

Súd: Okresný súd Žilina
Spisová značka: 2C/18/2018
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5118205496
Dátum vydania rozhodnutia: 02. 05. 2022
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Ján Rybárik
ECLI: ECLI:SK:OSZA:2022:5118205496.8

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Žilina sudcom JUDr. Jánom Rybárikom v právnej veci žalobcu: U. F. F., nar. XX.X.XXXX, bytom M. E. XXX/X, P., právne zastúpená: Advokátska kancelária JUDr. Pavel Babiak, so sídlom G. Šveniho 6, Prievidza, proti žalovanému: nehnuteľnosti - alpia s.r.o., so sídlom Antona Bernoláka 51, Žilina, IČO: 36 841 544 právne zastúpený splnomocneným zástupcom L. W. G., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom U. XXX/XX, Y. B., o zaplatenie 4.230 eur s prísl., takto

rozhodol:

I. Žalovaný je p o v i n n ý zaplatiť žalobkyni sumu 4.230 eur spolu s 5 % ročným úrokom z omeškania od 22.3.2018 do zaplatenia, a to do troch dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

II. Žalobkyňa m á nárok na náhradu trov konania voči žalovanému v rozsahu 100 %.

odôvodnenie:

1. Žalobkyňa sa žalobou domáhala zaplatenia istiny vo výške 4.230 eur s príslušenstvom. Zároveň žiadala aj zaplatenie úroku z omeškania a trov konania. Žalobu odôvodnila tým, že ešte dňa 25.7.2017 podpísala zmluvu o sprostredkovaní so zálohou na sprostredkovanie príležitosti uzatvoriť pre ňu zmluvu na prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. XXXX, kat. úz. Y., a to byt č. XX, vchod č. 1, druhé poschodie v obytnom dome súp. č. XX, ktorý je postavený na pozemku parc. č. XXX/X - zastavané plochy a nádvoria o výmere 58,15m², vrátane podielov na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a pozemku v podiele XXXX/XXXXXX. V ten istý deň podpísala ďalšiu zmluvu o sprostredkovaní so zálohou na nebytový priestor č. 2-17, vchod č. 1, prízemie v obytnom dome súp. č. XX, ktorý je postavený na pozemku parc. č. XXX/X - zastavané plochy a nádvoria o výmere 15,93m², zapísaný na LV č. XXXX, kat. úz. Y. Z prvej zmluvy o sprostredkovaní so zálohou na vyššie uvedený byt sa zaviazala, že uhradí na účet spoločnosti sumu 3.000 eur a z druhej zmluvy na nebytový priestor - garáž sumu 1.000 eur ako časť kúpnej ceny. Sumu 4.000 eur dňa 27.7.2017 uhradila na účet, ktorý bol uvedený v oboch zmluvách. Až 27.11.2017 zistila, že účet, ktorý bol uvedený v predmetných zmluvách, nebol účtom žalovaného, ale bol to súkromný účet jedného z konateľov spoločnosti U. P. Keďže mala záujem o kúpu nehnuteľností, mala samozrejme aj požiadavky, aby najprv ťarcha, ktorá viazla na predmetných nehnuteľnostiach, bola z LV vymazaná a medzi tým vyvinula aktivitu v tom smere, aby získavala úver na zafinancovanie predmetných nehnuteľností, a to kúpnu cenu za vyššie uvedený byt vo výške 75.000 eur a za nebytový priestor - garáž sumu 21.000 eur. Postupovala v zmysle pokynov žalovaného. Dňa 23.8.2017 požiadala znalca o vypracovanie znaleckého posudku k stanoveniu všeobecnej hodnoty bytu č. XX a nebytového priestoru, t.j. garáže, aby si ňou zvolená banka poskytla úver na financovanie týchto nehnuteľností. Za uvedený posudok dňa 28.8.2017 uhradila 170 eur, za dodatok posudku, ktorý bol objednaný dňa 2.10.2017, dňa 5.10.2017 uhradila znalcovi 60 eur. Na základe neustáleho ubezpečovania žalovaného, že nehnuteľnosti jej predajú, získala zmluvu o poskytnutí úveru na bývanie flexihypotéku na financovanie od VÚB, a.s., Bratislava, pričom zmluvu podpísala dňa 6.11.2017. Vtedy už bola nehnuteľnosť odpredaná inej osobe.

