

Súd: Krajský súd Trenčín
Spisová značka: 17Co/167/2017
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3816200068
Dátum vydania rozhodnutia: 23. 05. 2018
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Ivan Kubínyi
ECLI: ECLI:SK:KSTN:2018:3816200068.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Trenčíne v senáte zloženom z predsedu senátu Mgr. Ivana Kubínyiho a členiek senátu Mgr. Zuzany Holúbkovej a JUDr. Gabriely Janákovvej v spore žalobcov: 1/ G.. G. W., bytom O. XXX, 2/ F.. B. W., bytom O. XXX, proti žalovanému: HALO reality, s.r.o, so sídlom v Prievidzi, M. Rázusa 836/8, IČO: 46 565 701, zast. Advokátskou kanceláriou LALINSKÝ ADVOKÁT, s.r.o., so sídlom v Žiline, Námestie A. Hlinku 1, IČO: 47 253 096, o zaplatenie 1 000 eur s príslušenstvom, na odvolanie žalovaného proti rozsudku Okresného súdu Prievidza zo dňa 02. februára 2017, č. k. 16C/2/2016-152, takto

rozhodol:

Rozsudok súdu prvej inštancie potvrdzuje.

Žalobcovia 1/, 2/ majú voči žalovanému nárok na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100%.

odôvodnenie:

1. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie uložil žalovanému povinnosť zaplatiť žalobcom 1/, 2/ sumu 1 000 eur s úrokom z omeškania vo výške 5,05% ročne od 30.10.2015 do zaplatenia, v lehote 3 dní od právoplatnosti rozsudku. Zároveň vyslovil, že žalobcom náhradu trov konania nepriznáva. Svoje rozhodnutie súd prvej inštancie odôvodnil s poukazom na ust. § 774, § 777 Občianskeho zákonníka a na výsledky vykonaného dokazovania, keď mal preukázané, že žaloba žalobcov je v celom rozsahu opodstatnená. Súd konštatoval, že z výsledkov vykonaného dokazovania nesporne vyplynulo, že medzi sporovými stranami bola dňa 31.08.2015 uzatvorená zmluva o rezervácii, ohľadne nehnuteľností nachádzajúcich sa v k. ú. Lazany a s ním spojených poskytovaných služieb súvisiacich s kúpou nehnuteľností, pričom v článku I. bod 2 zmluvných podmienok sa žalovaný ako sprostredkovateľ v období od podpisu rezervačnej zmluvy do uplynutia doby trvania zmluvy (do 31.10.2015) zaviazal vykonať činnosti smerujúce k uzatvoreniu kúpnej zmluvy ohľadom predmetných nehnuteľností, na základe ktorej vlastník nehnuteľností predá nehnuteľnosti záujemcovi. V článku IV. zmluvných podmienok bolo dohodnuté, že v prípade, že nehnuteľnosti nebude možné previesť na záujemcu pre prekážky na strane vlastníka ešte pred podpisom kúpnych zmlúv, je žalobca oprávnený od zmluvy odstúpiť a rezervačná záloha mu bude v plnej výške vrátená. Nesporným medzi sporovými stranami bolo, že na základe zmluvy žalobcovia zaplatili žalovanému rezervačnú zálohu vo výške 1 000 eur, pričom v liste zo dňa 28.10.2015 žalobcovia odstúpili od rezervačnej zmluvy, a to v zmysle článku IV. bod 1 zmluvných podmienok rezervačnej zmluvy. Súď ďalej na základe výsledkov vykonaného dokazovania dospel k záveru, že zo strany žalobcov nedošlo k bezdôvodnému neuzavretiu kúpnej zmluvy, resp. zmluvy o budúcej zmluve, pretože aj podľa názoru súdu v čase dohodnutej platnosti uvedenej rezervačnej a sprostredkovateľskej zmluvy (do 31.10.2015), nebolo možné previesť na žalobcu predmetné nehnuteľnosti pre prekážky na strane vlastníka, na základe čoho boli žalobcovia ako záujemcovia oprávnení od zmluvy odstúpiť. Z výsledkov vykonaného dokazovania nesporne vyplýva, a to aj z výpovede svedka S. O., ktorý vystupoval ako zástupca predávajúcej, že už v čase jeho stretnutia so žalobcami, teda pred podpisom rezervačnej zmluvy, si žalobcovia dávali ústnu podmienku uzavretia kúpnej zmluvy, že keď budú nehnuteľnosť

