

Súd: Okresný súd Topoľčany  
Spisová značka: 8C/1/2017  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4617203638  
Dátum vydania rozhodnutia: 02. 11. 2017  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Renáta Mihalíková  
ECLI: ECLI:SK:OSTO:2017:4617203638.7

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Topoľčany sudkyňou JUDr. Renátou Mihalíkovou, v právnej veci žalobcu: C. G., nar. XX.XX.XXXX, trv. bytom Q. XXX/XX, N. právne zastúpený advokátom Mgr. Jurajom Šimunym, so sídlom Nám. M. R. Štefánika 30/33, Topoľčany proti žalovanej: Z. D., nar. XX.XX.XXXX, trv. bytom J. N. XXXX/X, U., právne zastúpená advokátom JUDr. Petrom Markom, so sídlom Sv. Cyrila a Metoda 4648/5, Topoľčany, o zaplatenie 2 000 eur s príslušenstvom, takto

### rozhodol:

I. Žalovaná je povinná zaplatiť žalobcovi sumu 2 000 eur s úrokom z omeškania vo výške 5% ročne od 03.04.2017 do zaplatenia, a to do 3 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

II. Žalobcovi súd priznáva voči žalovanej nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%, o sume ktorých rozhodne tunajší súd samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku.

### odôvodnenie:

1. Žalobou, doručenou tunajšiemu súdu, dňa 04.05.2017, sa žalobca domáhal od žalovanej zaplatenia sumy 2000 eur s úrokom z omeškania vo výške 5 % ročne od 03.04.2017 do zaplatenia, titulom vrátenia zaplateného rezervačného poplatku.

2. Podanú žalobu odôvodnil žalobca tým, že dňa 18.02.2017 uzatvoril ako záujemca, so žalovanou, ako predávajúcou, rezervačnú zmluvu na kúpu nehnuteľnosti, predmetom ktorej bola rezervácia bytu č. XX na 4. poschodí bytového domu súp. č. XXXX, vchod A, postaveného na parcele č. XXXX v U., zapísaného na LV č. XXXX. Na základe uvedenej zmluvy - pri jej podpise, zaplatil rezervačný poplatok vo výške 2000 eur. Žalobca zároveň poukázal na to, že v zmysle článku IV. bola zmluva uzavretá na dobu určitú, a to 40 dní, pričom žalovaná, ako predávajúca sa podľa článku 2.3. zaviazala predložiť mu návrh kúpnej zmluvy resp. zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy s dohodnutým obsahom, a to najneskôr do 10 dní od podpisu rezervačnej zmluvy, t.j. do 28.02.2017. V uvedenej lehote však zo strany žalovanej predmetný návrh zmluvy nebol zaslaný a teda ani nedošlo k uzavretiu vyššie špecifikovaných zmlúv. Žalobca preto v zmysle článku 3.1. rezervačnej zmluvy od nej dňa 03.04.2017 písomne odstúpil, z dôvodu nesplnenia povinností zo strany žalovanej, a zároveň ju požiadal o vrátenie rezervačného poplatku, čo však doposiaľ žalovaná nespĺnila. Dňa 21.04.2017 bolo žalobcovi doručené písomné podanie žalovanej, označené ako „Ukončenie platnosti rezervačnej zmluvy“, s ktorým žalobca podľa vlastného vyjadrenia nesúhlasí, a to z dôvodov uvedených v jeho odstúpení od rezervačnej zmluvy. Výzvou, zo dňa 24.04.2017, žalobca opätovne vyzval žalovanú na vrátenie zaplateného rezervačného poplatku, ktorý však žalovaná, ani napriek tejto výzve, nevrátila.

3. Okresný súd Topoľčany vydal vo veci, dňa 26.05.2017, platobný rozkaz č. k. 8C/1/2017-20, ktorým vyhovel podanej žalobe. V dôsledku včas podaného odporu žalovanou, bol uvedený platobný

rozkaz zrušený unesením tunajšieho súdu č. k. 8C/1/2017-48 zo dňa 14.06.2017, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 19.06.2017.