Po zistení, že zálohu na nehnuteľnosti - peniaze poslala na súkromný účet jedného z konateľov žalovaného, predžalobnou upomienkou zo dňa 29.11.2017 vyzvala žalovaného na vrátenie sumy, a to vo výške 4.000 eur. Na predžalobnú upomienku žalovaný nereagoval. Žalovaný neuznáva skutočnosť, aby vrátil žalobcovi uvedenú sumu. Doposiaľ nebolo vysvetlené, za čo uhradila sumu 4.000 eur na súkromný účet jedného z konateľov. Žalovaný stále uvádza, že mu vznikol nárok na sprostredkovanie 5 % z kúpnej ceny, t.j. 1.050 eur zo sumy 3.750 eur, čo je spolu 4.800 eur.

2. Žalovaný vo svojom vyjadrení žiadal žalobu v plnom rozsahu zamietnuť. Priznal, že so žalobkyňou uzatvoril dve sprostredkovateľské zmluvy o zálohe, predmetom ktorých bolo sprostredkovanie príležitosti uzatvoriť kúpnu zmluvu na vyššie citované nehnuteľnosti v kat. úz. Y.. Tiež priznal, že na základe podpísaných zmlúv žalobkyňa zložila zálohu vo výške 4.000 eur. Spolu so žalobkyňou prejednali možnosti financovania kúpy a urobili prieskum ponúk z bánk. Nakoniec žalobkyňa prijala riešiť hypotéku po vlastnej línii s tým, že garantovala, že ak by v procese poskytnutia úveru niečo nevyšlo, tak financovanie vyrieši vlastnými zdrojmi. V súčinnosti so žalobkyňou sa dali vypracovať dva znalecké posudky. Zároveň zaobstarali všetky dokumenty, ktoré boli ku kúpe potrebné a ktoré si vyžiadala banka žalobkyne na schválenie úveru, ktorý mal byť použitý na financovanie nehnuteľností. Vypracovali návrhy kúpnych zmlúv, ktoré žalobkyňa potrebovala zaniest' do banky, aby jej bol schválený úver na financovanie nehnuteľností. Na predmetnom byte však v tom čase viazla ťarcha, ktorá pre žalobkyňu vybranú banku predstavovala problém.

Za týmto účelom bola nehnuteľnosť prevedená na nového majiteľa a ťarcha bola odstránená. Po všetkých týchto úkonoch nič nebránilo nadobudnutiu vlastníckeho práva žalobkyne. Po odsúvaní termínu podpisu kúpnych zmlúv zo strany žalobkyne, im táto oznámila, že hoci jej bol úver schválený, nebol schválený za takých výhodných podmienok, ako očakávala. So žalobkyňou sa potom komunikovalo horšie, no ešte mala požiadavky na úpravu znaleckých posudkov, čo po konzultácií so znalcami nebolo možné. Na základe zmlúv o sprostredkovaní so zálohou zo dňa 25.7.2017 žalovanému vzniklo v zmysle Čl. III. bod 1. nárok na zaplatenie odplaty za sprostredkovanie vo výške 5 % z kúpnej ceny, t.j. suma 1.050 eur a suma 3.750 eur. V zmysle Čl. III. bod 4. bol žalovaný oprávnený započítať si ich nárok na zaplatenie odplaty voči pohľadávke záujemcu na vrátenie zaplatenej zálohy. Teda započítaním pohľadávky z ich strany zanikla pohľadávka záujemcu na vrátenie zálohy. Započítaním teda došlo k zániku záväzku, a preto požadovaný nárok na vrátenie zálohy v čase doručenia predžalobnej upomienky už neexistoval, keďže zanikol ku dňu stretu predmetných pohľadávok. Keďže ich situácia mrzela, od žalobkyne už nepožadovali ani doplatenie sumy vo výške 800 eur, ktorú mala v zmysle citovaných článkov uhradiť.