kupovať, tak pivnica bude odvlhčená a budú odstránené aj známky vlhnutia. Svedok O. potvrdil, že bolo medzi nimi dohodnuté, že problém vlhnutia na stene v pivnici odstráni, v súvislosti s čím po stretnutí so žalobcami dal oceniť odvlhčenie pivnice spoločnosti Aquapol, ktorá stanovila cenu 1 200 eur, ktoré náklady mala znášať predávajúca. Následne však odvlhčenie pivnice už neriešil, lebo nastali problémy pri uzatváraní zmluvy. Svedok taktiež potvrdil, že už pri tomto stretnutí žalobcovia požadovali revízne správy ohľadne elektriny, vodoinštalácie, plynu, ako aj znalecký posudok a zároveň potvrdil, že tieto revízne správy žalobcom až do odstúpenia od zmluvy neposkytol z dôvodu, že tieto správy v tom čase nemal k dispozícii od dodávateľov prác, pričom keď tieto správy žiadal, trvalo to nejakú dobu; následne začali figurovať ohľadom nehnuteľnosti už noví záujemcovia. Ďalej svedok potvrdil, že žalobcom nepredložil ani znalecký posudok vypracovaný na predávanú nehnuteľnosť a zároveň potvrdil, že pán F., ktorý vystupoval za žalovaného, mal minimálne k nahliadnutiu uvedený znalecký posudok. Svedok potvrdil, že kópiu občianskeho preukazu predávajúcej, ako aj nadobúdací titul od neho nikto nežiadal. Z e-mailovej komunikácie medzi sporovými stranami nesporne vyplýva, že už dňa 29.09.2015 žalobcovia žiadali aj žalovaného, aby pri ďalšom stretnutí zástupca žalovaného priniesol znalecký posudok, nadobúdací titul k nehnuteľnosti, kópie občianskeho preukazu predávajúcich, o čo zástupcu žalovaného opäť žiadal v e-maile zo 07.10.2015. V e-maily z 09.10.2015 od žalobkyne 2/ vyplýva, že pri stretnutí im pán O. prisľúbil, že zavolá na posúdenie vlhnutia odborníka, pričom pochybuje, že sa tak stalo. Na uvedený mail reagoval zástupca žalovaného až 17.10.2015, ktorým žalobcom oznámil, že jedná s firmou, ktorá robí hydroizolácie, v súvislosti s čím mu žalobca 1/ oznámil, že tá firma musí byť nimi schválená. V e-maile zo dňa 22.10.2015 od žalobcu 1/ vyplýva, že žalobcovia stále nemali v tom čase spätnú väzbu o tom, či zástupca predávajúcej riešil veci, na ktorých sa dohodli pri podpise zmluvy o rezervácii, najmä ohľadne pivničných priestorov. Už v čase rezervovania nehnuteľnosti boli priestory dosť vlhké, v súvislosti s čím pán O. prisľúbil, že zavolá odborníka, ktorý posúdi stav pivnice a rozhodne či bude stačiť hydroizolačný náter alebo bude potrebná injektáž. Pri ďalšej spoločnej ohliadke boli pivničné priestory takmer v havarijnom stave, čo opísali v liste z 15.10.2015. Zároveň vyzvali žalovaného, nech oznámi dôvod, pre ktorý prestal s nimi komunikovať a v prípade ďalšej nečinnosti budú nútení využiť ich právo odstúpiť od zmluvy. Z ďalšej komunikácie vyplýva, že už došlo k narušeniu vzťahov medzi sporovými stranami, pričom z e-mailu z 26.10.2015 od žalobcu 1/ vyplýva, že ani do uvedeného dňa nebol žalobcom predložený znalecký posudok k stavbe, revízne správy