. na to, že M. reality je tu na prepis vlastníckych práv na nového majiteľa, a nie na stavebné práce. F., že na dome bol so žalobcami trikrát na ohliadke plus jedenkrát žalobcovia a majiteľ. V odpovedi v emaille z XX.XX.XXXX žalobcovia okrem iného uviedli, že žalovaný nemal riešiť firmu ohľadom pivničných priestorov, uviedli, že p. O. ich neupozornil pred podpisom rezervačnej zmluvy na žiadne vady tejto nehnuteľnosti s tým, že pri druhej ohliadke opätovne riešili vlhkosť v pivnici a pri tretej ohliadke, kedy už bol stav pivničných priestorov neprijateľný, žalobkyňa našla zástupcu žalovaného prechádzať sa v obyvačke. E. vyzval žalovaného na vyžiadanie písomností od predávajúceho, a to jestvujúceho znaleckého posudku k stavbe, akejkolvek projektovej dokumentácie, fotodokumentácie s rekonštrukciou predmetnej nehnuteľnosti vrátane projektu nových elektrických a vodovodných rozvodov, revízných správ, statického posudku, ďalej k bezodkladnému riešeniu nežiadúceho stavu pivničných priestorov, a to na náklady budúceho predávajúceho, keďže pri podpise zmluvy o rezervácii a dojednaní kúpnej ceny nebol ich stav v súčasnom, takmer v havarijnom stave a požiadali o zaslanie stanoviska budúceho predávajúceho k dokončovacím prácam, ktoré požadujú zahrnúť do zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, a ktoré budúci predávajúci zabezpečí na svoje náklady, a to prekládku plynomeru podľa dohody s budúim kupujúcim, vybudovanie panelového múru na bočnej a zadnej strane pozemku, zabezpečiť odvod kondenzovanej vody z plynového kondenzačného kotla do kanalizácie, výmena všetkých poškodených alebo vodou znehodnotených interiérových dverí, oprava drobných závad v kúpeľniach a toaletách, zvedenie všetkých odkvapových rúr až do plastových lapačov nečistôt a ostierkovať spojovaciu stenu medzi hospodárskou budovou a rodinným domom. N. požiadali uviesť do kúpnej zmluvy ako zhotoviteľa všetkých rekonštrukčných prác p. O., ktorý na seba preberie zodpovednosť za ich kvalitu, keďže subdodávateľov sám vybral a zhotovené práce osobne prevzal. V závere upozornil, že pri podpise rezervačnej zmluvy hneď riešili aj pivnicu a iné veci, ktoré žalovaný nazval ako „prkotiny“ a ktoré sa kludne môžu riešiť neskôr s tým, že do zmluvy to netreba uvádzať a je treba uviesť len to najdôležitejšie. V závere požiadali o stanovisko p. O., resp. predávajúcej p. O. najneskôr do XX.XX.XXXXX.XX.XXXX12. V emaille z 26.10.2015 žalovaný žalobcom oznámil, že zo strany predávajúceho je záujem o doriešenie predmetných vecí ku spokojnosti oboch strán. J., že čo sa týka odskúšania systému, bude to realizované do odovzdania domu, statický posudok ku streche nie je potrebný, pretože sa jedná iba o výmenu krytiny, plynomer bude prehodnený podľa dohody, múr z boku i zo zadu bude vybudovaný takisto podľa dohody, dvere a ostatné veci budú takisto dorobené k ich spokojnosti. Čo sa týka pivnice, tak nech žalobcovia oslovia nimi určenú firmu a dohodnú sa na ohliadke pivnice a následného stanoviska firmy, ktoré bude odkomunikované s predávajúcim a následné kroky na sanácii muriva s