3. Na uvedené písomné vyjadrenie reagovala žalobkyňa tým, že z jej strany nedošlo k žiadnemu pochybeniu, že po celý čas mala záujem zakúpiť predmetné nehnuteľnosti. Došlo k zdržaniu, a to len z dôvodu samotného žalovaného, pretože na nehnuteľnosti viazli ťarchy, ktoré bolo potrebné odstrániť, čo trvalo určitý čas, bolo potrebné zmeniť majiteľa nehnuteľnosti, aj to sa odzrkadlilo na časovom horizonte uzatvorenia budúcich kúpnych zmlúv. Vždy mala záujem kúpiť tieto nehnuteľnosti, len vinou žalovaného nedošlo k uzavretiu riadnej kúpnopredajnej zmluvy. Napokon sa dozvedela, že nehnuteľnosti odpredal inej osobe.

4. Naopak žalovaný sa písomne vyjadril k vyjadreniu žalobkyne s tým, že on mal celý čas záujem uzavrieť a sprostredkovať kúpnu zmluvu na predmetné nehnuteľnosti. K podpisu kúpnych zmlúv nedošlo v dohodnutom ani v predĺženom termíne, a to výlučne z dôvodov na strane žalobkyne. Keď im žalobkyňa oznámila schválený úver, bolo to už dávno po dohodnutej lehote a voči žalobkyne stratili dôveru.

5. Na tomto mieste je potrebné podotknúť, že súd v tejto veci už rozhodol dňa 31.10.2019, kedy rozhodol rozsudkom pre zmeškanie žalovaného. V plnom rozsahu vyhovel žalobkyne.

6. Na základe návrhu na zrušenie rozsudku pre zmeškanie tunajší súd uznesením 2C/18/2018 zrušil rozsudok pre zmeškanie, a to dňa 25.2.2021.

7. Súd vo veci nariadil pojednávanie, na ktorom vypočul sporové strany, vypočul svedka U. P., U. V., oboznámil sa so zmluvou o sprostredkovaní, s príjmovým pokladničným dokladom, s predžalobnou upomienkou, s písomnými vyjadreniami sporových strán, so znaleckými posudkami C.. X. P. a zistil nasledovné.

8. Žalobkyňa dňa 25.7.2017 podpísala dve zmluvy o sprostredkovaní príležitosti uzatvoriť pre ňu kúpne zmluvy na prevod vlastníckeho práva k dvom nehnuteľnostiam, a to na byt, kde sa zaviazala uhradiť zálohu na účet spoločnosti 3.000 eur a druhú zmluvu na nebytový priestor garáž, kde sa zaviazala uhradiť sumu 1.000 eur. Finančné prostriedky uhradila dňa 27.7.2017. Keďže zmluvy o sprostredkovaní neboli realizované, žalovaný v zmysle Čl. III bod 1. si účtoval odplatu za sprostredkovanie vo výške 5 % z kúpnej sumy, t.j. sumu 4.800 eur.

