

Súd: Krajský súd Košice  
Spisová značka: 9Co/520/2016  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7114222959  
Dátum vydania rozhodnutia: 07. 09. 2017  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Dana Popovičová  
ECLI: ECLI:SK:KSKE:2017:7114222959.1

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Košiciach v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Dany Popovičovej a sudcov JUDr. Viery Bodnárovej a JUDr. Alexandra Husivargu v spore žalobcu: S.. S. F., H.. XX. X. XXXX, C. N. K., K. A. XXXX/XXX, zastúpeného Mgr. Erikou Minárikovou, bytom v Šuranoch, M. R. Štefánika 5, proti žalovaným: 1. Z.. Q. M., H.. XX. XX. XXXX, C. N. E. - E. H. N., X. XXX/XX, X. B. M., H.. XX. X. XXXX, C. N. E. - E.Á. H. N., X. XXX/XX, obaja zastúpení Vojčik & Partners, s.r.o., so sídlom v Košiciach, Rázusova 28, IČO: 36 866 563, o zaplatenie 20.000,- eur s prísl., o odvolaní žalovaných proti rozsudku Okresného súdu Košice I zo dňa 27. 6. 2016 č.k. 34C/41/2015-131 takto

### rozhodol:

P o t v r d z u j e rozsudok.

Žalobca má nárok na náhradu trov odvolacieho konania voči žalovaným v plnom rozsahu.

### o d ô v o d n e n i e :

1. Okresný súd Košice I (ďalej len "súd prvej inštancie") rozsudkom uložil žalovaným v 1. a 2. rade povinnosť spoločne a nerozdielne zaplatiť žalobcovi 20.000,- eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 5,15 % ročne od 23. 8. 2014 do zaplatenia, to všetko do 3 dní odo dňa právoplatnosti rozsudku. Žalobcovi priznal náhradu trov konania vo výške 1.200,- eur, ktorá pozostáva zo zaplateného súdneho poplatku vo výške 1.200,- eur a ktorú uložil zaplatiť žalovaným v 1. a 2. rade spoločne a nerozdielne do 3 dní od právoplatnosti rozsudku.

2. Rozhodol tak o žalobe, ktorou sa žalobca domáhal voči žalovaným uloženia povinnosti zaplatiť mu spoločne a nerozdielne 20.000,- eur s prísl. titulom bezdôvodného obohatenia.

3. Súd prvej inštancie po vykonanom dokazovaní a po právnom posúdení veci v zmysle § 488, § 489, § 491 ods. 1, § 498, § 451 ods. 1, 2, § 456, § 458 ods. 1, 2, § 143, § 144, § 145 ods. 2, § 544 a § 545 ods. 3 Občianskeho zákonníka vzal za preukázané, že medzi účastníkmi konania prebiehali jednanie o predaji nehnuteľnosti vlastnícky patriacej žalovaným, ktorí uvažovali o predaji tejto nehnuteľnosti. Návrh kúpnej zmluvy zaslal žalovaný v 1. rade žalobcovi elektronickými prostriedkami (emailom) dňa XX. XX. XXXX. Účastníci konania netvrdili a v konaní ani nebolo preukázané, že medzi nimi bola uzatvorená zmluva o budúcej zmluve. Žalobca dňa XX. XX. XXXX previedol na účet žalovaného v 1. rade sumu 20.000,- eur s označením transakcie ako záloha na dom, ktorá skutočnosť tiež nebola medzi účastníkmi konania spornou.

4. Pokiaľ žalovaní v odpore voči platobnému rozkazu a neskôr žalovaný v 1. rade na pojednávaní dňa 18. 04. 2016 uvádzali, že predavok na kúpnu cenu (20.000,- eur) bol dojednaný ako nenávratný pre prípad odstúpenia od zmluvy, keďže ukončením nájomného vzťahu by prišli o pravidelný príjem z prenájmu predmetnej nehnuteľnosti, túto skutočnosť v konaní žiadnym spôsobom nepreukázali. Pokiaľ by podľa

názoru súdu prvej inštancie účastníci konania takúto dohodu uzavreli, musela by byť v písomnej forme a mala by charakter zmluvnej pokuty.