tým, že čaká na ich odpoveď. XX. V emaille z XX.XX.XXXX žalobca v 1/ rade upozornil, že nedostal vyjadrenie k zabezpečeniu odvodu kondenzovanej vody z plynového kondenzačného kotla do kanalizácie, k ostierkovaniu spojovacej steny medzi hospodárskou budovou a rodinným domom, k oprave drobných závad v kúpeľniach a toaletách, k zvedeniu všetkých odkvapových rúr do plastových lapačov, k navrhovanému prevzatiu záručnej doby, záruky na prevedené práce p. O., s tým, že trvá na predložení žiadaných dokumentov, a to jestvujúceho znaleckého posudku k stavbe, akejkolvek projektovej dokumentácie a fotodokumentácie spojenej s rekonštrukciou predmetnej nehnuteľnosti vrátane nových elektrických a vodovodných rozvodov, keďže sa jedná o kompletnú rekonštrukciu, revízných správ elektrických rozvodov, kondenzačného plynového kotla a potvrdenie o tlakovej skúške potrubia na vodu a plyn, čo nemá nič spoločné s odskúšaním funkčných systémov a statický posudok na rekonštrukciu strechy, keďže v ich inzercii bolo uvedené, že sa jednalo o nový krov a strešnú krytinu. XX. V emaille z XX.XX.XXXX žalovaný oznámil, že im zaslal vyjadrenie, ktoré mu potvrdil predávajúci. N. vyzval žalobcov, nech kontaktujú priamo jeho, aby si naozaj upresnili detaily a nech sa teda dohodnú s p. O., ktorý má záujem na tom, aby boli spokojní. XX. V emaille z XX.XX.XXXX žalobca 1/ žalovanému oznámil, že nevidí dôvod, prečo by mal priamo komunikovať s p. O., keď sa rozhodol pre sprostredkovateľské služby. T. komunikácia s p. O. nikam nevedla, pri riešení stavu pivnice im dal kontakt na vodára, ktorý s tým absolútne nič nemá. XX. V emaille z XX.XX.XXXX žalovaný oznámil žalobcom, že žalovaný je sprostredkovateľ pri predaji na prevod vlastníckych práv a nie sprostredkovateľ ohľadom riešenia technických záležitostí, preto chcel, aby sa dohodli priamo s predávajúcim. N. uviedol, že zmluva o budúcej zmluve bola doplnená o veci, ktoré chceli, aby tam boli, na ich nových požiadavkách trvali až po poslednej ohliadke v D.. V závere uviedol, že ho mrzí, že mu pripisujú vinu ako sprostredkovateľovi za to, že zavádza a zdržuje postup pri predaji, pričom nemá na to dôvod. XX. Z emailovej komunikácie medzi žalobkyňou v 2/ rade a p. N. W., finančnou poradkyňou (č.l. XXX spisu) súd zistil, že dňa XX.X.XXXX finančná poradkyňa vyzvala žalobcov okrem iného na doloženie zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, znaleckého posudku + CD, nadobúdacieho titulu k nehnuteľnosti,

pokiaľ nie sú súčasťou znaleckého posudku a prefotených dokladov OP predávajúcich, na čo žalobkyňa v 2/ rade menovanej XX.X.XXXX oznámila, že pomaly všetky doklady sumarizujú, že už majú i zmluvu o budúcej kúpnej zmluve, ktorú poslali ich právnikovi na posúdenie s tým, že by sa mala podpísať niekedy na budúci týždeň s tým, že dovtedy budú vedieť aj presnú výšku spotrebatku (zrejme spotrebného úveru), aby vedeli rozdeliť kúpnu cenu a definitívne potvrdiť výšku úveru z mW., na čo 30.9.2015 p. Brisudová žalobkyni oznámila, že je rada, že sa im to takto pohlo, že si budúci týždeň zavolajú a zosumarizujú podklady.

