

Súd: Mestský súd Bratislava IV
Spisová značka: B3-61C/30/2021
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1321204904
Dátum vydania rozhodnutia: 25. 09. 2024
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Ľudmila Jančovičová
ECLI: ECLI:SK:MSBA4:2024:1321204904.7

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Mestský súd Bratislava IV, v konaní pred sudkyňou JUDr. Ľudmilou Jančovičovou, v spore žalobcu: R. A., narodený XX.XX.XXXX, trvale pobytom W. armády XXXX/XX, F., proti žalovanému: DIMARKO REAL, s.r.o., IČO: 47 225 785, so sídlom Palisády 55, Bratislava, právne zastúpený: JUDr. Michal Krutek, s.r.o., IČO: 47 254 581, so sídlom Hlavná 11, Trnava, o vrátenie zálohy, takto

rozhodol:

- I. Žaloba sa z a m i e t a .
- II. Žalovanému s a p r i z n á v a proti žalobcovi nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 % .

odôvodnenie:

1. Žalobca sa na základe podania datovaného dňa 09.08.2021 podaného na Okresnú prokuratúru Martin a postúpeného na Okresný súd Bratislava III dňa 25.08.2021 v znení doplnenia zo dňa 07.10.2022 domáhal proti žalovanému zaplata 2.000 eur s príslušenstvom. Predmetné podanie odôvodnil tým, že začiatkom februára 2019 poslal na účet SK71 XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX realitnej kancelárie DIMARKO REAL, s.r.o. sumu 2.000 eur. Jednalo sa o zálohu na kúpu rodinného domu. Žalovaný poslal žalobcovi rezervačnú zmluvu, ktorá do dnešného dňa nebola podpísaná. Hypotekárny úver na kúpu rodinného domu sa žalobcovi nepodarilo zrealizovať a kontaktoval žalovaného. Do dnešného dňa žalovaný zálohu nevrátil a tak žalobca poslal žalovanému výzvu na vrátenie zálohy. K podaniu žalobca pripojil výpis z bankového účtu zo dňa 28.02.2019, rezervačnú zmluvu, výzvu na vrátenie zálohy zo dňa 02.07.2021 a podací lístok zo dňa 02.07.2021.

2. Žalovaný v odpore zo dňa 31.10.2022 podanom proti platobnému rozkazu č.k. 61C/30/2021-34 zo dňa 14.10.2022 uviedol najmä, že začiatkom roka 2019 sa žalobca a žalovaný dohodli na uzatvorení rezervačnej zmluvy k nehnuteľnostiam evidovaným na LV č. XXX v k. ú. F., a to do 04.03.2019. Odmena za rezerváciu nehnuteľností bola dohodnutá v bode 3.1. RZ vo výške 2.000 eur a jej úhrada mala byť zrealizovaná do troch pracovných dní odo dňa podpisu RZ v prospech účtu žalovaného E XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX. Vo 02.2019 žalobca uhradil spôsobom dohodnutým v RZ a vo výške dohodnutej v RZ odmenu za rezerváciu nehnuteľností vo výške 2.000 eur. Dňa 02.07.2021 žalobca spísal výzvu na vrátenie zálohy, v ktorej poukázal na § 107 ods. 2 OZ a žiadal o vrátenie odmeny za rezerváciu nehnuteľností. Dňa 09.08.2021 žalobca spísal žiadosť na vrátenie zálohy, ktorú adresoval Okresnej prokuratúre Martin. Na základe skutočností uvedených v bode I má za to, že žalobcom uplatnený nárok je nedôvodný a to hneď z viacerých dôvodov: 1. Žalobca nespochybuje, že disponoval návrhom Rezervačnej zmluvy, ktorú síce nepodpísal, ale na základe ktorej uhradil predmetnú odmenu za rezerváciu a na účet žalovaného, ktorý by ale nemal odkiaľ poznať, ak by nedisponoval Rezervačnou zmluvou. Za uvedenej situácie je zrejmé, že žalovaný doručil žalobcovi návrh na uzatvorenie Rezervačnej zmluvy a žalobca podľa Rezervačnej zmluvy vykonal úhradu odmeny za rezerváciu. Z predmetnej úhrady odmeny za rezerváciu vyplýva, že žalobca súhlasil s návrhom