elektrických rozvodov, kondenzačného plynového kotla a potvrdenie o tlakovej skúške potrubia na vodu a plyn, na základe čoho následne v liste z 28.10.2015 žalobcovia odstúpili od zmluvy z vyššie uvádzaných dôvodov. Ďalej súd uviedol, že vzhľadom na uvedené zistenia - že napriek viacerým urgenciám zo strany žalobcov ku dňu odstúpenia od rezervačnej zmluvy, týmto nebola predložená žiadna správa, resp. vyjadrenie profesionálnej firmy k problémom vlhnutia pivnice, k čomu sa podľa názoru súdu zástupca predávajúcej p. O. ústne pred podpisom rezervačnej zmluvy zaviazal, keďže podľa jeho vyjadrení toto posúdenie dal následne aj vykonať firme Aquapol, o čom však neinformoval žalobcov do dňa ich odstúpenia od rezervačnej zmluvy a o tomto neboli žalobcovia informovaní ani zo strany žalovaného, a keďže v uvedenom čase odstúpenia od zmluvy neboli žalobcom ako potenciálnym kupujúcim predložené ani revízne správy elektroinštalácie, vodoinštalácie, plynového kotla a kúrenia, čo potvrdil vo svojej výpovedi aj samotný svedok pán O., súd dospel k záveru, že uvádzané skutočnosti boli prekážkami na strane vlastníka, pre ktoré nebolo možné predmetné nehnuteľnosti previesť do vlastníctva žalobcov v čase platnosti rezervačnej zmluvy. Podľa názoru súdu sa v prípade revízných správ jednalo o také listiny, ktoré svedčili o spôsobilosti a bezpečnosti novoinštalovaných technických zariadení k riadnemu užívaniu predávanej nehnuteľnosti, a to aj s prihliadnutím k tomu, že po rozsiahlej rekonštrukcii predávanej nehnuteľnosti neprebehlo kolaudačné konanie, a preto všetky uvádzané skutočnosti možno podľa názoru súdu považovať za prekážky na strane vlastníka, pre ktoré nebolo možné uvedené nehnuteľnosti v čase platnosti rezervačnej zmluvy previesť do vlastníctva žalobcov, resp. nebolo možné od nich spravodlivo žiadať, aby za daných okolností podpísali kúpnu zmluvu, resp. zmluvu o budúcej zmluve. Na základe uvedeného bol súd toho názoru, že žalobcovia majú nárok na vrátenie zaplatenej rezervačnej zálohy vo výške 1 000 eur a žalobe ako opodstatnenej vyhovel. Zároveň súd dospel k záveru, že žalovanému nevznikol nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty v zmysle článku III. bod 1 zmluvných podmienok rezervačnej zmluvy, pretože na základe uvedeného zo strany žalobcov ako záujemcov nešlo o bezdôvodné neuzavretie kúpnej zmluvy a podľa názoru súdu žalobcovia v liste zo dňa 28.10.2015 platne odstúpili od rezervačnej zmluvy. Preto nemohlo dôjsť ani k zániku uplatňovaného nároku žalobcov započítaným zo strany žalovaného. V súlade s ust. § 517 ods. 1, 2 Občianskeho zákonníka, ako aj § 3 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z. súd priznal žalobcom aj uplatnené úroky z omeškania zo súdom priznanej istiny z dôvodu, že žalovaný bol vyzvaný na vrátenie rezervačnej zálohy už v liste z 28.10.2015. Keďže tak neurobil, dostal sa so zaplatením do omeškania. Rozhodnutie o