Predmetom sporu je teda vrátenie sumy 4.000 eur + finančné prostriedky za vyhotovenie znaleckých posudkov vo výške 230 eur. Žalobkyňa na pojednávaní zotrvala na svojich písomných vyjadreniach. Navyše jej právny zástupca podozrel, že žalovaný jednal s jej klientkou veľmi neseriózne. Podľa výpisu z obchodného registra už v čase, keď sa podpisovali zmluvy o sprostredkovaní, tak spoločnosť nehnuteľností - alpia, s.r.o. bola v likvidácii. I napriek tomu podpisovala zmluvu so žalobkyňou. Postup žalovaného považoval ako neseriózny. Navyše pri podpise zmluvy o sprostredkovaní viazla farcha na nehnuteľnosti, a to konkrétne bytu. Proces vyčistenia a odstránenia farchy trval nejaký čas. Na katastrí majú lehotu 30 dní a výmaz záložného práva sa robí v lehote 60 dní. Jeho klientka nemohla splniť základnú 30 dňovú lehotu tak, ako to bolo uvedené v zmluve o sprostredkovaní. Podľa názoru žalobkyne si žalovaný našiel nového kupca, ktorý poskytol vyššiu sumu za tieto nehnuteľnosti, a tým pádom jeho klientka zostala bez finančných prostriedkov a bez uzatvorenia kúpnej zmluvy na prevod vlastníctva.

9. Naopak na pojednávaní žalovaný dokazoval, že on ako sprostredkovateľ si splnil všetky povinnosti. Na základe týchto zmlúv im vznikol ako sprostredkovateľovi nárok na zaplatenie odplaty vo výške 5 % z dohodnutej kúpnej ceny. Navyše žalobkyňa vo svojich písomných vyjadreniach, ani v žalobe neuviedla o aké zákonné ustanovenia sa opiera, na základe akých ustanovení chce vrátiť zálohu.

10. Súd na pojednávaniach vypočul svedka U. V., ktorý na pojednávaní uviedol, že v rozhodujúcom čase pracoval ako vedúci kancelárie nehnuteľností - alpia, s.r.o., Banská Bystrica. Pamätal si, že žalobkyňa chcela kúpiť apartmán v lokalite Y.. So žalobkyňou bolo ťažké jednanie. I napriek jeho snahe vyhovieť žalobkyňi čo najlepšie, stále nachádzala nejaké problémy. Dokonca ho nahovárala na to, aby sa dal znalecký posudok upraviť tak, že sa nejedná o apartmán, ale že sa jedná o bytový dom. Žalobkyňa si sama stanovila lehotu, t.j. dĺžku rezervačnej zmluvy. Dokonca jej vyšli v ústrety a predĺžili lehotu. Keďže si nespĺnila svoje podmienky, museli pristúpiť k ďalšiemu kupujúcemu. Ponúkli žalobkyňi, že vybaví za ňu aj hypotéku, že by to bolo cez ich firmu rýchlejšie a neboli by vznikli žiadne komplikácie. I napriek tomu žalobkyňa išla svojou cestou. Vôbec nevedel, že spoločnosť nehnuteľností - alpia, s.r.o. je v likvidácii v čase, keď došlo k podpisovaniu rezervačnej zmluvy. Napokon zhrnul vo svojej výpovedi, že so žalobkyňou sa jednalo skutočne veľmi zle. Bol z toho chaos. Dalo sa jej veľmi ťažko vyhovieť. Najprv chcela len apartmán, potom chcela garáž, našli aj garáž, nachystali zmluvy, potom garáž nebola dobrá, chcela inú garáž, lebo bola vlhká, následne dali garáž do poriadku, a takto to pokračovalo. On jej poskytol všetok servis ako sa len dalo.

11. Z výpovede svedka U. P. vyplynulo, že tento v rozhodujúcom období tiež pracoval vo firme nehnuteľností - alpia, s.r.o. Už dva roky tam nepracuje. Nepamätal si, z akého dôvodu skončil pracovný pomer. Finančné prostriedky zasielala žalobkyňa na jeho osobný účet, tak to bol účet pre potreby spoločnosti. Zákon povoľuje mať osobný účet a zároveň účet pre spoločnosť. Spoločnosť nemala založený účet, pretože ho nemusela mať založený. Nepamätal si na žalobkyňu a problémy, ktoré vznikli ohľadne rezervačnej zmluvy. Vyjadril sa, že je to veľmi dávno a pracoval s množstvom klientov. Z jeho výpovede vyplynulo, že si na nič nepamätá. Dokonca si ani nepamätal, ako dlho pracoval v spoločnosti.