Rezervačnej zmluvy, a to aj v prípade, že písomne svoj súhlas výslovne nevyjadril. V takomto prípade uvedené predstavuje tzv. konkludentné uzatvorenie zmluvy, keďže OZ neukladá povinnú písomnú formu rezervačnej zmluvy. Na základe uvedeného je zrejmé, že žalobca a žalovaný uzatvorili predmetnú Rezervačnú zmluvu a žalovaný na základe nej rezervoval nehnuteľnosti pre žalobcu do dohodnutého termínu (04.03.2019). Žalovaný tak splnil to, k čomu sa podľa Rezervačnej zmluvy zaviazal a žalobcovi nevznikol nárok na jej vrátenie, a to ani v časti. Na záver tohto bodu dodáva, že dôvodom neuzatvorenia kúpnej zmluvy podľa žalobcu (uvádza v žiadosti o vrátenie zálohy) nebolo pochybenie žalovaného, ale dôvodom bolo, že „hypotekárny úver na kúpu rodinného domu sa navrhovateľovi nepodarilo zrealizovať“. Následná kúpna zmluva tak nebola uzatvorená z dôvodu na strane žalovaného, ale z dôvodu na strane žalobcu. 2. V prípade, ak by sa aj súd nestotožnil s jeho právnym názorom uvedeným v bode 1, tak žalovaný vznáša námietku premlčania celého uplatneného nároku žalobcu. Z dôvodu, že žalobca predložil predmetnú Rezervačnú zmluvu (teda bol s jej znením oboznámený) tak potencionálna premlčacia lehota začala plynúť najneskôr dňa 05.03.2019 (deň nasledujúci po uplynutí doby rezervácie nehnuteľností). Žalobca totiž nepochybne vedel, do kedy boli nehnuteľnosti pre neho rezervované. Podľa § 107 ods. 1 OZ, právo na vydanie plnenia z bezdôvodného obohatenia sa premlčí za dva roky odo dňa, keď sa oprávnený dozvie, že došlo k bezdôvodnému obohateniu a kto sa na jeho úkor obohatil. Z uvedeného je zrejmé, že ak by aj nedošlo ku konkludentnému uzatvoreniu Rezervačnej zmluvy, tak žalobcovi plynula subjektívna premlčacia lehota od 05.03.2019 do 05.03.2021. Z dôvodu, že žalobca spísal žiadosť na vrátenie zálohy až dňa 09.08.2021, tak táto bola podaná po uplynutí subjektívnej premlčacej lehoty. Na základe uvedeného preto žalovaný opätovne vznáša námietku premlčania celého uplatneného nároku žalobcu. Na základe doposiaľ uvedeného preto považuje nárok žalobcu za nedôvodný v celom rozsahu a navrhol, aby súd platobný rozkaz zrušil, žalobu ako takú zamietol a priznal žalovanému nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

3. Žalobca v podaní zo dňa 12.01.2023 najmä uviedol, že začiatkom februára 2019 poslal na účet E XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX realitnej kancelárie DIMARKO REAL, s.r.o. sumu 2.000 eur. Jednalo sa o zálohu na kúpu rodinného domu a nie odmenu ako uvádza žalovaný. V bode 2.2 a 3.1 Rezervačnej zmluvy je napísané, že zmluvné strany podpisom súhlasia s podmienkami tejto zmluvy, ktorá do dnešného dňa nebola podpísaná. To znamená, že je zmluva neplatná. Hypotekárny úver na kúpu rodinného domu sa žalobcovi nepodarilo zrealizovať, ten o tom informoval žalovaného. Keďže sa nezrealizoval predaj nehnuteľnosti z Rezervačnej zmluvy, tak mal žalovaný vrátiť zálohu žalobcovi. Žalobca kontaktoval pani N. a aj pána H. ohľadom vrátenia zálohy. Keďže u nich neuspel, tak nakoniec žalobca začiatkom júla 2021 musel poslať žalovanému výzvu o vrátenie zálohy a žalovaný zálohu nevrátil do dnešného dňa. Poukázal na § 107 ods. 2 a 3 Občianskeho zákonníka. Keďže žalovaný na výzvu vôbec nereagoval, žalobca podal 10.08.2021 na Okresnú prokuratúru v Martine žiadosť o vrátenie zálohy. Prokurátor poslal odstúpenie podania - upovedomenie, v ktorom žalobcu informoval, že podanie odstúpil Okresnému súdu Bratislava III. S ohľadom na uvedené dôvody sa žalobca cíti podvedený žalovaným.

4. V podaní zo dňa 12.09.2023 žalovaný najmä poukázal na to, že žalobca vo svojom vyjadrení uviedol: „Začiatkom februára 2019 žalobca poslal na účet E XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX realitnej kancelárie DIMARKO REAL, s.r.o. sumu 2000,- eur /príloha bola priložená k spisu/. Jednalo sa o zálohu na rezerváciu rodinného domu, a nie odmenu ako uvádza žalovaný.“ Z uvedeného je zrejmé, že podľa vyjadrenia žalobcu bola z jeho strany suma 2.000 eur uhradená ako „záloha na rezerváciu rodinného domu“. Teda predmetom plnenia, za ktoré bola uvedená suma uhradená bolo aj podľa žalobcu to, že nehnuteľnosti uvedené v rezervačnej zmluve budú pre žalobcu zarezervované. Je toho názoru, že je bez právneho významu, či bola uvedená suma uhradená ako odmena za to, že žalovaný ako budúci predávajúci v dohodnutej dobe predmetný rodinný dom odplatne neprevedie na inú osobu ako je osoba žalobcu (budúci kupujúci), alebo či bola uvedená suma uhradená ako záloha za rezerváciu rodinného domu. Obe tieto skutočnosti sú voči sebe navzájom synonymami a navzájom sú zameniteľné. Ako pritom uviedol žalobca pri úhrade sumy 2.000 eur DIMARKO REAL ZALOHA/REZERVACNA ZMLUVA (viď výpis z účtu k návrhu na vydanie PR). Žalobca sám teda označil úhradu sumy 2.000 eur ako „ZALOHA/REZERVACNA ZMLUVA“. Nepochybne teda žalobca uhrádzal uvedenú sumu na základe Rezervačnej zmluvy, ktorá mu bola zaslaná, a ktorú síce nepodpísal, ale na základe ktorej plnil a teda s ňou bol oboznámený. Žalovaný nerozumie preto jeho argumentácii, že keďže ju nepodpísal, tak je podľa neho neplatnou. Ako žalovaný uviedol už v podanom odpore, tak z predmetnej úhrady odmeny za rezerváciu vyplýva, že žalobca súhlasil s návrhom Rezervačnej zmluvy, a to aj v prípade, že písomne svoj súhlas výslovne nevyjadril. V takomto prípade uvedené predstavuje tzv. konkludentné uzatvorenie