XX. Z výsluchu svedka P. F., nar. XX.X.XXXX, ktorý rokoval so žalobcami za žalovaného v priebehu trvania celého zmluvného vzťahu súd zistil, že pri prvej ohliadke nehnuteľnosti bol so žalobcami na ohliadke len on, dom sa žalobcom páčil, nemali voči nemu žiadne výhrady. F. druhej ohliadke nehnuteľností bol už i zástupca predávajúcej p. O., p. O., jej syn, pričom žalobcovia žiadali zľavu z kúpnej ceny, tiež mali požiadavku, aby bol vybudovaný múr z betónových panelov, prekládka plynomeru a tiež sa dohodli na zväčšení predávanej parcely a na vypracovaní nového geometrického plánu, čo všetko mala zabezpečiť predávajúca strana. S. sa tam riešilo zateplenie strechy, ktoré zateplenie nebolo dokončené, ktoré p. O. zabezpečil asi do jedného mesiaca. O. pri druhej ohliadke trvali tiež na tom, aby sa doplnili chýbajúce lišty na podlahe na schodoch, niekde zadržávali dvere, v pivničných priestoroch, kde bol celý kúriaci systém sa dohodli, že sa vymení alebo urobí sanačný náter na stenách z dôvodu prevencie pred vlhkosťou. X. potvrdil, že na niektorých miestach omietky v pivnici bol opadnutý farebný náter nie omietka. Na podlahe v pivnici nebol žiaden problém, bol tam betón, na ktorom nebolo vidieť žiadne mapy vlhkosti. E. týchto vecí mal zabezpečiť predávajúci p. O.. R. sa medzi žalobcami a predávajúcim dohodlo, že všetky tieto práce budú spravené do určitého obdobia, uviedol, že sa mu zdá, že jeden mesiac od podpísania rezervačnej zmluvy, čo malo byť zakotvené i v zmluve o budúcej zmluve. A. došlo so žalobcami k podpisu rezervačnej zmluvy. O. sa mala podpísať zmluva o budúcej zmluve, žalobcovia chceli ešte tretiu ohliadku nehnuteľnosti, ktorej sa zúčastnili oni a svedok. Q. si detailne pozreli dom, podľa svedka sa mu zdalo, že hľadajú chyby. F. tretom stretnutí požadovali žalobcovia revíziu elektriny, statický posudok strechy, začali tvrdiť, že pivnica je v havarijnom a dezolátnom stave, zdalo sa im, že všetky okná a dvere sú zlé, žiadali doplniť špárovačku za WC. X. uviedol, že pri tretej ohliadke podlaha v pivnici bola úplne suchá a v takom istom stave ako pri prvej a druhej ohliadke, nebola tam žiadna prasklina na podlahe. V čase tretej ohliadky nebol vykonaný v pivnici sanačný náter ako bolo dohodnuté predtým. V súvislosti so znaleckým posudkom /ZP/ uviedol, že na druhej ohliadke sa ho žalobcovia pýtali, či nebol na nehnuteľnosti urobený znalecký posudok, povedal im, že áno, ale že ho aj tak nemôžu použiť k úveru. A. uviedol, že ich o tomto nepoučil, považuje to za prirodzené. M. dôvod, prečo žalobcovia nepodpísali zmluvu o budúcej zmluve bolo, že dom je v havarijnom stave. F. svedka to tak nebolo. X. potvrdil, že všetky požiadavky žalobcov neboli zakomponované priamo do rezervačnej zmluvy, boli zakomponované len tie požiadavky, ktoré požadovali žalobcovia pri podpísaní rezervačnej zmluvy, tieto ostatné, o ktorých hovoril, sa dohodli, že budú zakomponované do zmluvy o budúcej zmluve. F., že im však povedal, že na tieto detaily nemusia robiť zmluvu, že stačí, keď si to odkontrolujú pri odovzdaní nehnuteľnosti po predaji. X. potvrdil, že realizáciu týchto ďalších detailov resp. drobných stavebných prác zabezpečí predávajúci. X. ďalej uviedol, že poučil žalobcov, že znalecký posudok, ktorý majú, je pre nich nepoužiteľný, neprislúbil, že im ho predložia. F. svedka pivnica bola v bežnom stave v čase ohliadok ako iné pivnice, v čase tretej ohliadky neboli v pivničných priestoroch na omietke žiadne vzduchové bubliny a na podlahe neboli žiadne praskliny, dom bol suchý. O. sa v dome nebývalo a dom bol zatvorený, bola tam trochu zvýšená vlhkosť, spodok pri pántoch bol trošku navlhnutý ale nebolo to nič extrémne. X. tvrdil, že žalobcovia až po tretej ohliadke požadovali revízne správy a ostatné, čo mu oznamovali mailom. N. k výpovedi svedka uviedli, že svedok im pri prvej ohliadke povedal, že zistí platnosť ZP a nie že je nepoužiteľný.