12. Z pripojenej zmluvy o sprostredkovaní so zálohou zo dňa 25.7.2017 vyplýva, že žalovaný so žalobkyňou uzatvorili zmluvu, predmetom bolo sprostredkovanie (obstaranie) príležitosti uzatvoriť pre záujemcu zmluvu s treťou osobou na prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam kat. úz. Y., konkrétne nebytový priestor - garáž, a to za kúpnu cenu vo výške 21.000 eur. Podľa Čl. II. bod 3. záujemca sa zaväzuje najneskôr do 60 dní od obstarania príležitosti uzatvoriť kúpnu zmluvu v zmysle Čl. I. tejto zmluvy, a to za kúpnu cenu vo výške stanovenej v Čl. I. tejto zmluvy. Záujemca vyhlasuje, že mu je predmet kúpy známy a že sa oboznámil s jeho celkovým stavom a že ho nadobudne v celosti za kúpnu cenu vo výške stanovenej v Čl. I. tejto zmluvy. Záujemca sa zaväzuje, že najneskôr nasledujúci deň po uzatvorení tejto zmluvy uhradí na účet peňažnú sumu vo výške 1.000 eur, ktorá bude mať povahu zálohy a bude použitá na úhradu časti kúpnej ceny stanovenej v Čl. I, tejto zmluvy. V prípade, ak sa takáto zmluva, príležitosť uzatvoriť ktorú je predmetom Čl. I. tejto zmluvy, v stanovenom čase neuzatvorí, sa sprostredkovateľ zaväzuje túto peňažnú sumu - zálohu vrátiť.

13. Z Čl. III. bod 1. vyplýva, že zmluvné strany sa dohodli na odplatu za sprostredkovanie vo výške 5 % z kúpnej ceny, ktorá je splatná do 14 dní od vzniku nároku na odplatu a záujemca sa zaväzuje túto odplatu riadne zaplatiť. Záujemca je tiež povinný uhradiť všetky náklady súvisiace so samostatným sprostredkovaním a procesom uzatvárania zmluvy, ktorej príležitosť uzatvorenia má byť sprostredkovaná, t.j. napr. náklady na znalecký posudok, náklady na výpis z katastra nehnuteľnosti, t.j. LV alebo snímka z kat. mapy, iné administratívne a správne poplatky týkajúce sa nehnuteľností v zmysle Čl. I. tejto zmluvy. Podľa Čl. III. č. 2. v prípade, ak záujemca v dohodnutej lehote uzatvorí zmluvu, príležitosť uzatvoriť ktorú je predmetom tejto zmluvy a zároveň vyplatí v celku kúpnu cenu v lehote do 30 dní, sprostredkovateľ jednostranne vyhlasuje, že sa vzdáva práva na zaplatenie odplaty v zmysle Čl. III/1 tejto zmluvy a nebude si ju uplatňovať.

14. Podľa Čl. III. bod. 3. v prípade, že bez zavinenia záujemcu nedôjde v dohodnutej lehote k uzavretiu zmluvy, príležitosť uzatvoriť ktorú je predmetom tejto zmluvy, sprostredkovateľ vyhlasuje, že sa vzdáva práva na zaplatenie odplaty v zmysle Čl. III/1 tejto zmluvy a nebude si ju uplatňovať.

15. Podľa Čl. III č. 6. záujemca sa zaväzuje uzatvoriť kúpnu zmluvu na nehnuteľnosti najneskôr do konca platnosti tejto zmluvy na základe vyzvania sprostredkovateľom jednou z nasledujúcich foriem:

- a) písomnou formou,
- b) SMS správou na telefónne číslo záujemcu z telefónneho čísla sprostredkovateľa,
- c) elektronickou poštou na emailovú adresu záujemcu.