zmluvy, keďže OZ neukladá povinnú písomnú formu rezervačnej zmluvy. Žalobca pritom doposiaľ nespochybňuje to, že „rezervácia nehnuteľnosti“ ako dohodnuté plnenie mu bolo riadne poskytnuté zo strany žalovaného, a že nehnuteľnosti do 04.03.2019 nepreviedol na iného záujemcu. Žalobca taktiež opätovne uviedol, že sa mu nepodarilo zrealizovať hypotekárny úver na kúpu nehnuteľností a keďže sa následne nezrealizoval ich prevod na žalobcu, tak by mu podľa jeho názoru mal žalovaný vrátiť 2.000 eur. Žalobcovi bolo teda zo strany žalovaného poskytnuté plnenie, za ktoré zaplatil a ktoré „skonsumoval“ a ktorého dodanie ani nenamieta. Nie je zrejmé, z čoho vychádza predmetný názor žalobcu, ale tento považuje v celom rozsahu za nesprávny. Žalovaný totiž súhlasil, že za sumu 2.000 eur v dohodnutej dobe odplatne nepreviedie na inú osobu (bod 2.1. Rezervačnej zmluvy), a že ak bude uzatvorená kúpna zmluva, tak bude táto suma 2.000 eur započítaná do kúpnej ceny (bod 2.3. Rezervačnej zmluvy). Žalobca by tak v prípade kúpy nehnuteľností nezaplatil 2.000 eur + kúpnu cenu 85.000 eur, ale uhradil by len sumu 85.000 eur. Uvedené je pritom bežnou praxou na realitnom trhu, kedy sa za rezervovanie nehnuteľnosti uhrádza dohodnuté plnenie a toto sa následne započítava do kúpnej ceny. Ak ale kúpna zmluva uzatvorená nie je, tak dohodnuté plnenie sa nevracia, ale toto „prepadá“ v prospech vlastníka nehnuteľnosti, alebo realitnej kancelárie. Rovnako aj v prípade objednania služby (napr. pobyt), ktorú záujemca nevyužije (zruší ho neskoro alebo len nenastúpi), tak si ubytovacie zariadenie účtuje poplatok, a to aj v plnej sume. Z celých doterajších podaní žalobcu pritom nie je zrejmé, prečo by mal znášať žalovaný to, že žalobcovi im neznáma banka odmietla poskytnúť hypotekárny úver, čo navyše k dnešnému dňu nijakým spôsobom nepreukázal. Žalobca pritom mal možnosť ako uvedené riziko minimalizovať, a to tak, že by ešte pred úhradou odmeny podľa Rezervačnej zmluvy požiadal o predschválenie hypotekárneho úveru. Žalobca ale uvedeným spôsobom nekonal a tak je to výlučne on, kto musí znášať riziko neposkytnutia hypotekárneho úveru. Poukázal na to, že v skutkovo obdobnej veci už prebiehalo konanie aj na OS Námestovo sp. zn. Csp/43/2018, kde tento súd žalobu zamietol a zároveň v Rozsudku zo dňa 27.04.2021 uviedol: „17. ... Dôsledkom odstúpenia od zmluvy je totiž v súlade s § 48 ods. 2 OZ skutočnosť, že zmluva sa od začiatku zrušuje (ex tunc), t.j. hľadí sa na ňu ako keby nebola vznikla. Účastníci zrušenej zmluvy majú povinnosť vzájomne sa vyporiadať podľa zásad o bezdôvodnom obohatení, čiže vrátiť to, čo predtým plnili. Žalovaný podľa zmluvy plnil - poskytol dohodnuté plnenie v podobe rezervácie nehnuteľnosti do 15.02.2017. Toto plnenie nie je možné vrátiť, t.j. nie je možné vrátiť žalovaným poskytnutý čas, po ktorý rezervoval nehnuteľnosť a nemohol ju ponúknuť iným záujemcom. Vychádzajúc z ust. § 497 OZ kto zmluvu splní aspoň sčasti alebo prijme hoci len čiastočné plnenie, nemôže už od zmluvy odstúpiť, ani keď poskytne odstupné.“ (toto potvrdil aj KS v Žiline rozsudkom pod sp. zn. 10CoCsp/51/2021 zo dňa 28.02.2022). Na základe doposiaľ uvedeného navrhol v tomto konaní vykonanie nasledovných dôkazov: vykonanie výsluchu žalobcu k okolnostiam ohľadom vytvorenia Rezervačnej zmluvy, jej doručenia žalobcovi, ako aj jej plnenia. O zabezpečenie jeho vykonania žiadame priamo tunajší súd. Vykonanie listín doručených stranami sporu. Ďalšie návrhy na vykonanie dokazovania doplní na základe postoja, vyjadrení a predložených listín v priebehu konania. Vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti preto navrhol, aby súd žalobu v celom rozsahu zamietol a priznal žalovanému nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