XX. Z výsluchu svedka S. O., syna predávajúcej vyššie uvedených nehnuteľností, súd zistil, že sa tento svedok zúčastnil len jedného stretnutia so žalobcami priamo na mieste predávanej nehnuteľnosti, ktorá bola vo vlastníctve jeho matky, čo bolo niekedy na jeseň roku XXXX. N. si dávali podmienky, že chcú nejaké oplotenie a odvlhčenie pivnice, čo boli hlavné dva body, ostatné ak nejaké boli, boli to detaily dokončenia a lacné záležitosti. J., že v čase tejto ohliadky, možno do výšky XX cm boli prejavy vlhnutia v pivničných priestoroch, následne upresnil, že to bolo suché, len na stenách boli mapy, ktoré svedčali o uschnutom vlhnutí, čo bolo v zadnej časti pivnice. F. bola betónová, na zemi neboli žiadne známky vlhnutia. N. si dávali podmienku, že keď nehnuteľnosť kúpia, tak to bude odvlhčené a odstránené, podľa neho to bolo v podstate suché. X. uviedol, že v čase ohliadky so žalobcami už boli urobené úkony smerujúce k zabráneniu vlhnutia pivničných priestorov, a to obkopenie domu, natiahnutie fólie a zavedenie drenážnej rúry, ktorá bola zasypaná prevzdušňovacím štrkom. Na otázku, či sa dohodli, že dá posúdiť vlhnutie ešte nejakému odborníkovi uviedol, že si to už nepamätá. F., že bolo medzi nimi

dohodnuté, že tento problém vlhnutia na stene odstráni, akým spôsobom, si už nepamätal. X. potvrdil, že po stretnutí so žalobcami dal oceniť odvlhčenie pivnice spoločnosti Y., ktorá stanovila cenu XXXX,-eur, uviedol, že si už nepamätá, ako sa malo vykonať odvlhčenie pivnice. J., že si nepamätá, či žalobcov, alebo realitnú kanceláriu informoval o tom, že to dal oceniť. F., že podľa dohody mal on znášať náklady na odvlhčenie pivnice, následne už toto odvlhčenie neriešil, lebo pri uzatváraní zmluvy so žalobcami nastali nejaké problémy. X. ďalej potvrdil, že v čase tohto stretnutia so žalobcami žiadali revízne správy ohľadom elektriny, vodoinštalácie, plynu, tiež im povedal, že má znalecký posudok, pretože predtým o nehnuteľnosť mali záujem iní záujemcovia, uviedol, že je možné, že žalobcom prisľúbil, že im poskytne tento ZP. A. si, či chceli aj fotodokumentáciu rekonštrukcie a projektovú dokumentáciu. F. si, že chceli hlavne revízie. X. potvrdil, že napriek tomu im tieto revízne správy neposkytol. Na otázku, či niekto niekedy žiadal od svedka kópie občianskych preukazov predávajúcej, nadobúdacieho titulu, svedok uviedol, že predmetnú nehnuteľnosť predávala realitná kancelária, teda žalovaný a tieto veci nechával na nich. N. od neho tieto doklady nežiadal, myslí si, že to nežiadali od neho ani žalobcovia. X. uviedol, že nehnuteľnosť je už teraz predaná, preto nepriniesol znalecký posudok, fotodokumentáciu ani revízne správy. Predtým ako tieto nehnuteľnosti predal, v pivničných priestoroch len premaľoval stenu, na ktorej boli známky vlhnutia, nič iné urobené nebolo. Svedok potvrdil, že po skončení rekonštrukčných prác rodinného domu neprebehlo kolaudačné konanie a pred začatím rekonštrukcie ani nežiadali o stavebné povolenie, ohľadom stavebných úprav vykonali len ohlásenie stavebnému úradu. Potvrdil, že v rámci rekonštrukcie domu sa robili komplet nové rozvody kúrenia v rámci domu, prípojka k domu bola pôvodná, dával sa nový plynový kotol, nové rozvody vody aj elektroinštalácie a nový bojler na ohrev teplej vody. Na otázku, prečo nepredložil žalobcom ani realitnej kancelárii znalecký posudok, ktorý žalobcovia požadovali, svedok uviedol, že určite dal pánovi F. kontakt na znalca, ktorý robil tento ZP, išlo o znalca Y. P., ďalej uviedol, že každý mal možnosť si ísť od tohto znalca tento ZP vyžiadať. Potvrdil, že p. F. mal minimálne k nahliadnutiu tento ZP, uviedol, že sa mohlo stať, že naviedol p. F., že si ho môže vyžiadať od pána P., ktorý ZP vyhotovil. Na otázku, či si pýtal od svedka p. F., resp. niekto iný revízne správy, svedok uviedol, že pýtal, avšak on mu ich nepredložil, lebo nemal tieto revízne správy k dispozícii od dodávateľa prác v tej dobe. Keď to od nich žiadal, trvalo to nejakú dobu, potom tam začali figurovať už noví záujemcovia na nehnuteľnosť, preto nevedel, s kým má jednať. Svedok ďalej potvrdil, že súčasný majiteľ ho neinformoval, že by mal problémy s vlhnutím pivnice. Svedok uviedol, že v čase ohliadky nehnuteľnosti so žalobcami sa v nehnuteľnosti nekúrilo, lebo to bolo koncom augusta.