4. Žalovaná v podanom odpore s podanou žalobou nesúhlasila, a žiadala ju ako nedôvodnú zamietnuť. Potvrdila, že žalobca pri podpise rezervačnej zmluvy zaplatil rezervačný poplatok vo výške 2000 eur. Poukázala ďalej na článok VII. rezervačnej zmluvy - zmluvné podmienky (2.3.) a uviedla, že realitný maklér Adrián Kuník vypracoval dňa 21.02.2017 návrh kúpnej zmluvy, ktorý dňa 22.02.2017 jej syn spolu s Adriánom Kuníkom odovzdali žalovanému do predajne DEKOBXU, a od tejto doby, t.j. 22.02.2017 žalobca ani ju, ani jej syna nekontaktoval, ani nevybavoval hypotekárny úver. Zároveň poukázala na článok VII. rezervačnej zmluvy - zmluvné podmienky ( 2.2.), v zmysle ktorého je záujemca povinný informovať predávajúceho o všetkých skutočnostiach, ktoré môžu mať rozhodný význam pre uzavretie kúpnej zmluvy. Po obdržaní informácie, že žalobca hypotekárny úver nezrealizoval, mu listom zo dňa 18.04.2017 oznámila, že rezervačná zmluva sa stala neplatnou, keďže k nedodržaniu termínu do 30.03.2017 došlo zavinením záujemcu. Podľa žalovanej nemohol žalobca dňa 03.04.2017 od rezervačnej zmluvy odstúpiť, keďže táto bola v tom čase už neplatná, a preto mu ani podľa citovaného článku VII. (3.1) neprináleží vrátiť rezervačný poplatok.

5. Súd vykonal dokazovanie výsluchom žalobcu, žalovanej, ako aj oboznámením sa s listinnými dôkazmi vrátane rezervačnej zmluvy, ukončením platnosti rezervačnej zmluvy zo strany žalovanej zo dňa 18.04.2017, odstúpením od rezervačnej zmluvy zo strany žalobcu zo dňa 03.04.2017, výzvou na vrátenie rezervačného poplatku a zistil nasledovný skutkový stav:

5.1. Dňa 18.02.2017 uzavrela žalovaná ako predávajúca, zastúpená jej synom, so žalobcom ako záujemcom, rezervačnú zmluvu na kúpu nehnuteľnosti (č.l. 4).

5.1. Podľa článku I. predmetom zmluvy bol predaj bytu č. XX na X. poschodí bytového domu, vchod Z., ul. U. C. XXXX/X v U., súp. č. XXXX, postaveného na par. č. XXXX, vedený na LV č. XXXX.

5.3. Podľa článku III. bol dojednaný rezervačný poplatok vo výške 2000 eur, ktorý v zmysle zmluvy bol uhradený v hotovosti pri podpise tejto zmluvy.

5.4. Podľa článku IV. zmluva sa uzatvára na dobu určitú: 40 dní.

5.5. Podľa článku VII. bod 2.3. predávajúci predloží záujemcovi návrh kúpnej zmluvy, resp. zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy s dohodnutým obsahom najneskôr do 10 pracovných dní od podpisu tejto zmluvy, a záujemca je povinný na výzvu predávajúceho pristúpiť k jej podpisu, po predchádzajúcom prekontrolovaní si znenia kúpnej zmluvy.

5.6. Podľa článku VII. bod 2.5. predávajúci sa zaväzuje vrátiť rezervačnú zálohu záujemcovi v plnej sume, a to v prípade odstúpenia predávajúceho od predaja predmetnej nehnuteľnosti.

5.7. Podľa článku VII bod 3.1. zmluva sa stáva neplatnou v prípade nedodržania doby dojednanej v článku 4. tejto zmluvy, predávajúci si týmto nárokuje náhradu výdavkov za výkon činností, ktorý je predmetom tejto zmluvy, vynaloženej do doby uplynutia zmluvného termínu, ale len v prípade, ak k nedodržaniu tohto termínu dôjde pričinením záujemcu. Podľa záverečného ustanovenia zmluvy, si zmluvné strany pred jej podpisom prečítali zmluvné podmienky, k jej podpisu pristúpili po vzájomnom prerokovaní zmluvné prejavy sú dostatočne zrozumiteľné a určité, zmluvná voľnosť nie je obmedzená, zmluva bola uzavretá podľa ich pravej a slobodnej vôle.

5.8. V článku VII, bod 4.3 rezervačnej zmluvy si jej zmluvné strany dohodli, že ich záväzkový vzťah sa spravuje ustanoveniami Obchodného zákonníka.