5. Žalovaný v doplnení podania zo dňa 29.01.2024 uviedol, že žalobca aj vo svojom doplňujúcom podaní naďalej zotrváva na svojich doterajších tvrdeniach a uvádza, že ním uhradená odmena / záloha mala byť vratnou. Z celého podania ale nie je zrejmé, na základe akej úvahy dospel k uvedenému tvrdeniu. Žalobcom uhradená záloha / odmena za rezerváciu spočívala v tom, že si nehnuteľnosť po určitú dobu pre seba zarezervoval, táto nemohla byť predaná nikomu inému. Žalobca ani v tomto podaní nenamieta, že by žalovaný konal v rozpore s jeho záväzkom nehnuteľnosti po dohodnutú dobu nepreviesť na inú osobu. Zároveň žalobca netvrdil, že by nedisponoval rezervačnou zmluvou a jediným tvrdením, ktoré neustále opakuje je to, že táto rezervačná zmluva ním nebola podpísaná. Napriek tomu, že žalobca rezervačnú zmluvu nepodpísal, tak podľa nej plnil pri úhrade odmeny / zálohy. Zo samotného návrhu rezervačnej zmluvy predloženej žalobcom pritom vyplýva, že táto obsahovala všetky podstatné časti, a to označenie zmluvných strán, označenie rezervovaných nehnuteľností, dobu rezervácie, výšku kúpnej ceny, platobné údaje, ale aj bod 2.4.. v znení: zmluvné strany sa výslovne dohodli, že ak nedôjde k uzavretiu kúpnej zmluvy medzi zmluvnými stranami podľa tejto zmluvy na predmet kúpy, nemá budúci kupujúci právo na vrátenie odmeny podľa bodu 3.1. tejto zmluvy ani jej časti. Žalobca tak ešte pred tým, ako vykonal uvedenú úhradu zálohy / odmeny za rezerváciu bol poučený a informovaný o tom, že ak v určenej dobe nedôjde k uzatvoreniu KZ, tak nemá nárok na vrátenie predmetnej odmeny. Zároveň žalobca doposiaľ nevysvetlil, prečo sa na žalovaného s výzvou na vrátenie zálohy / odmeny za rezerváciu uhradenej vo 02/2019 obrátil až výzvou zo dňa 02.07.2021. Zároveň žalobca nevysvetlil, v čom malo spočívať bezdôvodné obohatenie žalovaného, keď tento nehnuteľnosti riadne rezervoval

po dobu uvedenú v rezervačnej zmluve a ani sám žalobca doposiaľ nenamietal nesplnenie zmluvného záväzku žalovaným. Na záver zdôraznil, že žalovaný nemôže niesť zodpovednosť za to, že žalovanému nebol schválený hypotekárny úver. Apeloval na žalobcu, aby si dôsledne zvážil pokračovanie v tomto konaní, keďže po tom, ako bude žalobca v tomto konaní neúspešným, tak bude povinným uhradiť žalobcovi trovy konania.

6. Súd na prejednanie veci nariadil pojednávanie na dňa 30.04.2024 a 10.09.2024. Na pojednávaní dňa 30.04.2024 na návrh žalovaného súd nariadil výsluch žalobcu (zvukový záznam cca 15. minúta až 35. minúta na pojednávaní dňa 30.04.2024). Súd ďalej vykonal dokazovanie listinami tvoriacimi obsah súdneho spisu a predloženými v konaní oboma stranami sporu, ktoré boli stranám doručené, preto súd nevykonal dokazovanie ich prečítaním (§ 204 zákona č. 160/2015 Z.z. Civilného sporového poriadku /ďalej aj "CSP"). Súd nevykonal dokazovanie výsluchom svedkyne Ing. G. N., a to z dôvodu, že jej prítomnosť strany na pojednávaní nielenže nezabezpečili, ale uvedenú osobu ani nestotožnili napríklad dátumom narodenia tak, aby svedka bolo možné predvolať súdom. Napokon vzhľadom na zistený skutkový stav súd považoval jej výsluch za nadbytočný.

7. Súd na základe vykonaného dokazovania zistil nasledovný skutkový stav veci podstatný pre rozhodnutie vo veci.

8. Žalobca je fyzickou osobou - nepodnikateľom.

9. Z výpisu z obchodného registra Mestského súdu Bratislava III súd zistil, že žalovaný je obchodná spoločnosť s ručením obmedzeným.

10. Súd zistil, že žalobca listom označeným ako „výzva o vrátenie zálohy“ zo dňa 02.07.2021 vyzval žalovaného na vrátenie 2.000 eur najneskôr do 31.07.2021. Vo výzve žalobca uviedol, že začiatkom februára 2019 poslal na účet č. E XXXX 0000 XXXX XXXX XXXX realitnej kancelárie DIMARKO REAL, s.r.o. zálohu vo výške 2.000 eur. K podpisu rezervačnej zmluvy nedošlo a záloha mu nebola vrátená. Má nárok na jej vrátenie. Poukázal na ustanovenie § 107 ods. 2 Občianskeho zákonníka.

11. Súd z bankového výpisu UniCredit Bank zo dňa 28.02.2019 bankového účtu žalobcu zistil, čo bolo v konaní zároveň nesporné, že žalobca vo februári 2019 zaslal žalovanému na bankový účet sumu 2.000 eur s poznámkou DIMARKO REAL ZALOHA/REZERVACNA ZMLUVA.

12. Súd tiež zistil, že žalovaný zaslal žalobcovi návrh rezervačnej zmluvy, čo potvrdil v rámci výsluchu aj samotný žalobca, preto uvedené bolo nesporné. Predmetnú zmluvu strany nepodpísali, ani žalovaný ako budúci predávajúci ani žalobca ako budúci kupujúci. V rámci výsluchu žalobca uviedol, že mal tú výhradu k rezervačnej zmluve, že na nehnuteľnosti, ktorej rezervácia bola predmetom rezervačnej zmluvy, je vecné bremeno. Inú výhradu žalobca neuviedol.