20. Podľa § 774 Občianskeho zákonníka v platnom znení, sprostredkovateľskou zmluvou sa sprostredkovateľ zaväzuje obstarat' záujemcovi za odmenu uzavretie zmluvy a záujemca sa zaväzuje sprostredkovateľovi poskytnúť odmenu vtedy, ak bol výsledok dosiahnutý pričinením sprostredkovateľa.

21. Podľa § 777 cit. zákona, záujemca a sprostredkovateľ sú povinní oznamovať si navzájom všetky dôležité okolnosti súvisiace so sprostredkovaním, najmä okolnosti, ktoré môžu ovplyvniť rozhodnutie záujemcu uzavrieť sprostredkovanú zmluvu. Sprostredkovateľ je oprávnený za záujemcu konať alebo prijímať čokoľvek, len ak bol na to splnomocnený písomným plnomocenstvom.

22. Po zhodnotení zisteného vyššie uvedeného skutkového stavu dospel súd k záveru, že žaloba žalobcov je v celom rozsahu opodstatnená. Z výsledkov vykonaného dokazovania nesporne vyplynulo, že medzi sporovými stranami bola dňa 31.8.2015 uzavretá zmluva o rezervácii vyššie uvedených nehnuteľností a s ním spojených poskytovaných služieb súvisiacich s kúpou nehnuteľnosti, pričom v článku I bod 2 zmluvných podmienok, sa žalovaný ako sprostredkovateľ v období od podpisu uvedenej rezervačnej zmluvy do uplynutia doby trvania zmluvy uvedenej v bode V, teda do 31.10.2015, zaviazal vykonať činnosti smerujúce k uzatvoreniu kúpnej zmluvy ohľadom nehnuteľností špecifikovaných v bode I. na strane 1, na základe ktorej vlastník nehnuteľnosti predá nehnuteľnosti záujemcovi. Svojim charakterom sa jednalo o spotrebiteľskú zmluvu uzavretú v zmysle § 774 a nasl. Občianskeho zákonníka. V článku IV. uvedených zmluvných podmienok bod 1 sa dohodlo, že v prípade, že nehnuteľnosti nebude možné previesť na záujemcu pre prekážky na strane vlastníka ešte pred podpisom kúpnych zmlúv, je žalobca oprávnený od zmluvy odstúpiť a rezervačná záloha mu bude v plnej výške vrátená. Nesporné medzi sporovými stranami bolo to, že na základe uvedenej rezervačnej a sprostredkovateľskej zmluvy žalobcovia zaplatili žalovanému rezervačnú zálohu vo výške 1000,- eur, pričom v liste z 28.10.2015 žalobcovia odstúpili od uvedenej rezervačnej zmluvy, a to v zmysle článku IV bod 1 zmluvných podmienok rezervačnej zmluvy. Vzhľadom na zaujaté stanovisko zo strany žalovaného v tomto konaní, bolo potrebné posúdiť platnosť uvedeného odstúpenia od uvedenej rezervačnej a sprostredkovateľskej zmluvy, a teda posúdiť či boli splnené hmotnoprávne predpoklady pre platné odstúpenie od uvedenej rezervačnej a sprostredkovateľskej zmluvy a ďalej bolo potrebné zo strany súdu v tej súvislosti posúdiť či vznikol v zmysle článku IV. bod 1 žalobcom nárok na vrátenie zaplatenej rezervačnej zálohy a zároveň posúdiť, či uvedený nárok na vrátenie zaplatenej rezervačnej zálohy