náhrade trov konania súd odôvodnil ust. § 255 ods. 1, 2, § 262 ods. 1 CSP v spojení s § 218 ods. 1 veta druhá CSP a žalobcom náhradu trov konania nepriznal za situácie, že hoci boli títo v spore v celom rozsahu úspešní, náhradu trov konania nežiadali priznať.

2. Proti tomuto rozsudku podal v zákonnej lehote prostredníctvom právneho zástupcu odvolanie žalovaný, domáhajúc sa jeho zmeny a zamietnutia žaloby v celom rozsahu, alternatívne žiadal rozsudok súdu prvej inštancie zrušiť a vec vrátiť na ďalšie konanie. Uplatnil odvolací dôvod podľa § 365 ods. 1 písm. f), h), d) CSP, teda že súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam, rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci a konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci. Uviedol, že žalobcovia po prvej ohliadke nehnuteľnosti podpísali rezervačnú zmluvu na nehnuteľnosť a zaviazali sa zaplatiť rezervačnú zálohu vo výške 2 000 eur, a to na dobu 2 mesiace. Táto suma mala tiež predstavovať prvú časť z celkovej kúpnej ceny na nehnuteľnosť. Žalobcovia však doposiaľ uhradili iba polovicu rezervačnej zálohy vo výške 1 000 eur, čo podľa neho svedčí o neserióznosti žalobcov. Úhradu iba polovice rezervačnej zálohy žalobcovia odôvodňovali údajnými pokynmi jeho makléra, pričom o takejto dohode sa v rezervačnej zmluve žiadna zmienka nenachádza. Maklér pán F. však toto tvrdenie žalobcov vyvrátil. Žalobcovia pre vybavenie finančných prostriedkov na kúpu predmetnej nehnuteľnosti nepožadovali od predávajúcej potrebné doklady, tieto do banky nedokladali, a teda je zrejme, že za celé dva mesiace rezervácie nehnuteľnosti si žiadny úver na kúpu nehnuteľnosti nevybavovali, pričom týmto svojim konaním jeho aj predávajúceho zavádzali. V čase vypracovávania geometrického plánu na rozdelenie nehnuteľností, čo trvalo asi mesiac, si žalobcovia kúpu nehnuteľnosti rozmysleli a rezervovali si kúpu inej nehnuteľnosti priamo u majiteľa rodinného domu v obci Nedožery-Brezany u pána P.. O tejto skutočnosti mal vedomosť, keďže aj túto nehnuteľnosť mal v ponuke v jeho realitnej kancelárii a pán P. jeho maklérovi oznámil, že dom už predáva sám. O tejto skutočnosti ho však žalobcovia neinformovali. Žalobcovia si následne na kúpu tejto nehnuteľnosti vybavili hypotekárny úver, nehnuteľnosť aj kúpili. Kúpa prebehla jeho obídením, aby žalobcovia nemuseli platiť províziu žalovanému, o ktorú im dal nižšiu cenu, čo je cca 2.000 eur. V prípade, ak by ho žalobcovia s predávajúcim o tejto skutočnosti informovali, rezervačná záloha by sa