13. Podľa článku II. bod 2.1. návrhu rezervačnej zmluvy zmluvné strany sa výslovne dohodli, že budúci predávajúci sa za odmenu podľa bodu 3.1. tejto zmluvy v lehote do 04.03.2019 zaväzuje predmet kúpy odplatne nepreviesť na inú osobu ako budúceho kupujúceho.

14. Podľa článku III. bod 3.1. návrhu rezervačnej zmluvy odmena bola zmluvnými stranami dohodnutá vo výške 2.000 eur (slovom dvetisíc eur), ktorá bude uhradená do troch pracovných dní odo dňa podpisu tejto zmluvy v prospech účtu č.: E XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX.

15. Podľa článku IV. bod 4.5. návrhu rezervačnej zmluvy táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami.

16. Podľa článku IV. bod 4.3. návrhu rezervačnej zmluvy akékoľvek zmeny alebo doplnenia tejto zmluvy môžu byť vyhotovené výlučne písomnou formou so súhlasom oboch zmluvných strán, formou dodatkov číselne označených.

17. Súd na základe takto zisteného skutkového stavu vec právne posúdil nasledovne.

18. Podľa § 2 ods. 3 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka (ďalej aj "OZ") účastníci občianskoprávných vzťahov si môžu vzájomné práva a povinnosti upraviť dohodou odchyľne od zákona, ak to zákon výslovne nezakazuje a ak z povahy ustanovení zákona nevyplýva, že sa od neho nemožno odchyliť.

19. Podľa § 3 ods. 1 OZ výkon práv a povinností vyplývajúcich z občianskoprávných vzťahov nesmie bez právneho dôvodu zasahovať do práv a oprávnených záujmov iných a nesmie byť v rozpore s dobrými mravmi.

20. Podľa § 34 OZ právny úkon je prejav vôle smerujúci najmä k vzniku, zmene alebo zániku tých práv alebo povinností, ktoré právne predpisy s takýmto prejavom spájajú.

21. Podľa § 37 ods. 1 OZ právny úkon sa musí urobiť slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne; inak je neplatný.

22. Podľa § 39 OZ neplatný je právny úkon, ktorý svojím obsahom alebo účelom odporuje zákonu alebo ho obchádza alebo sa prieči dobrým mravom.

23. Podľa § 40 ods. 1 OZ ak právny úkon nebol urobený vo forme, ktorú vyžaduje zákon alebo dohoda účastníkov, je neplatný.

24. Podľa § 40a OZ ak ide o dôvod neplatnosti právneho úkonu podľa ustanovení § 49a, 140, § 145 ods. 1, § 479, § 589 a § 701 ods. 1, považuje sa právny úkon za platný, pokiaľ sa ten, kto je takým úkonom dotknutý, neplatnosti právneho úkonu nedovolá. Neplatnosti sa nemôže dovolávať ten, kto ju sám spôsobil. To isté platí, ak právny úkon nebol urobený vo forme, ktorú vyžaduje dohoda účastníkov (§ 40). Ak je právny úkon v rozpore so všeobecne záväzným právnym predpisom o cenách, je neplatný iba v rozsahu, v ktorom odporuje tomuto predpisu, ak sa ten, kto je takým úkonom dotknutý, neplatnosti dovolá.

25. Podľa § 43 OZ účastníci sú povinní dbať, aby sa pri úprave zmluvných vzťahov odstránilo všetko, čo by mohlo viesť k vzniku rozporov.

26. Podľa § 43a ods. 1 OZ prejav vôle smerujúci k uzavretiu zmluvy, ktorý je určený jednej alebo viacerým určitým osobám, je návrhom na uzavretie zmluvy (ďalej len "návrh"), ak je dostatočne určitý a vyplýva z neho vôľa navrhovateľa, aby bol viazaný v prípade jeho prijatia.

27. Podľa § 43c ods. 1 OZ včasné vyhlásenie urobené osobou, ktorej bol návrh určený, alebo iné jej včasné konanie, z ktorého možno vyvodiť jej súhlas, je prijatím návrhu.

28. Podľa § 44 ods. 1 OZ zmluva je uzavretá okamihom, keď prijatie návrhu na uzavretie zmluvy nadobúda účinnosť. Mlčanie alebo nečinnosť samy o sebe neznamenajú prijatie návrhu.

29. Podľa § 46 ods. 1 OZ písomnú formu musia mať zmluvy o prevodoch nehnuteľností, ako aj iné zmluvy, pre ktoré to vyžaduje zákon alebo dohoda účastníkov.

30. Podľa § 46 ods. 2 OZ pre uzavretie zmluvy písomnou formou stačí, ak dôjde k písomnému návrhu a k jeho písomnému prijatiu. Ak ide o zmluvu o prevode nehnuteľností, musia byť prejavy účastníkov na tej istej listine.

31. Podľa § 50a ods. 1 OZ účastníci sa môžu písomne zaviazat', že do dohodnutej doby uzavrujú zmluvu; musia sa však pritom dohodnúť o jej podstatných náležitostiach.

32. Podľa § 51 OZ účastníci môžu uzavrieť i takú zmluvu, ktorá nie je osobitne upravená; zmluva však nesmie odporovať obsahu alebo účelu tohto zákona.

33. Podľa § 52 ods. 1 OZ spotrebiteľskou zmluvou je každá zmluva bez ohľadu na právnu formu, ktorú uzatvára dodávateľ so spotrebiteľom.