nezanikol započítaním zo strany žalovaného v liste z 23.6.2016 (č.l. 97 spisu) s nárokom na zmluvnú pokutu, ktorú si vo vzťahu k žalobcom uplatnil v zmysle článku III. bod 1 zmluvných podmienok zmluvy o rezervácii z dôvodu, že do uplynutia doby rezervácie nedošlo k uzatvoreniu kúpnej zmluvy z dôvodu na strane záujemcov, teda žalobcov. Vzhľadom na výsledky vykonaného dokazovania uvedené vyššie súd dospel k záveru, že zo strany žalobcov nedošlo k bezdôvodnému neuzatvoreniu kúpnej zmluvy, resp. zmluvy o budúcej zmluve, pretože i podľa názoru súdu v čase dohodnutej platnosti uvedenej rezervačnej a sprostredkovateľskej zmluvy, teda do 31.10.2015 (v zmysle bodu V. zmluvy o rezervácii) nebolo možné previesť na žalobcov predmetné nehnuteľnosti pre prekážky na strane vlastníka, na základe čoho boli žalobcovia ako záujemcovia oprávnení od zmluvy odstúpiť. Z vykonaného dokazovania nesporne vyplýva, a to i zo samotnej výpovede svedka S. O., ktorý vystupoval ako zástupca predávajúcej, že už v čase jeho stretnutia so žalobcami, teda pred podpisom rezervačnej zmluvy, si žalobcovia dávali ústnu podmienku uzavretia kúpnej zmluvy, že keď budú nehnuteľnosť kupovať, tak pivnica bude odvlhčená a budú odstránené i známky vlhnutia. Svedok O. potvrdil, že bolo medzi nimi dohodnuté, že problém vlhnutia na stene v pivnici odstráni, v súvislosti s čím po stretnutí so žalobcami dal oceniť odvlhčenie pivnice spoločnosti Y., ktorá stanovila cenu XXXX,- eur, ktoré náklady mala znášať predávajúca. A. však odvlhčenie pivnice už neriešil, lebo nastali problémy pri uzatváraní zmluvy. X. taktiež potvrdil, že už pri tomto stretnutí žalobcovia požadovali revízne správy ohľadom elektriny, vodoinštalácie, plynu ako i znalecký posudok, pričom zároveň potvrdil, že tieto revízne správy žalobcom až do odstúpenia od zmluvy neposkytol, a to z dôvodu, že tieto správy v tom čase nemal k dispozícii od dodávateľov prác, pričom keď tieto správy žiadal od dodávateľov prác, trvalo to nejakú dobu, pričom následne začali figurovať ohľadom nehnuteľností už noví záujemcovia. X. tiež potvrdil, že žalobcom nepredložil ani znalecký posudok vypracovaný na predávanú nehnuteľnosť, zároveň však potvrdil, že p. F., ktorý vystupoval za žalovaného, mal minimálne k nahliadnutiu uvedený ZP. X. tiež potvrdil, že kópiu OP predávajúcej ako i nadobúdaci titul od neho nikto nežiadal, tieto záležitosti mal na starosti žalovaný na základe uzavretej zmluvy o predaji nehnuteľnosti. S. z vyššie uvedenej emailovej komunikácie medzi sporovými stranami nesporne vyplýva, že už v emaile z XX.X.XXXX žalobcovia žiadali i žalovaného, aby pri ďalšom stretnutí budúci týždeň zástupca žalovaného p. F. priniesol ZP, nadobúdaci titul k nehnuteľnosti, kópie dokladov OP predávajúcich, o čo zástupcu žalovaného znovu žiadali i emaile z X.XX.XXXX. Z emailu z X.XX.XXXX od žalobkyne v 2/ rade vyplýva, že pri stretnutí im p. O. prisľúbil, že zavolá na posúdenie vlhnutia odborníka, pričom pochybuje, že sa tak stalo, z čoho vyplýva, že ani v uvedený deň X.XX.XXXX žalobcovia neboli informovaní, ani zo strany zástupcu predávajúcej p. O., ani zo strany žalovaného, o posúdení problému vlhnutia odbornou firmou. Na uvedený email reagoval zástupca žalovaného až v emaile z 17.10.2015, ktorým žalobcom oznámil, že jedná s firmou, ktorá robí hydroizolácie, v súvislosti s čím mu žalobca 1/ oznámil, že tá firma musí byť nimi schválená. V emaile z 22.10.2015 od žalobcu 1/ vyplýva, že žalobcovia stále v tom čase nemali spätnú väzbu o tom, ako a či vôbec p. O., teda zástupca predávajúcej riešil veci, na ktorých sa dohodli