16. Z pripojenej zmluvy o sprostredkovaní so zálohou z tohto istého dňa mal súd preukázané, že sporové strany uzatvorili aj ďalšiu zmluvu, ktorej predmetom bol byt v obytnom dome súp. č. XX, v kat. úz. Y., a to za kúpnu cenu vo výške 75.000 eur. Z tejto zmluvy o sprostredkovaní nepochybne vyplýva, že na tejto nehnuteľnosti viažuť archy a vecné práva, a to záložné právo pre pohľadávku Slovak Business Agency, Bratislava. V tomto prípade sa záujemca zaviazal do 60 dní uhradiť peňažnú zálohu vo výške 3.000 eur, ktorá bude mať povahu zálohy a bude použitá na úhradu časti kúpnej ceny. Ostatné články tejto zmluvy sú zhodné z predchádzajúcou zmluvou.

17. Z pripojeného potvrdenia o transakcii vyplýva, že žalobkyňa odoslala na účet príjemcu U. P. finálnu čiastku vo výške 4.000 eur.

18. Z príjmového pokladničného dokladu mal súd preukázané, že žalobkyňa poukázala znalcovi C.. X. P. sumu 170 eur, resp. ďalších 60 eur.

19. Z pripojených znaleckých posudkov, ktoré vypracoval C.. X. P. ohľadom všeobecnej hodnoty bytu a nebytového priestoru vyplýva, že prvý znalecký posudok bol objednaný dňa 23.8.2017 a vypracovaný bol 28.8.2017. Vtedy bola cena bytu, ako aj nebytového priestoru stanovená zaokrúhlene na 87.500 eur. Následne bol vypracovaný ešte ďalší znalecký posudok na ustálenie všeobecnej hodnoty bytu a nebytového priestoru na požiadavku zo dňa 2.10.2017, ktorý bol vyhotovený dňa 4.10.2017, kedy bola hodnota bytu a nebytového priestoru stanovená na sumu 88.700 eur.

20. Viac podstatných listinných dôkazov v tomto spore nebolo zo strany sporových strán produkovaných. Nepochybne mal súd zo zhodného tvrdenia sporových strán preukázané, že 25.7.2017 sporové strany uzatvorili zmluvu o sprostredkovaní so zálohou na sprostredkovanie príležitosti uzatvoriť pre žalobkyňu zmluvu na prevod vlastníckeho práva. Takisto nebolo sporné, že žalobkyňa uhradila žalovanému zálohu v celkovej výške 4.000 eur.

21. Po hmotnoprávnej stránke posudzoval súd tento prípad v zmysle § 451 a nasl. Obč. zákonníka ako bezdôvodné obohatenie. Je pravdou, že právny zástupca žalobkyne v písomnej žalobe nekvalifikoval od čoho si odvíja vrátenie finančných prostriedkov - zálohy od žalovaného. Podľa názoru súdu však konanie žalobcu a žalovaného naplňa znaky ust. § 451, pretože žalobca poskytol žalovanému finančné prostriedky za účelom uzatvorenia budúcej zmluvy na prevod vlastníctva k bytovému a nebytovému priestoru. Žalobca si svoje povinnosti riadne splnil a žalovaný si svoje povinnosti nesplnil, nevrátil finančné prostriedky.