34. Podľa § 52 ods. 3 OZ dodávateľ je osoba, ktorá pri uzatváraní a plnení spotrebiteľskej zmluvy koná v rámci predmetu svojej obchodnej alebo inej podnikateľskej činnosti.

35. Podľa § 52 ods. 4 OZ spotrebiteľ je fyzická osoba, ktorá pri uzatváraní a plnení spotrebiteľskej zmluvy nekoná v rámci predmetu svojej obchodnej činnosti alebo inej podnikateľskej činnosti.

36. Podľa § 100 ods. 1 OZ právo sa premlčí, ak sa nevykonalo v dobe v tomto zákone ustanovenej (§ 101 až 110). Na premlčanie súd prihliadne len na námietku dlžníka. Ak sa dlžník premlčania dovoľá, nemožno premlčané právo veriteľovi priznať.

37. Podľa § 101 OZ pokiaľ nie je v ďalších ustanoveniach uvedené inak, premlčacia doba je trojročná a plynie odo dňa, keď sa právo mohlo vykonať po prvý raz.

38. Podľa § 107 ods. 1 až 3 OZ (1) Právo na vydanie plnenia z bezdôvodného obohatenia sa premlčí za dva roky odo dňa, keď sa oprávnený dozvie, že došlo k bezdôvodnému obohateniu a kto sa na jeho úkor obohatil. (2) Najneskôr sa právo na vydanie plnenia z bezdôvodného obohatenia premlčí za tri roky, a ak ide o úmyselné bezdôvodné obohatenie, za desať rokov odo dňa, keď k nemu došlo. (3) Ak sú účastníci neplatnej alebo zrušenej zmluvy povinní navzájom si vrátiť všetko, čo podľa nej dostali, prihliadne súd na námietku premlčania len vtedy, ak by aj druhý účastník mohol premlčanie namietat.

39. Podľa § 267 ods. 4 CSP ak čo len jeden zo žalovaných podá včas odpor s vecným odôvodnením, platobný rozkaz sa zrušuje v celom rozsahu a súd nariadi pojednávanie. To neplatí, ak ide o samostatné spoločenstvo podľa § 76.

40. Podľa § 451 ods. 1 a 2 OZ (1) Kto sa na úkor iného bezdôvodne obohatí, musí obohatenie vydať. (2) Bezdôvodným obohatením je majetkový prospech získaný plnením bez právneho dôvodu, plnením z neplatného právneho úkonu alebo plnením z právneho dôvodu, ktorý odpadol, ako aj majetkový prospech získaný z nepoctivých zdrojov.

41. Podľa § 456 OZ predmet bezdôvodného obohatenia sa musí vydať tomu, na úkor koho sa získal. Ak toho, na úkor koho sa získal, nemožno zistiť, musí sa vydať štátu.

42. Podľa § 457 OZ ak je zmluva neplatná alebo ak bola zrušená, je každý z účastníkov povinný vrátiť druhému všetko, čo podľa nej dostal.

43. Podľa § 488 OZ záväzkovým vzťahom je právny vzťah, z ktorého veriteľovi vzniká právo na plnenie (pohľadávka) od dlžníka a dlžníkovi vzniká povinnosť splniť záväzok.

44. Podľa § 489 OZ záväzky vznikajú z právnych úkonov, najmä zo zmlúv, ako aj zo spôsobenej škody, z bezdôvodného obohatenia alebo z iných skutočností uvedených v zákone.

45. Podľa § 563 OZ ak čas splnenia nie je dohodnutý, ustanovený právnym predpisom alebo určený v rozhodnutí, je dlžník povinný splniť dlh prvého dňa po tom, čo ho o plnenie veriteľ požiadal.

46. Podľa § 151 ods. 1 a 2 CSP (1) Skutkové tvrdenia strany, ktoré protistrana výslovne nepoprela, sa považujú za nesporné. (2) Ak strana poprie skutkové tvrdenia, ktoré sa týkajú jej konania alebo vnímania, uvedie vlastné tvrdenia o predmetných skutkových okolnostiach, inak je popretie neúčinné.

47. Podľa Čl. 8 CSP strany sporu sú povinné označiť skutkové tvrdenia dôležité pre rozhodnutie vo veci a podprieť svoje tvrdenia dôkazmi, a to v súlade s princípom hospodárnosti a podľa pokynov súdu.

48. Podľa § 290 CSP spotrebiteľský spor je spor medzi dodávateľom a spotrebiteľom vyplývajúci zo spotrebiteľskej zmluvy alebo súvisiaci so spotrebiteľskou zmluvou.

49. Vzhľadom na uvedené skutočnosti a citované zákonné ustanovenia súd posúdil žalobu ako nedôvodnú.

50. Súd v prvom rade poukazuje na to, že žalovaný navrhoval zrušiť platobný rozkaz na základe podaného odporu. Súd ale o zrušení platobného rozkazu samostatným uznesením na základe platného a účinného ustanovenia § 267 ods. 4 CSP (a to už v čase podania predmetného odporu) nerozhoduje. Podľa citovaného ustanovenia totiž ak čo len jeden zo žalovaných podá včas odpor s vecným odôvodnením, platobný rozkaz sa zrušuje v celom rozsahu a súd nariadi pojednávanie. To znamená, že platobný rozkaz sa zrušuje ex lege.