ihneď pri podpise zmluvy o rezervácii, a to najmä stav pivničných priestorov. Znovu žalobca uviedol, že pivničné priestory boli hneď na začiatku rozhodnutia rezervovať si danú nehnuteľnosť dosť vlhké, v súvislosti s čím p. O. prisľúbil, že zavolá odborníka, ktorý posúdi stav pivnice a rozhodne, či bude stačiť hydroizolačný náter, alebo bude potrebná injektáž. Pri ich ďalšej spoločnej ohliadke však boli pivničné priestory takmer v havarijnom stave, čo popísali v liste z 15.10.2015. Zároveň vyzvali žalovaného, nech oznámi dôvod, pre ktorý prestal s nimi komunikovať a že v prípade ďalšej nečinnosti budú nútení využiť ich právo odstúpiť od zmluvy. Z ďalšej komunikácie medzi sporovými stranami vyplýva, že už došlo k narušeniu vzťahov medzi sporovými stranami, pričom z emailu z 26.10.2015 od žalobcu v 1/ rade vyplýva, že ani do uvedeného dňa 26.10.2015 nebol žalobcom predložený ZP k stavbe, revízne správy elektrických rozvodov, kondenzačného plynového kotla a potvrdenie o tlakovej skúške potrubia na vodu a plyn, na základe čoho následne v liste z 28.10.2015 žalobcovia zaslali žalovanému odstúpenie od zmluvy z vyššie uvádzaných dôvodov. V tej súvislosti súd poukazuje na Vyhlášku č. 508/2009 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci s technickými zariadeniami tlakovými, zdvíhacími, elektrickými a plynovými, v ktorej sú v § 7 stanovené podrobnosti na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci pri činnosti súvisiacej s výrobou, montážou, rekonštrukciou, opravou a dodávkou technického zariadenia, ktorý § 7 ods. 2 / stanovuje, že výrobca a dodávateľ preukazuje dokladmi o výsledkoch prehliadok, kontrol a skúšok vlastností častí technických zariadení, ktoré môžu ovplyvniť ich bezpečnosť a pri ktorých je to určené v odbornom stanovisku k dokumentácii alebo bezpečnostnotechnickými požiadavkami. Vzhľadom na všetky vyššie uvedené zistenia, a to, že napriek viacerým vyššie uvedeným urgenciám zo strany žalobcov ku dňu odstúpenia od rezervačnej a sprostredkovateľskej zmluvy, týmto nebola predložená žiadna správa, resp. vyjadrenie profesionálnej firmy k problémom vlhnutia pivnice, k čomu sa podľa názoru súdu zástupca predávajúcej p. Karak ústne pred podpisom rezervačnej zmluvy

zaviazal, keďže podľa jeho vyjadrení toto posúdenie dal následne i vykonať profesionálnej firme Aquapol, o čom však neinformoval žalobcov do dňa ich odstúpenia od rezervačnej zmluvy a o tomto neboli žalobcovia informovaní ani zo strany žalovaného, a keďže v uvedenom čase odstúpenia od zmluvy neboli žalobcom ako potencionálnym kupujúcim predložené ani revízne správy elektroinštalácie, vodoinštalácie, plynového kotla a kúrenia, čo potvrdil vo svojej výpovedi i samotný svedok p. O., súd dospel k záveru, že uvádzané skutočnosti boli prekážkami na strane vlastníka, pre ktoré nebolo možné vyššie uvádzané nehnuteľnosti previesť do vlastníctva žalobcov v čase platnosti vyššie uvedenej rezervačnej a sprostredkovateľskej zmluvy. Podľa názoru súdu sa v prípade revíznych správ jednalo o také listiny, ktoré svedčili o spôsobilosti a bezpečnosti novoinštalovaných technických zariadení k riadnemu užívaniu predávanej