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

23. Podľa § 451 ods. 2 Obč. 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.

24. Práve v tomto konkrétnom prípade išlo plnenie z právneho dôvodu, ktorý neskôr odpadol.

25. Súd napokon uzatvára, že v tomto prípade je zrejmé, že sporové strany podpísali dve zmluvy dňa 25.7.2017 o sprostredkovaní so zálohou na sprostredkovanie príležitosti uzatvoriť pre žalobkyňu zmluvu na prevod vlastníckeho práva jednak k bytu (apartmánu) a jednak k nebytovému priestoru, a to garáži. Zo zmluvy o sprostredkovaní z Čl. II. č. 3. sa sporové strany dohodli, že záujemca sa zaväzuje najneskôr do 60 dní od obstarania príležitosti uzatvoriť kúpnu zmluvu v zmysle Čl. I. tejto zmluvy, a to za kúpnu cenu vo výške stanovenej v Čl. I. tejto zmluvy. Navyše z Čl. III. č. 6. sa záujemca zaviazal uzatvoriť kúpnu zmluvu na nehnuteľnosti najneskôr do konca platnosti tejto zmluvy. Zmluva sa uzatvárala na dobu určitú, a to na jeden rok od podpisu tejto zmluvy o sprostredkovaní. Žalobkyňa od samého začiatku deklarovala, že mala eminentný záujem zakúpiť predmetné nehnuteľnosti, t.j. garáž ako nebytový priestor a apartmán v kat. úz. Y.. O tom svedčí aj to, že promptne uhradila za nebytový priestor 1.000 eur ako zálohu a 3.000 eur za apartmán. Okamžite si dala vypracovať znalecké posudky so stanovením všeobecnej ceny nehnuteľností, aby mohla získať hypotekárny úver.

Znova súd dáva do pozornosti, že dňa 25.7.2017 podpísala zmluvu a prvý znalecký posudok bol vypracovaný už 28.8.2017, čo je prakticky mesiac po uzatvorení tejto zmluvy. Ako však vyplynulo, na nehnuteľnostiach bolo záložné právo. Banka odmietla, vzhľadom na záložné právo, poskytnúť okamžite hypotekárny úver na tieto nehnuteľnosti, pokiaľ nebude toto záložné právo odstránené. Promptne žiadala žalovaného, aby dal odstrániť záložné právo, aby mohla opätovne žiadať banku o poskytnutie hypotekárneho úveru. Len kvôli tomuto sa dostala do časovej tiesne, keďže prvý znalecký posudok bol vypracovaný aj s uvádzanou ťarchou pre bratislavskú spoločnosť a následne, keď sa odstránili tieto vady zo strany žalovaného, si musela dať urobiť ďalší znalecký posudok už bez uvedených ťarch.

Súd udáva, že nie vlastnou vinou sa dostala do časovej tiesne, bolo to spôsobené tým, že predmet kúpy nebol dostatočne pripravený na to, aby mohla byť urobená kúpnopredajná zmluva, teda prevod vlastníckeho práva, keďže na apartmán bola uvalená ťarcha. Je zrejmé, že nemohla dodržať stanovené lehoty tak, ako jej to ukladala zmluva o sprostredkovaní zo zálohou. Druhý znalecký posudok bol vypracovaný až dňa 4.10.2017 a až následne mohla opätovne požiadať banku o hypotekárny úver. V tom čase však už predmetné nehnuteľnosti boli dávno predané inému záujemcovi. Vyjadrenie žalovaného, že nedošlo k podpisu kúpnych zmlúv v dohodnutom ani v predĺženom termíne, a to výlučne z dôvodov na strane žalobkyne, tak toto nemohol súd akceptovať.