51. Súd tiež vzhľadom na vyjadrenia prednesené žalobcom na pojednávaní dňa 30.04.2024 uvádza, že na základe zákona č. 150/2022 Z.z. o zmene a doplnení niektorých zákonov v súvislosti s novými sídlami a obvody súdov v znení zákona č. 398/2022 Z.z. došlo od 01.06.2023 k prechodu výkonu súdnictva v civilných veciach, a to aj v tejto konkrétnej právnej veci z Okresného súdu Bratislava III na Mestský súd Bratislava IV.

52. Súd predovšetkým poukazuje na to, že účastníci akéhokoľvek zmluvného vzťahu sú povinní dbať, aby sa pri úprave zmluvných vzťahov odstránilo všetko, čo by mohlo viesť k vzniku rozporov. Uvedené vyplýva aj zo zásady clara pacta boni amici / dobré zmluvy robia dobrých priateľov. Súd má za to, že v danom prípade práve nejasný postup pri vzniku záväzku viedol k vzniku rozporov. Súd ďalej poukazuje na to, že predmetný spor medzi stranami má charakter spotrebiteľského sporu, v ktorom žalobca je spotrebiteľom.

53. Nesporným v konaní bolo najmä to, že žalobca vo februári roku 2019 previedol na bankový účet žalovaného sumu 2.000 eur, ktorú označil ako záloha/rezervačná zmluva. Súd mal na základe vykonaného dokazovania za preukázané, že túto sumu žalobca poukázal na účet žalovaného v zmysle článku III. bod 3.1. rezervačnej zmluvy E XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX.

54. Žalobca sa v tomto súdnom spore domáhal vrátenia predmetnej sumy 2.000 eur od žalovaného titulom bezdôvodného obohatenia. V tejto súvislosti súd poukazuje na to, že v konaní bola síce spochybnená pasívna vecná legitímácia, avšak vychádzajúc z dokazovania a zisteného skutkového stavu, keďže žalobca previedol finančné prostriedky na účet žalovaného, ktorých vrátenia sa domáha v tomto spore titulom bezdôvodného obohatenia, súd dospel k záveru, že žalovaný je pasívne vecne legitímovaný. „Pod vecnou legitímáciou, či už aktívnou alebo pasívnou sa vo všeobecnosti v občianskom súdnom konaní rozumie oprávnenie alebo povinnosť účastníkov vyplývajúce z hmotného práva. Vecnú legitímáciu má ten z účastníkov, komu svedčí stav z hmotného práva, teda kto je nositeľom subjektívneho práva (aktívna vecná legitímácia) alebo nositeľom subjektívnej povinnosti vyplývajúcej z hmotného práva (pasívna vecná legitímácia), o ktorých sa v konaní rozhoduje.“ (najpravo, 19.01.2013, článok: pasívna vecná legitímácia).

55. Súd ďalej poukazuje na to, že podstatným v konaní bolo, že samotný žalobca k žalobe pripojil návrh rezervačnej zmluvy a sám potvrdil, že mu návrh rezervačnej zmluvy zaslal žalovaný. Keďže napokon žalobca plnil žalovanému 2.000 eur v zmysle rezervačnej zmluvy tak, ako to vyplýva nielen z ustanovení návrhu rezervačnej zmluvy ale aj z poznámky uskutočneného bankového prevodu, je zrejmé, že žalobcovi boli zmluvné podmienky vopred známe a sám sa nimi riadil. Napriek tomu, že žalobca nepodpísal rezervačnú zmluvu a nedošlo k jej uzatvoreniu v písomnej forme, je nepochybné, že v zmysle jej ustanovení konal a žalovanému fakticky plnil 2.000 eur, ktorých vrátenia sa teraz titulom bezdôvodného obohatenia domáhal. Je preto nepochybné, vychádzajúc z článku II. bod 2.1. rezervačnej zmluvy, že rezervácia dotknutých nehnuteľností mala zo strany žalovaného trvať do 04.03.2019. Tento dátum je pritom podstatný z dôvodu, že samotný žalobca, ktorý podľa zmluvných ustanovení rezervačnej zmluvy konal, vedel aj o časovom ohraničení trvania možného zmluvného záväzku (rezervácie nehnuteľnosti) žalovaného, a to bez ohľadu na to, že k uzatvoreniu zmluvy nedošlo. Vzhľadom na danú skutočnosť je dátum 05.03.2019 dňom, od ktorého žalobca najneskôr vedel, že sa mal žalovaný podľa neho bezdôvodne obohatiť. Od uvedeného dátumu 05.03.2019 teda plynula žalobcovi subjektívna dvojročná doba, v ktorej bol oprávnený sa domáhať od žalovaného vydania bezdôvodného obohatenia, a teda do marca roku 2021. Keďže však žaloba bola podaná na súd až dňa 25.08.2021 a žalovaný vzniesol námietku premlčania, súd dospel k záveru, že žalobe o vydanie bezdôvodného obohatenia nie je možné vyhovieť v dôsledku premlčania, keďže právo na vydanie plnenia z bezdôvodného obohatenia sa premlčí za dva roky odo dňa, keď sa oprávnený dozvie, že došlo k bezdôvodnému obohateniu a kto sa na jeho úkor obohatil (§ 100 ods. 1 OZ, § 107 ods. 2 OZ). Podľa tvrdenia žalobcu malo totiž vzniknúť bezdôvodné obohatenie žalovaného v dôsledku toho, že žalobcovi

nebol poskytnutý hypotekárny úver na nehnuteľnosť, ktorá bola predmetom rezervačnej zmluvy, keďže na nej viazlo vecné bremeno, a keďže nedošlo ani k uzatvoreniu rezervačnej zmluvy a následne ani kúpnej zmluvy, mal žalovaný sumu 2.000 eur žalobcovi vrátiť.