presunula na inú nehnuteľnosť, čo je jeho bežný postup. Na všetky tieto skutočnosti v konaní poukazoval, súd prvej inštancie sa s nimi takmer vôbec nezaoberal. Týmto konaním mu bola odňatá možnosť konať pred súdom. Celé správanie žalobcov, požadovanie viacerých ohliadok, hľadanie aj drobných závad, ich následné žiadosti dokumentov revízií a posudkov boli už účelové a zavádzajúce a smerovali k dokázaniu pochybenia zo strany žalovaného a majiteľa nehnuteľností. Už v tom čase žalobcovia neboli nápomocní a nemali záujem sa dohodnúť na riešení vzniknutej situácie. Ako jeden z dôvodov odstúpenia žalobcov od kúpy nehnuteľností bola údajná vlhká pivnica. Toto však bola iba zámienka od kúpy odstúpiť, nakoľko sa nejednalo o kompletnú vlhkú pivnicu, ale iba o jednu miestnosť (fľak v kotolni) a nie kompletne vlhké steny a podlahy. Pri rezervácii nehnuteľnosti žalobcovia žiadali rozdeliť len pozemok, čo bolo napísané aj v rezervačnej zmluve a žiadne revízne správy, posudky nežiadali, pretože boli s kúpou nadšení. Dojednala sa konečná cena v prospech žalobcov a riešila sa ústne výstavba plotu a záloha na kúpnu cenu pre predávajúceho. To všetko malo byť podpísané v zmluve o budúcej zmluve. Pán O. následne po skončení platnosti rezervácie zo strany žalobcov nehnuteľnosť predal novým záujemcom, ktorým nič neprekážalo. Konaním žalobcov pritom utrpel ujmu aj predávajúci, a to z dôvodu, že žalobcovia mu nenahradili náklady spojené s vypracovaním geometrického plánu. On považuje konanie žalobcov voči nemu za šikanózne, v rozpore s dobrými mravmi a týmto spôsobom sa snažia žalobcovia domôcť vrátenia rezervačnej zálohy. Ďalej namietal, že pre rozhodnutie podstatné závery súdu nie sú v odôvodnení rozsudku relevantným spôsobom odôvodnené, čo zakladá jeho nepreskúmateľnosť, ako aj arbitrárnosť. Veľká časť jeho argumentácie zostala takmer bez povšimnutia. Taktiež namietal, že súd prvej inštancie zrejme opomenul vykonať svoju procesnú povinnosť predpísanú v ust. § 181 ods. 2 CSP, a to určiť, ktoré skutkové tvrdenia sú medzi stranami sporné, ktoré skutkové tvrdenia považuje za nesporné, ktoré dôkazy vykoná a ktoré dôkazy nevykoná. Je toho názoru, že v danom prípade ide o tzv. prekvapivý rozsudok, a teda o niektoré dôkazy bez svojej viny nemohol označiť alebo predložiť pred rozhodnutím súdu prvej inštancie, keďže nepredpokladal, že súd rozhodne v jeho neprospech. K mnohým jeho tvrdeniam sa súd pred ukončením dokazovania zákonom predpísaným spôsobom nevyjadril, čím mu odňal možnosť konať pred súdom.