Nepochybne bolo preukázané, že na nehnuteľnosti, čo sa týka apartmánu, bola ťarcha. Dokonca sám žalovaný uviedol, že musel zmeniť majiteľa tejto nehnuteľnosti, aby sa zbavil samotnej ťarchy. Žalobkyňa si dala prvý znalecký posudok vypracovať mesiac po uzavretí zmluvy o sprostredkovaní. Ďalší posudok si dala vypracovať v 10. tom mesiaci 2017, a to až po tom, keď nehnuteľnosti nemali viazané na seba ťarchu. Súdu sa konanie žalovaného javilo ako špekulatívne. Ponúkol žalobkyňu nehnuteľnosti, pričom sám dobre vedel, že na apartmán je ťarcha pre spoločnosť v Bratislave. Túto okolnosť mal určite zohľadniť pri podpisovaní zmluvy o sprostredkovaní. Je vo všeobecnosti známe, že žiadna banka nachádzajúca sa na Slovensku, ale i v Európe, neposkytne hypotekárny úver záujemcovi na kúpnu nehnuteľnosti, pokiaľ na tejto nehnuteľnosti sa viažu ťarchy. Túto skutočnosť však žalovaný absolútne neakceptoval, bezdôvodne nehnuteľnosť odpredal inému záujemcovi bez vysvetlenia. Správny postup mal byť taký, že mal dodatočne poskytnúť inú lehotu na uzatvorenie kúpnej zmluvy vzhľadom na predmet kúpy - nehnuteľnosti, ktorá bola zaťažená záložným právom. Znova to súd podotýka a vyplýva to aj z výpovede žalobkyne, že táto mala eminentnú snahu o tieto nehnuteľnosti. O tom svedčí aj množstvo telefonátov, ktorými oslovovala konateľa spoločnosti pána V.. Špekulatívne sa javí aj to, že žalovaný okamžite pristúpil aj k Čl. III. č. 4., a to, že v prípade nároku na odplatu pre sprostredkovateľa sa zmluvné strany dohodli, že sprostredkovateľ je oprávnený započítať si svoju pohľadávku na zaplatenie tejto odplaty voči pohľadávke záujemcu na vrátenie zaplatenej zálohy podľa Čl. II/3. tejto zmluvy. Jednalo sa o sumu 4.800 eur. Žalobkyňa zaplatila zálohu vo výške 4.000 eur. Avšak bez svojho zavinenia, ako je to už vyššie konštatované, prišla o vloženie zálohy. Súd usúdil, že nie vinou žalobkyne nedošlo k uzatvoreniu predmetných kúpnych zmlúv v dohodnutom termíne. Dôvodom bolo záložné právo k týmto nehnuteľnostiam. Vzhľadom na uvedené potom žalovaný bude povinný vrátiť žalobkyňu sumu 4.000 eur

ako zálohu a zároveň jej zaplatiť aj finančné prostriedky, ktoré vynaložila žalobkyňa na vypracovanie znaleckých posudkov v sume 230 eur. Je nepochybné a vyplýva to aj zo spisového materiálu, že prvý znalecký posudok zaplatila 170 eur a za druhý znalecký posudok sumu 60 eur (viď. vyúčtovanie znalca).

26. Ohľadom trov konania rozhodoval súd v zmysle § 255 ods. 1 CSP, to znamená, že súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci. V tomto konaní to bola žalobkyňa, ktorá mala plný úspech vo veci, a preto jej priznal trovy konania v rozsahu 100 %.

27. Podľa § 262 ods. 2 CSP o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresnom súde v Žiline.

Odvolanie možno urobiť písomne, a to v listinnej podobe alebo v elektronickej podobe. Podanie vo veci samej 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 podanie sa neprihliada. Súd na dodatočné doručenie podania nevyzýva. Podanie 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 Civilného sporového poriadku).

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania (ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje a podpis) 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 Civilného sporového poriadku).

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.

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. 1, 2 Civilného sporového poriadku).

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 Civilného sporového poriadku).

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona (zákon č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti v znení neskorších predpisov); ak ide o rozhodnutie o výchove maloletých detí, návrh na súdny výkon rozhodnutia.

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, pri ktorom vznikla poplatková povinnosť zaplatiť súdne poplatky, trovy trestného konania, pokuty, svedočné, znalečné a iné náklady súdneho konania, ktoré vznikli štátu, vedie sa výkon rozhodnutia z úradnej moci (zákon č. 65/2001 Z. z. o správe a vymáhaní súdnych pohľadávok v znení neskorších predpisov).