56. Súd tiež poukazuje na to, že žalobca relevantne nezdôvodnil, podľa akých iných písomností by mal informácie o čísle účtu žalovaného respektíve špecifikácii nehnuteľnosti, o ktorej kúpu prejavil záujem. Taktiež nepreukázal či vôbec žiadal o hypotekárny úver a z akých dôvodov mu tento poskytnutý nebol. Súd teda dospel k záveru, že žalobca postupoval v zmysle návrhu rezervačnej zmluvy, ktorú sám pripojil k žalobe a v rámci výsluchu potvrdil, že mu ju žalovaný zaslal a sám žalobca potvrdil, že predmetnú sumu 2.000 eur zložil na účet žalovaného za účelom rezervácie predmetnej nehnuteľnosti. Súd preto dospel k záveru, že žalobcovi bolo zrejmé aj trvanie možného záväzku žalovaného ako budúceho predávajúceho do určitého času do dňa 04.03.2019 nepreviesť (rezervovať) nehnuteľnosť na tretiu osobu. Doba rezervácie nehnuteľnosti bola určitá. Žalobca navyše vôbec nespochybnil a nenamietal, že by žalovaný k rezervácii nehnuteľnosti nepristúpil, naopak uvedené potvrdil, a to že žalovaný mal rezervovať a aj rezervoval dotknutú nehnuteľnosť počas konkrétneho obdobia. Pokiaľ teda žalobca bol toho názoru, že žalovanému suma 2.000 eur nepatrí, že rezervačnú zmluvu neuzavrel, a že sa mal žalovaný bezdôvodne obohatiť na úkor žalobcu, ktorý preukázateľne previedol na bankový účet žalovaného sumu 2.000 eur vo februári roku 2019 podľa návrhu rezervačnej zmluvy, začala žalobcovi plynúť subjektívna dvojročná premlčacia doba. Keďže si žalobca uplatnil na súde jej vrátenie až po uplynutí predmetnej premlčacej doba a žalovaný vzniesol námietku premlčania, súd žalobe nemohol vyhovieť v dôsledku premlčania nároku.

57. Podľa § 255 ods. 1 CSP súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

58. Podľa § 262 ods. 1 CSP o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

59. V rozhodnutí, ktorým sa konanie končí, rozhodne súd aj bez návrhu o nároku na náhradu trov konania (§ 262 ods. 1 CSP). O tomto nároku súd rozhodol podľa § 255 ods. 1 CSP. Keďže žalovaný mal vo veci plný úspech, súd rozhodol o jeho nároku na náhradu trov konania tak, ako je uvedené vo výroku II. výrokovej časti tohto rozsudku a žalovanému priznal proti žalobcovi nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

60. O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie v lehote do 60 dní po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník (§ 262 ods. 2 CSP).

Poučenie:

P o u č e n i e : Proti tomuto rozsudku je prípustné odvolanie /§ 355 ods. 1 CSP/. Odvolanie proti tomuto rozsudku možno podať v lehote 15 dní od jeho doručenia na Mestskom súde Bratislava IV /§ 362 ods. 1 CSP/.

Odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané /§ 359 CSP/.

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania (§ 127 CSP - ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje, podpis, spisová značka konania) uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh) /§ 363 CSP/.

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania /§ 364 CSP/.

Odvolanie možno odôvodniť len tým, že

a) neboli splnené procesné podmienky,

b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,

- c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd,
- d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- e) súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo
- h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci /§ 365 ods. 1 CSP/.

Odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu uvedenú v odseku 1, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej /§ 365 ods. 2 CSP/.

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania /§ 365 ods. 3 CSP/.

Prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené v konaní pred súdom prvej inštancie, možno v odvolaní použiť len vtedy, ak

- a) sa týkajú procesných podmienok,
- b) sa týkajú vylúčenia sudcu alebo nesprávneho obsadenia súdu,
- c) má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci alebo
- d) ich odvolateľ bez svojej viny nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie /§ 366 CSP/.

Odvolanie možno urobiť písomne, a to v listinnej podobe alebo v elektronickej podobe /§ 125 ods. 1 CSP/.

Odvolanie urobené v elektronickej podobe bez autorizácie podľa osobitného predpisu treba dodatočne doručiť v listinnej podobe alebo v elektronickej podobe autorizované podľa osobitného predpisu; ak sa dodatočne nedoručí súdu do desiatich dní, na odvolanie sa neprihliada. Súd na dodatočné doručenie odvolania nevyzýva /§ 125 ods. 2 CSP/.

Odvolanie urobené v listinnej podobe treba predložiť v potrebnom počte rovnopisov s prílohami tak, aby sa jeden rovnopis s prílohami mohol založiť do súdneho spisu, a aby každý ďalší subjekt dostal jeden rovnopis s prílohami. Ak sa nepredloží potrebný počet rovnopisov a príloh, súd vyhotoví kópie podania na trovy toho, kto podanie urobil /§ 125 ods. 3 CSP/.

Ak strana sporu nespĺní povinnosť uloženú jej týmto rozsudkom, protistrana môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa zákona č. 233/1995 Z.z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok) a o zmene a doplnení ďalších zákonov /§ 220 ods. 1 CSP/.

Osoba oprávnená podať odvolanie sa môže odvolania vzdať. Vzdať sa odvolania možno len voči súdu, a to až po vyhlásení rozhodnutia /§ 368 CSP/.