5.9. Písomným podaním zo dňa 03.04.2017 (č.l.7) označeným ako „Odstúpenie od rezervačnej zmluvy na kúpu nehnuteľností zo dňa 18.02.2017“ adresovaným žalovanej, žalobca vypovedal predmetnú rezervačnú zmluvu, a zároveň požiadal o vrátenie rezervačného poplatku v plnej výške, najneskôr do 3 dní od doručenia tohto odstúpenia. V tomto podaní zároveň poukázal na to, že do uvedeného dňa (03.04.2017) mu nebol zo strany žalovanej zaslaný návrh zmluvy, a teda ani nedošlo k uzavretiu kúpnej zmluvy, prípadne zmluvy o uzavretí budúcej zmluvy, a preto sa podľa bodu 3.1. zmluva stáva neplatnou.

5.10. Písomným podaním zo dňa 18.04.2017, označeným ako „Ukončenie platnosti rezervačnej zmluvy na kúpu nehnuteľnosti“ (č.l. 6), oznámila žalovaná žalobcovi, že vedome a hrubo porušil zmluvné podmienky uvedené v článku VII. v bode 3, v dôsledku čoho sa podľa bodu 3.1. zmluva stáva neplatnou, a týmto si predávajúca nárokuje náhradu výdavkov za výkon činností, ktorý je predmetom tejto zmluvy. V závere tohto podania, zároveň žalovaná oznámila žalobcovi, že rezervačný poplatok v tomto prípade slúži na náhradu výdavkov a finančnej straty, ktorú jej svojím konaním spôsobil. Súd dodáva, že v tomto písomnom podaní žalovanej neboli uvedené, resp. konkretizované žiadne náklady, vrátane ich výšky a zdôvodnenia.

5.11. Písomnou výzvou zo dňa 21.04.2017 žalobca opätovne vyzval žalovanú na vrátenie zaplateného rezervačného poplatku, pričom podľa predloženého podacieho lístka, bolo uvedené podanie prostredníctvom právneho zástupcu žalobcu odovzdané na poštovú prepravu dňa 24.04.2017.

5.12. Žalobca uviedol, že ohľadom záležitostí okolo tohto bytu rokoval so synom žalovanej, s ktorým aj uzavrel predmetnú rezervačnú zmluvu. Po spísaní zmluvy sa dohodli na kúpnej cene a čakal na návrh kúpnej zmluvy od žalovanej, ktorý však neprišiel. Žalobca ďalej uviedol, že zaplatil aj za znalecký posudok, v ktorom nakoniec bol byt ocenený na sumu menšiu o 10 000 eur než mu tvrdili, s čím potom mal aj problém v banke, kde mal predschválený úver. Žalovaná si doposiaľ u neho neuplatnila žiadne náklady v súvislosti s činnosťou, ktoré by vynaložila na základe predmetnej rezervačnej zmluvy, ani ich netvrdila a nešpecifikovala.

5.13. Žalovaná potvrdila, že bola majiteľkou predmetného bytu, pričom jeho predajom poverila syna I. D., ktorý sa obrátil na realitného makléra Adriana Kunika. K podpisu kúpnej zmluvy so žalobcom nedošlo, a syn pár dní potom predal predmetný byt inému záujemcovi. Na otázku, či jej v súvislosti s predmetnou rezervačnou zmluvou vznikli nejaké náklady uviedla, že nevie o ničom.

6. Podľa § 1 ods. 1, 2 Obchodného zákonníka, tento zákon upravuje postavenie podnikateľov, obchodné záväzkové vzťahy, ako aj niektoré iné vzťahy súvisiace s podnikaním. Právne vzťahy uvedené v odseku 1 sa spravujú ustanoveniami tohto zákona. Ak niektoré otázky nemožno riešiť podľa týchto ustanovení, riešia sa podľa predpisov občianskeho práva. Ak ich nemožno riešiť ani podľa týchto predpisov, posúdia sa podľa obchodných zvyklostí, a ak ich niet, podľa zásad, na ktorých spočíva tento zákon.

6.1. Podľa § 262 ods. 1, 2 Obchodného zákonníka, strany si môžu dohodnúť, že ich záväzkový vzťah, ktorý nespadá pod vzťahy uvedené v § 261, sa spravuje týmto zákonom. Dohoda podľa odseku 1 vyžaduje písomnú formu.

6.2. Podľa § 369 ods. 1, 2 Obchodného zákonníka, ak je dlžník v omeškaní so splnením peňažného záväzku alebo jeho časti, vzniká veriteľovi, ktorý si splnil svoje zákonné a zmluvné povinnosti, právo požadovať z nezaplatennej sumy úroky z omeškania vo výške dohodnutej v zmluve, a to bez potreby osobitného upozornenia.

Ak výška úrokov z omeškania nebola dohodnutá, dlžník je povinný platiť úroky z omeškania v sadzbe, ktorú ustanoví vláda Slovenskej republiky nariadením.