5. Z dokazovania vykonaného pred súdom prvej inštancie bolo tiež nesporným, že k uzavretiu kúpnej zmluvy medzi účastníkmi konania nedošlo, keďže táto bola podpísaná len žalovanými v 1. a 2. rade, ktorých podpis na tejto kúpnej zmluve bol osvedčený zamestnancom notárskeho úradu. Pokiaľ ide o argumentáciu žalovaných, že k uzavretiu kúpnej zmluvy a zaplateniu kúpnej ceny malo dôjsť najneskôr dňa XX. XX. XXXX, nakoľko tento dátum bol dohodnutý aj ako najneskorší deň uvoľnenia nehnuteľnosti nájomcami a že vykonali všetky úkony k ukončeniu nájomnej zmluvy, v konaní bolo podľa názoru súdu prvej inštancie z pripojených spisov Okresného súdu Prešov (sp. zn. 15C/84/2015, 29C/114/2015, 25C/182/2015 a 25C/194/2015) jednoznačne preukázané, že ku dňu podania žaloby dňa 11. 09. 2014 nebola predmetná nehnuteľnosť nájomcami vyprataná, práve naopak, naďalej ju užívali a iniciovali na miestne príslušnom Okresnom súde Prešov dňa 24. 04. 2015 žalobu o určenie neúčinnosti odstúpenia od zmluvy a dňa 02. 03. 2015 nariadenie predbežného opatrenia, ktorým by súd zakázal žalovaným scudziť, zaťažiť, previesť, prenajať predmetné nehnuteľnosti a súd tomuto návrhu na nariadenie predbežného opatrenia aj vyhovel uznesením Okresného súdu Prešov zo dňa 13. 03. 2015, ktoré sa stalo právoplatným dňa 01. 06. 2015 v spojení s uznesením Krajského súdu v Prešove zo dňa 21. 05. 2015.

6. Súd prvej inštancie sa priklonil k logickej argumentácii žalobcu, že kúpnu zmluvu odmietol podpísať práve z dôvodu existencie nájomného vzťahu do doby, pokiaľ nehnuteľnosť nebude vyprataná nájomcami P. Š. A. B. M. A., čo sa nestalo do 31. 05. 2014 a ani ku dňu podania žaloby.

7. Právne súd prvej inštancie uzavrel, že pokiaľ žalobca dňa 03. 02. 2014 vopred zaplatil žalovaným čiastku 20.000,- eur za nehnuteľnosť, táto platba mala charakter preddavku na kúpnu cenu, lebo plnenie poskytnuté žalovaným bolo poskytnuté predtým, než malo dôjsť k uzatvoreniu kúpnej zmluvy. Uplatnený nárok na vrátenie zaplateného preddavku poskytnutého so zamýšľanou kúpou nehnuteľností v bezpodielovom spoluvlastníctve žalovaných, ktorá sa nezrealizovala, treba podľa názoru súdu prvej inštancie posúdiť ako nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia získaného plnením, ktorého právny dôvod odpadol podľa ust. § 451 ods. 2 Občianskeho zákonníka.

8. V prípade žalovaných nebolo bezpodielové spoluvlastníctvo manželov zrušené, zúžené resp. inak upravené, preto sú oprávnení a povinní zo všetkých úkonov spoločne a nerozdielne. S poukazom na ust. § 145 Občianskeho zákonníka tak súd prvej inštancie zaviazal žalovaných k povinnosti zaplatiť žalobcovi istinu spolu s príslušenstvom spoločne a nerozdielne.

9. Pokiaľ ide o uplatnený úrok z omeškania, súd prvej inštancie zistil, že žalobca vyzval žalovaných na vydanie bezdôvodného obohatenia výzvou zo dňa 05. 08. 2014, ktorá bola žalovanému v 1. rade doručená dňa 18. 08. 2014. V tejto výzve žalobca určil lehotu na plnenie do 22. 08. 2014. Uplynutím tohto dátumu sa preto žalovaní dostali do omeškania s úhradou dlhu predstavujúceho bezdôvodné obohatenie. V súlade s ust. § 121 ods. 3, § 517 ods. 1, 2 Občianskeho zákonníka a § 3 nar. vlády č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení účinnom od 01. 02. 2013 tak zaviazal žalovaných zaplatiť žalobcovi aj úroky z omeškania počnúc dňom 23. 08. 2014 v zákonnej výške 5,15 % ročne.