nehnuteľnosti, a to i s prihliadnutím k tomu, že po rozsiahlej rekonštrukcii predávanej nehnuteľnosti neprebehlo kolaudačné konanie, a preto všetky uvádzané skutočnosti možno podľa názoru súdu považovať za prekážky na strane vlastníka, pre ktoré nebolo možné vyššie uvedené nehnuteľnosti v čase platnosti rezervačnej zmluvy previesť do vlastníctva žalobcov, respektíve nebolo možné od nich spravodlivo žiadať, aby za daných okolností podpísali kúpnu zmluvu, resp. zmluvu o budúcej zmluve. Na základe toho v zmysle článku IV. bod 1 zmluvných podmienok rezervačnej zmluvy majú žalobcovia nárok na vrátenie zaplatenej rezervačnej zálohy vo výške 1000,- eur, preto súd podanej žalobe v tejto časti ako opodstatnenej vyhovel.

23. Zároveň súd dospel k záveru, že žalovanému nevznikol nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty v zmysle článku III. bod 1 zmluvných podmienok rezervačnej zmluvy, pretože na základe vyššie uvedeného, zo strany žalobcov ako záujemcov nešlo o bezdôvodné neuzavretie kúpnej zmluvy a podľa názoru súdu žalobcovia v liste z 28.10.2015 platne odstúpili od uvedenej rezervačnej zmluvy, a preto nemohlo dôjsť ani k zániku uplatňovaného nároku žalobcov započítaním zo strany žalovaného.

24. Súd zároveň priznal žalobcom i nimi uplatnené úroky z omeškania zo súdom priznanej istiny, a to z dôvodu, že žalovaný bol vyzvaný na vrátenie zaplatenej rezervačnej zálohy už v liste z 28.10.2015, ktorý mu bol zaslaný dňa 28.10.2015, a keďže žalovaný tak neučinil, dostal sa so zaplatením do omeškania, preto súd priznal žalobcom v zmysle § 517 ods. 1,2 Obč. zákonníka nárok na zaplatenie úrokov z omeškania, výška ktorých bola uplatnená v súlade s § 3 Nariadenia vlády č. 87/1995 Z.z. v znení neskorších predpisov, teda od 30.10.2015 do zaplatenia.

25. O trovách sporových strán rozhodol súd v predmetnej veci v zmysle § 255 ods. 1,2, § 262 ods. 1 C.s.p. v spojení s § 218 ods. 1 veta druhá C.s.p., v zmysle ktorého vo výroku súd rozhodne tiež o nároku na náhradu trov konania, ak sa o ňom nerozhoduje samostatne. Z cit. ustanovenia § 255 ods. 1 C.s.p. vyplýva, že súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci. V predmetnej veci boli žalobcovia v konaní v celom rozsahu úspešní, na základe čoho by im mal súd priznať náhradu trov konania v celom rozsahu, avšak keďže náhradu trov konania nežiadali priznať, súd im náhradu trov konania nepriznal.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia písomne na Krajský súd v Trenčíne. Odvolanie sa podáva na Okresný súd Prievidza v dvoch vyhotoveniach. Odvolanie musí obsahovať okrem všeobecných náležitostí (ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, spisovú značku, čo sa ním sleduje a podpis), označenie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa toto rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha. Odvolanie môže byť odôvodnené len skutočnosťami uvedenými v § 365 ods. 1,2 CSP.

Ak povinný dobrovoľne nespĺní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, môže oprávnený podať návrh na vykonanie exekúcie podľa ustanovení o výkone rozhodnutia Civilného sporového poriadku a Exekučného poriadku.