6.3. Podľa § 451 ods. 1 Občianskeho zákonníka, kto sa na úkor iného bezdôvodne obohatí, musí obohatenie vydať.

6.4. Podľa § 451 ods. 2 Občianskeho zákonníka, 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.

6.5. Podľa § 456 Občianskeho zákonníka, 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.

6.6. Podľa § 578 Občianskeho zákonníka, práva aj povinnosti zaniknú uplynutím času, na ktorý boli obmedzené.

7. S poukazom na vykonané dokazovanie a citované zákonné ustanovenia dospel súd k záveru že žaloba je dôvodná. Vykonaným dokazovaním bolo preukázané, a medzi stranami nesporné, že dňa 18.02.2017 uzavreli písomnú rezervačnú zmluvu k predaju vyššie špecifikovanému bytu. Zmluva bola uzavretá na dobu určitú 40 dní. Z uvedeného je zrejmé, že práva a povinnosti strán z tejto zmluvy zanikli uplynutím dohodnutého času t.j. 30.03.2017. Vzhľadom na uvedenú skutočnosť súd považoval ako odstúpenie resp. vypovedanie rezervačnej zmluvy zo strany žalobcu zo dňa 03.04.2017 (č.l. 7) tak aj ukončenie platnosti rezervačnej zmluvy žalovanou zo dňa 18.04.2017 za irelevantné a neúčinné, nakoľko k týmto úkonom došlo až potom, čo zmluva, a tým aj vzájomné práva a povinnosti z nej, zanikli uplynutím času už pred uskutočnením týchto písomných úkonov, a tieto už teda nemohli spôsobiť zamýšľané právne účinky.

8. Vzhľadom na ukončenie platnosti zmluvy (uplynutím času) a tým aj zánik zmluvných práv a povinností zmluvných strán, odpadol dôvod vyplatenia rezervačného poplatku a žalovaná bola povinná tento poplatok vrátiť žalobcovi.

9. Tým, že žalovaná predmetný poplatok žalobcovi nevrátila, nastalo u nej bezdôvodné obohatenie titulom plnenia z právneho dôvodu, ktorý odpadol v zmysle § 451 ods. 2 Občianskeho zákonníka, pričom do omeškania sa dostala už dňom nasledujúcim po zániku predmetnej zmluvy. Nakoľko si však žalobca uplatnil úroky z omeškania v zákonom stanovenej výške až od 03.04.2017, priznal mu súd okrem istiny aj úroky z omeškania, a to od dátumu uvedeného v podanej žalobe.

10. Žiadne z ustanovení predmetnej zmluvy neoprávňovalo žalovanú, aby si uvedený rezervačný poplatok ponechala aj po uplynutí doby jej platnosti. Zároveň z písomného podania žalovanej zo dňa 18.04.2017 (ukončenie rezervačnej zmluvy) na č.l. 6 je zrejmé, že si rezervačný poplatok jednostranne a bez právneho titulu zamenila s nákladmi resp. náhradou výdavkov za výkon činnosti ktorá je predmetom zmluvy (bod 3.1. zmluvy). Z vykonaného dokazovania však vyplýva že žiadne takéto výdavky, a to ani v rámci podaného odporu proti platobnému rozkazu, žalovaná nielen nepreukázala a nekonkretizovala (vrátane ich uplatnenia u žalobcu), ale ani netvrdila.

11. Súd preto podanej žalobe vyhovel, a zároveň s poukazom na vyššie uvedené odôvodnenie a prijaté právne závery, ako nedôvodné zamietol návrhy žalovanej na doplnenie dokazovania výsluchom svedkov a to jej syna Mariána Šulu a Adriána Kuníka, nakoľko ani ich výsluch by nič nemohol zmeniť na právnom názore a posúdení súdu. Tieto dôkazy by tak viedli iba k ďalšiemu predlžovaniu konania a narastaniu jeho trov.

12. V konaní úspešnému žalobcovi súd v zmysle § 255 ods. 1 Civilného sporového poriadku priznal nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %, o konkrétnej sume ktorých rozhodne tunajší súd samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku.

#### **Poučenie:**

Proti rozsudku je prípustné odvolanie v lehote 15 dní od doručenia rozsudku na súde, proti ktorého rozsudku smeruje.

Odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané.

Odvolanie len proti odôvodneniu rozhodnutia nie je prípustné.

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania 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).

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

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 nevykonával 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.
- 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.
- Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.
- 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.