10. Pokiaľ žalovaní v 1. a 2. rade podaním zo dňa 19. 11. 2004 uplatnili nárok voči žalobcovi na náhradu škody, ktorá im mala vzniknúť titulom vypovedania nájomnej zmluvy zo dňa 01. 04. 2013 a tento odôvodnil tým, že sa im nepodarilo nájsť adekvátnu náhradu za ušlé nájomné, pričom tento nárok vyčíslili sumou 18.000,- eur, ktorá predstavuje ušlé nájomné odo dňa 31. 05. 2014 do 30. 11. 2014, súd prvej inštancie takto uplatnený nárok posudzoval v súlade s § 98 O.s.p. ako obranu voči žalobe. Žalovaní totiž nenavrhlí, aby im bolo prisúdené viac, než voči nim uplatnil žalobca v tomto konaní.

11. V tej súvislosti súd prvej inštancie uviedol, že z výpovede nájomnej zmluvy jednoznačne vyplynula skutočnosť, že dôvodom podania výpovede zo strany prenajímateľov (žalovaných v 1. a 2. rade) bolo neuhrádzanie nájomného nájomcami v dohodnutých výškach, platenie ktorého bolo upravené v článku III. nájomnej zmluvy zo dňa 01. 04. 2013 vo výške 3.000,- eur mesačne na účet prenajímateľa najneskôr do 20. dňa kalendárneho mesiaca. Žalovaný v 1. rade túto skutočnosť nepoprel a aj na pojednávaní dňa 18. 4. 2016 uviedol, že nájomcovia neuhrádzali nájomné pravidelne a ani nájomné neuhradili v

predpísaných výškach. Neuhradili tiež v plnej výške sumu 40.000,- eur, k úhrade ktorej boli zaviazaní článkom III. bod 2 nájomnej zmluvy. Súd prvej inštancie vyzval žalovaného v 1. rade k predloženiu listinných dôkazov preukazujúcich jednotlivé úhrady zo strany nájomcov za obdobie trvania nájomného vzťahu, pričom zo žalovanými predložených listinných dôkazov bolo zistené, že nájomcovia v období, za ktoré si žalovaní v 1. a 2. rade uplatnili nárok na náhradu škody za ušlé nájomné, predmetnú nehnuteľnosť obývali. Pokiaľ nájomný vzťah nezanikol, žalovaní mohli súdnou cestou uplatňovať voči nájomcom peňažnú pohľadávku titulom neuhradenia dlžného nájomného a v prípade pokiaľ nájomný vzťah zanikol, mohli uplatniť peňažnú pohľadávku titulom vydania bezdôvodného obohatenia. Pokiaľ ide o spôsobilosť započítania uplatnenej peňažnej pohľadávky zo strany žalovaných, táto je preto podľa názoru súdu prvej inštancie nedôvodná a pohľadávka ani nie je spôsobilá na započítanie.

12. O trovách konania rozhodol v súlade s § 142 ods. 1 O.s.p. a úspešnému žalobcovi priznal voči neúspešným žalovaným náhradu za zaplatený súdny poplatok za podanie žaloby vo výške 1.200,- eur a na zaplatenie zaviazal žalovaných v 1. a 2. rade spoločne a nerozdielne.

13. Proti tomuto rozsudku v zákonnej lehote podala odvolanie žalovaná v 2. rade z dôvodov podľa § 365 ods. 1 písm. f/ a h/ C.s.p. a odvolaciemu súdu navrhla, aby rozsudok vo vzťahu k nej zmenil a žalobu zamietol. V dôvodoch odvolania žalovaná zdôraznila, že žalovaní by bez záujmu žalobcu o kúpu nehnuteľností neukončili nájomný vzťah. Nemali pôvodne úmysel nájomný vzťah ukončiť, nakoľko tento predstavoval potenciálny zdroj ich pravidelných príjmov. Ukončením nájmu vznikla žalovaným škoda titulom ušlého nájomného. Pokiaľ by žalobca oznámil žalovaným svoj nezáujem o uzavretie kúpnej zmluvy skôr, t.j. ešte pred ukončením nájomného vzťahu, bolo možné škode predísť a dodržať tak všeobecnú prevenčnú povinnosť stanovenú v Občianskom zákonníku v § 415. Podmienkou uzavretia kúpnej zmluvy bolo ukončenie nájomného vzťahu a uvoľnenie nehnuteľností nájomcami. Prvá podmienka bola splnená dňa 04. 02. 2014, kedy došlo k ukončeniu nájomného vzťahu vypovedaním nájomnej zmluvy a ohľadom druhej podmienky strany konania mali jasnú ústnu dohodu, že vystahovanie nájomcov zabezpečí žalobca. Práve za účelom, aby ku vzniku škody v dôsledku neuzavretia kúpnej zmluvy nedošlo, sporové strany sa ústne dohodli na nenávratnej zálohe. Pred samotným zaslaním návrhu kúpnej zmluvy dňa 04. 12. 2012 bol žalobca oboznámený so skutočnosťou, že platba 20.000,- eur je nenávratnou zálohou. Žalovaní túto skutočnosť preukázali pred súdom predložením e-mailovej komunikácie medzi sporovými stranami. O tom, že o dôvode a charaktere platby ešte pred uzavretím zmluvy žalobca vedel, svedčí fakt, že túto platbu označil ako „záloha na dom“. Keďže predmetná nehnuteľnosť bola v čase rokovania predmetom nájmu, dohoda o nenávratnej zálohe bola namieste. Záloha nemala charakter preddavku na kúpnu zmluvu ako vyvodil súd prvej inštancie, ale charakter nenávratnej zálohy. Otázka náhrady škody spôsobenej žalovaným vzniknutej pred uzavretím zmluvy má oporu v inštitúte culpa in contrahendo (predzmluvná zodpovednosť). Pokiaľ by odvolací súd bol toho názoru, že nejde o nenávratnú zálohu, ale o preddavok v zmysle § 498 Občianskeho zákonníka uviedla, že Občiansky zákonník obsahuje viacero ustanovení, z ktorých je možné vyvodiť zodpovednosť za culpa in contrahendo. Základom pre aplikáciu tohto inštitútu v slovenskom právnom poriadku je § 420 ods. 1 Občianskeho zákonníka zakladajúci zodpovednosť za škodu v dôsledku porušenia právnej povinnosti v spojení s § 415 Občianskeho zákonníka, ktorý hovorí o všeobecnej prevenčnej povinnosti. V tej súvislosti poukázala aj na rozsudky Najvyššieho súdu ČR sp. zn. 29Obo 1335/2005 a sp. zn. 29Obo 1166/2004. Ďalším ustanovením, na základe ktorého je možné vyvodiť predzmluvnú zodpovednosť je § 424 Občianskeho zákonníka. Jednou zo skutkových podstát predzmluvnej zodpovednosti aplikovateľných na predmet sporu je ukončenie vyjednávania o zmluve bez legitímneho dôvodu. V predmetnom spore boli podmienky takejto zodpovednosti splnené. Týmito podmienkami je protiprávnosť, vznik škody a príčinná súvislosť medzi protiprávnym úkonom a vznikom škody. Protiprávnosť ako znak predzmluvnej zodpovednosti je daná rozporom z ust. § 415 Občianskeho zákonníka. Podmienka vzniku škody je naplnená, nakoľko porušením prevenčnej povinnosti žalovaným vznikla škoda v rozsahu ušlého nájomného. Kauzalita v predmetnom spore predstavuje prepojenie medzi vyvolanou dôverou v uzavretie zmluvy a je preukázaná intenzívnou komunikáciou medzi stranami sporu a v utvrdzovaní žalovaných o záujme žalobcu uzavrieť zmluvu a zaplatením zálohy na nehnuteľnosť a ušlým nájomným vzniknutým v dôsledku ukončenia nájomného vzťahu z dôvodu vážneho záujmu žalobcu o predmetnú nehnuteľnosť. Žalovaná má za to, že záloha na nehnuteľnosť, o ktorú mal žalobca záujem bola dojednaná ako nenávratná. Súd prvej inštancie nesprávne právne posúdil vec, nezaoberal sa inštitútom predzmluvnej zodpovednosti a otázkou naplnenia predpokladov pre vyvodenie tejto zodpovednosti. Z toho dôvodu považuje žalovaná v 2. rade žalobu za nedôvodnú.

14. Žalobca a žalovaný v 1. rade sa k odvolaniu žalovanej nevyjadrili.

15. Krajský súd v Košiciach ako súd odvolací prejednal odvolanie žalovanej v 2. rade bez nariadenia pojednávania v zmysle ust. § 385 ods. 1 zák. č. 160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok (ďalej len "C.s.p.") v rozsahu danom ust. § 379 písm. b/ C.s.p., teda aj vo vzťahu k žalovanému v 1. rade a § 380 C.s.p., z hľadísk uplatnených odvolacích dôvodov a dospel k záveru, že odvolanie žalovanej v 2. rade nie je opodstatnené.

16. Rozsudok je vo výroku vecne správny, preto ho odvolací súd v zmysle ust. § 387 ods. 1 C.s.p. potvrdil.

17. Rozsudok bol verejne vyhlásený na Krajskom súde v Košiciach dňa 07. 09. 2017 o 10.05 hod. v poj. miestnosti č. dv. 206/II.p., pričom miesto a čas verejného vyhlásenia rozhodnutia boli zverejnené dňa 30. 08. 2017 na úradnej tabuli Krajského súdu v Košiciach v zmysle ust. § 219 ods. 3 C.s.p.

18. Žalovaná v 2. rade namieta odvolacie dôvody podľa § 365 ods. 1 písm. f/ a h/ C.s.p., teda, že súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam a rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

19. Odvolací súd došiel k záveru, že namietané odvolacie dôvody nie sú naplnené.

20. Súd prvej inštancie vykonal vo veci dokazovanie v dostatočnom rozsahu pre náležité zistenie skutkového stavu, vykonané dôkazy vyhodnotil podľa ust. § 132 O.s.p. účinného v čase jeho rozhodovania, z týchto dôkazov dospel k správnym skutkovým zisteniam, na ktorých aj založil svoje rozhodnutie, zo zisteného skutkového stavu vyvodil aj správny právny záver, preto odvolací súd rozsudok potvrdil.

21. Správne, podrobné a zákonu zodpovedajúce sú aj dôvody rozsudku, s ktorými sa odvolací súd stotožňuje a na tieto odkazuje (§ 387 ods. 2 C.s.p.).

22. Odôvodnenie rozsudku súdu prvej inštancie dáva odpoveď na všetky argumenty uvádzané žalovanou v 2. rade v odvolaní. Žalovaná pritom uvádza skutočnosti, ktoré už boli uvedené pred súdom prvej inštancie a s ktorými sa tento náležite a správne vypořiadal pri rozhodovaní vo veci, preto odvolacie námietky nie sú spôsobilé spochybniť vecnú správnosť napadnutého rozsudku.

23. Z dokazovania vykonaného pred súdom prvej inštancie vyplynulo, že medzi stranami sporu došlo k ústnym jednaniam, pri ktorých žalovaní prejavili záujem o predaj nehnuteľnosti vlastnícky im patriacej a žalobca prejavil záujem o kúpu tejto nehnuteľnosti.

24. V konaní nie je spornou ani tá skutočnosť, že v čase týchto jednaní predmetná nehnuteľnosť zo strany žalovaných bola prenášaná a žalobca za takýchto okolností neprejavil ochotu predmetnú nehnuteľnosť odkúpiť.

25. Nakoľko v danom prípade išlo o nehnuteľnosť, zákon pre uzavretie takejto zmluvy o prevode nehnuteľnosti vyžaduje písomnú formu, ako vyplýva z ust. § 46 ods. 1 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého písomnú formu, musia mať zmluvy o prevodoch nehnuteľností, ako aj iné zmluvy, pre ktoré to vyžaduje zákon alebo dohoda účastníkov.

26. Podľa ust. § 46 ods. 2 Občianskeho zákonníka pre uzavretie zmluvy písomnou formou stačí, ak dôjde k písomnému návrhu a k jeho písomnému prijatiu. Ak ide o zmluvu o prevode nehnuteľnosti, musia byť prejavý účastníkov na tej istej listine.

27. Z vyššie uvedeného vyplýva, že zákon výslovne vymedzuje obligatórne písomnú formu uzavretia zmluvy o prevode nehnuteľnosti. Základom pre obligatórnu písomnú formu zmluvy je aj dohoda účastníkov. Treba však dodať, že táto dohoda vyžaduje písomnú formu, nakoľko takúto formu predpisuje zákon. To isté sa vzťahuje aj na dohody o budúcich zmluvách, týkajúcich sa prevodu nehnuteľností, pričom nedodržanie zákonom ustanovenej písomnej formy vyvoláva absolútnu neplatnosť právneho

úkonu. Pre písomnú formu zmluvy je potrebné, aby došlo k písomnému návrhu a aj k jeho písomnému prijatiu.

28. Z vyššie uvedeného vyplýva, že pokiaľ zo strany žalobcu nedošlo k písomnému prijatiu návrhu na uzavretie zmluvy ponúknutého zo strany žalovaných, nemožno uvažovať o žiadnej dohode uzavretej medzi stranami sporu ohľadom prevodu nehnuteľnosti, teda ani o vzniku akéhokoľvek záväzku na strane žalobcu vyplývajúceho z takejto prípadnej dohody, ktorá by bola uzavretá len v ústnej forme.

29. Podľa § 43a ods. 1 Občianskeho zákonníka 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.

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

31. Podľa § 43c ods. 2 Občianskeho zákonníka včasné prijatie návrhu nadobúda účinnosť okamihom, keď vyjadrenie súhlasu s obsahom návrhu dôjde navrhovateľovi. Prijatie možno odvolať, ak odvolanie dôjde navrhovateľovi najneskôr súčasne s prijatím.

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

33. Je nepochybné a výsledky vykonaného dokazovania aj potvrdzujú, že žalovaní navrhli žalobcovi uzavretie zmluvy ohľadom prevodu predmetnej nehnuteľnosti tak, ako má na mysli § 43a Občianskeho zákonníka, avšak zo strany žalobcu nedošlo k písomnému prijatiu tohto návrhu tak, ako má na mysli § 43c Občianskeho zákonníka.

34. Z článku 1 bod 1, 2 návrhu kúpnej zmluvy zaslaného zo strany žalovaných žalobcovi obsiahnutej v spise na čl. 5 a nasl. vyplýva, že predávajúci upozornili kupujúcich, že od nájomnej zmluvy na nehnuteľnosť zo dňa 1. 4. 2013 odstúpili dňa 14. 2. 2014. Nájomcovia mali uvoľniť nehnuteľnosť do 31. 5. 2014. Kupujúci uvedené ťarchy a obmedzenia akceptujú.

35. Z obsahu návrhu kúpnej zmluvy teda jednoznačne vyplýva, že žalovaní ako predávajúci ponúkli žalobcovi uzavretie kúpnej zmluvy za podmienok uvedených vo vyššie citovanom článku, teda, že od nájomnej zmluvy na nehnuteľnosť odstúpili dňa 14. 2. 2014 a že nájomcovia majú uvoľniť nehnuteľnosť do 31. 5. 2014. Je teda zrejmé, že žalovaní práve za takýchto podmienok navrhli žalobcovi ako kupujúcemu uzavretie kúpnej zmluvy a bolo len na ňom, či tento návrh bude akceptovať a pristúpi k uzavretiu kúpnej zmluvy za takýchto podmienok navrhnutých žalovanými.

36. Niet pochyb o tom, že žalobca za takýchto podmienok k uzavretiu zmluvy nepristúpil, keďže návrh žalovaných za podmienok nimi stanovených, neprijal. Neprijatie návrhu na uzavretie zmluvy nemožno považovať za porušenie povinnosti, naopak ide o právo na strane žalobcu rozhodnúť sa, či prijme alebo neprijme návrh na uzavretie zmluvy, preto z tohto dôvodu nemohla vzniknúť žalovaným ani škoda, keďže chýba základný predpoklad vzniku nároku na náhradu škody, ktorým je porušenie povinnosti zo strany žalobcu.

37. Neobstojí preto odvolacia námietka žalovanej v 2. rade, pokiaľ táto vyvodzuje zodpovednosť za škodu vzniknutú žalovaným z tej skutočnosti, že žalobca neoznámil žalovaným svoj nezájem o uzavretie kúpnej zmluvy skôr, t.j. ešte pred ukončením nájomného vzťahu.

38. Z rovnakých dôvodov nemožno vyvodiť ani zodpovednosť žalobcu za škodu v dôsledku porušenia právnej povinnosti vyplývajúcej z ust. § 415 Občianskeho zákonníka, ako sa mylne domnieva odvolateľka.

39. Odvolací súd považuje za správny názor súdu prvej inštancie, ktorý úhradu sumy 20.000,- eur, ktorá bola žalobcom dňa 3. 2. 2014 prevedená na účet žalovaného v 1. rade, považoval za preddavok

na kúpnu cenu tak, ako má na mysli § 498 Občianskeho zákonníka. Rovnako odvolací súd súhlasí s názorom súdu prvej inštancie, že túto platbu nemožno považovať ani za úhradu zmluvnej pokuty, nakoľko k jej dojednaniu pre absenciu písomnej formy tak, ako má na mysli § 544 ods. 2 Občianskeho zákonníka, medzi stranami sporu nedošlo.

40. Z vyššie uvedených dôvodov odvolací súd potvrdil rozsudok vrátane výroku o trovách konania podľa § 387 ods. 1 C.s.p. ako vecne správny.

41. O trovách odvolacieho konania rozhodol odvolací súd podľa § 396 ods. 1 C.s.p. v spojení s § 255 ods. 1 C.s.p. V odvolacom konaní bol žalobca úspešný, preto odvolací súd rozhodol, že má nárok na náhradu trov odvolacieho konania voči neúspešným žalovaným v plnom rozsahu.

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

### **Poučenie:**

Proti tomuto rozhodnutiu odvolanie **n i e j e** prípustné.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 C.s.p.).

Dovolanie je prípustné proti každému rozhodnutiu odvolacieho súdu vo veci samej alebo ktorým sa konanie končí, ak

- a) sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov,
- b) ten, kto v konaní vystupoval ako strana, nemal procesnú subjektivitu,
- c) strana nemala spôsobilosť samostatne konať pred súdom v plnom rozsahu a nekonal za ňu zákonný zástupca alebo procesný opatrovník,
- d) v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie,
- e) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd, alebo
- f) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces (§ 420 C.s.p.).

Dovolanie je prípustné proti rozhodnutiu odvolacieho súdu, ktorým sa potvrdilo alebo zmenilo rozhodnutie súdu prvej inštancie, ak rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia právnej otázky,

- a) pri ktorej riešení sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu,
- b) ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená alebo
- c) je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne (§ 421 ods. 1 C.s.p.).

Dovolanie v prípadoch uvedených v odseku 1 nie je prípustné, ak odvolací súd rozhodol o odvolaní proti uzneseniu podľa § 357 písm. a) až n) (§ 421 ods. 2 C.s.p.).

Dovolanie podľa § 421 ods. 1 nie je prípustné, ak

- a) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení neprevyšuje desaťnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,
- b) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení v sporoch s ochranou slabšej strany neprevyšuje dvojnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,
- c) je predmetom dovolacieho konania len príslušenstvo pohľadávky a výška príslušenstva v čase začatia dovolacieho konania neprevyšuje sumu podľa písmen a) a b).

Na určenie výšky minimálnej mzdy v prípadoch uvedených v odseku 1 je rozhodujúci deň podania žaloby na súde prvej inštancie (§ 422 ods. 1,2 C.s.p.).

Dovolanie len proti dôvodom rozhodnutia nie je prípustné (§ 423 C.s.p.).

Dovolanie sa podáva 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. Dovolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom alebo dovolacom súde (§ 427 ods. 1,2 C.s.p.).

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 C.s.p.).

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 C.s.p.).

Povinnosť podľa odseku 1 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 C.s.p.).

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže dovolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie dovolania (§ 430 C.s.p.).