3. K podanému odvolaniu žalovaným sa písomne vyjadrili žalobcovia 1/, 2/, ktorí žiadali rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správny potvrdiť. Uviedli, že žalovaný odmieta zobrať na vedomie skutočný dôvod predmetnej žaloby, a teda ich odstúpenie od rezervačnej zmluvy v súlade s článkom IV. bod 1 zmluvných podmienok rezervačnej zmluvy. Toto odstúpenie súd prvej inštancie uznal platným, zmluva

sa od začiatku zrušila a žalovaný im doposiaľ nevrátil zaplatenú časť rezervačnej zálohy vo výške 1 000 eur, čím sa dopúšťa bezdôvodného obohatenia. Pokiaľ sa týka serióznosti žalovaného poukázali na jeho počínanie počas ich neúnavnej snahy kúpiť predmetnú nehnuteľnosť. Dva pracovné dni pred ukončením platnosti rezervačnej zmluvy na nich žalovaný vyvíjal nátlak, vyzýval ich k podpisu zmluvy o budúcej kúpnej zmluve formou právnicky sformulovaného listu, hraničiaceho až s vyhrázaním, pričom tak urobil aj napriek tomu, že s obsahom zmluvy nesúhlasili a viackrát písomne žalovaného požiadali o jej úpravu a doplnenie. Navyše zmluva obsahovala klauzulu „dom sa predáva v stave zodpovedajúcom jeho veku a opotrebeniu“, o ktorej sa viackrát písomne vyjadrili, že nikdy nepodpíšu takto nevýhodnú zmluvu, keďže by sa zriekli možnosti reklamácie prípadných väd nehnuteľnosti v budúcnosti. To, že realitný maklér poprel ústnu dohodu o rozdelení rezervačnej zálohy na dve časti je síce logické počínanie, avšak bez akýchkoľvek dôkazov. Pokiaľ ide o námietky žalovaného ohľadne údajného nevybavovania hypotekárneho úveru v banke uviedli, že oni ako aj súd boli celú dobu presvedčení o tom, že riešiť ich finančnú situáciu bolo irelevantné pri dokazovaní prekážok na strane vlastníka spornej nehnuteľnosti, pre ktoré nakoniec od rezervačnej zmluvy odstúpili. Tvrdenia o tom, že celé dva mesiace nevybavovali žiadny úver, sú klamstvom. Uvedenú skutočnosť nepochybne preukazuje aj nimi predkladaná e-mailová komunikácia s finančnou poradkyňou, ktorá je uvedená aj v bode 17 odôvodnenia rozsudku. Ďalej namietali hrubý zásah do ich ústavného práva na nedotknuteľnosť osobného súkromia, keď podľa ich názoru žalovaný zneužil osobné údaje pri vyhľadávaní na stránke katasterportal.sk, pričom už nemal súhlas so spracovaním ich osobných údajov, ktorý bol odvolaný. Takto žalovaný zisťoval, či a kde nadobudli inú nehnuteľnosť. Pokiaľ ide o možnosť žalovaného presunúť rezervačnú zálohu na inú nehnuteľnosť, takáto možnosť zo strany žalovaného nikdy neodznela. Argumenty žalovaného, že pán O. následne po skončení platnosti rezervácie zo strany žalobcov nehnuteľnosť predal novým záujemcom, ktorým nič neprekážalo, nepovažujú za podstatné. Ani oni, ani žalovaný nemajú právo vedieť a ani nevedia, za akých zmluvných podmienok predmetný dom súčasní majitelia kúpili. Tvrdenie žalobcov o tom, že nehnuteľnosť bola po odstúpení od rezervačnej zmluvy predaná iným záujemcom bez akýchkoľvek vážnejších výhrad, je pre rozhodovanie o merite veci irelevantná a žiadnym spôsobom nie je spôsobilá spochybniť ich právo od rezervačnej zmluvy odstúpiť. Nesúhlasia s tvrdením žalovaného, že odôvodnenie rozhodnutia je arbitrárne a nepreskúmateľné, pričom toto tvrdenie nie je založené na žiadnych konkrétnostiach a žalovaný vo svojom odvolaní žiadnym spôsobom neuvádza, na základe čoho dospel k záveru, že rozsudok nie je odôvodnený. Rovnako tvrdenie žalovaného, že mu bolo odňaté právo konať pred súdom nie je žiadnym spôsobom podložené. Žalovaný neuvádza, aké listinné dôkazy, ktoré súd vyhodnocoval a dospel na ich základe k rozhodnutiu, nemali byť žalovanému v priebehu konania predložené a mala mu byť odopretá možnosť vyjadriť sa k nim. Žiadali v odvolacom konaní priznať aj náhradu trov odvolacieho konania.

4. Krajský súd ako súd odvolací preskúmal vec podľa § 379 a § 380 ods. 1 CSP bez nariadenia odvolacieho pojednávania podľa § 385 ods. 1 CSP a dospel k záveru, že rozsudok súdu prvej inštancie je potrebné ako vecne správny podľa § 387 ods. 1 CSP potvrdiť.

5. Odvolací súd preskúmal všetky rozhodujúce námietky, ktoré boli v odvolaní žalovaným vznesené a v plnom rozsahu sa stotožňuje so skutkovými aj právnymi závermi súdu prvej inštancie. Ani v odvolacom konaní neboli preukázané také skutočnosti, ktoré by mohli mať za následok odlišné rozhodnutie vo veci. Z uvedeného dôvodu si odvolací súd osvojil dôvody rozsudku súdu prvej inštancie a v podrobnostiach na ne v zmysle ust. § 387 ods. 2 CSP poukazuje a dodáva nasledovné:

6. V danej veci nebolo medzi stranami sporu sporné, že žalobcovia 1/, 2/ uzavreli so žalovaným dňa 31.08.2015 zmluvu o rezervácii nehnuteľnosti a s ňou spojených poskytovaných službách súvisiacich s kúpou nehnuteľnosti v zmysle ust. § 744 a nasl. Občianskeho zákonníka, predmetom ktorej bola nehnuteľnosť - rodinný dom v Lazanoch, na ul. Q. č. XXX, zapísaný na LV č. X XXX, k. ú. D.. V bode II. bola dohodnutá kúpna cena (vrátane provízie sprostredkovateľa) v sume 132 000 eur a v bode III. bola dohodnutá rezervačná záloha v sume 2 000 eur, ktorú mali záujemcovia zaplatiť na účet sprostredkovateľa najneskôr do 3 pracovných dní od podpisu zmluvy. Zmluva bola podľa bodu V. uzatvorená na dobu určitú do 2 mesiacov, do 31.10.2015. Sprostredkovateľ sa podľa bodu VI. zaviazal vypracovať kúpnu zmluvu a návrh na vklad do katastra nehnuteľností.

7. Z čl. IV. bodu 1 vety prvej zmluvných podmienok zmluvy o rezervácii nehnuteľnosti (odstúpenie) vyplýva, že v prípade, že nehnuteľnosti nebude možné previesť na záujemcu pre prekážky

na strane vlastníka ešte pred podpisom kúpnych zmlúv, je záujemca oprávnený od zmluvy odstúpiť a rezervačná záloha mu bude v plnej výške vrátená.

8. V predmetnej veci z výsledkov vykonaného dokazovania vyplýva, že žalobcovia 1/, 2/ zaplatili žalovanému titulom rezervačnej zálohy iba sumu 1 000 eur (nie uvedených 2 000 eur v zmluve), podľa tvrdenia žalobcov z dôvodu, že druhú polovicu rezervačnej zálohy mali na základe ústnej dohody so žalovaným zaplatiť až pri podpise kúpnej zmluvy. Zaplataenia tejto sumy od žalovaného sa žalobcovia domáhajú aj podanou žalobou, pričom nie je v danej veci podstatné, z akého dôvodu alebo na základe akej dohody uhradili iba polovicu rezervačnej zálohy. Pokiaľ nebolo ohľadne uvedenej dohody pravdivé tvrdenie žalobcov, žalovaný mal možnosť v zmysle čl. II. (rezervačná záloha), vety poslednej zmluvných podmienok dať žalobcom (záujemcom) okamžitú výpoveď a ponúknuť nehnuteľnosť iným záujemcom, čo však neurobil.

9. Nesporným je v danej veci taktiež fakt, že žalobcovia 1/, 2/ listom zo dňa 28.10.2015 odstúpili v zmysle citovaného čl. IV. bodu 1 vety prvej od zmluvy o rezervácií nehnuteľnosti. Správne súd prvej inštancie konštatoval, že toto odstúpenie bolo platné, keďže aj podľa názoru odvolacieho súdu, z výsledkov vykonaného dokazovania vyplýva nepochybný fakt, že v čase dohodnutej platnosti rezervačnej zmluvy nebolo možné previesť uvádzané nehnuteľnosti na žalobcov 1/, 2/ pre prekážky na strane vlastníka. Tento záver nepochybne vyplýva jednak z výsluchu žalobcov 1/, 2/, svedka O., ale predovšetkým z emailovej komunikácie medzi žalobcami 1/, 2/ a žalovaným. Z uvedených dôkazov vyplýva, že i keď žalobcovia podpísali zmluvu o rezervácií, už pri prvej ohliadke nehnuteľnosti sa domáhali odstránenia vlhnutia pivničných priestorov, na posúdenie odvlhčenia žiadali zabezpečiť renomovanú firmu, k čomu následne ani nedošlo a taktiež v priebehu doby trvania zmluvy o rezervácií sa opakovane dožadovali od žalovaného (resp. aj od zástupcu predávajúcej) predloženia revízných správ ohľadne vodoinštalácie, elektriny, plynu, znaleckého posudku na nehnuteľnosť, kópie občianskeho preukazu predávajúcej. Za situácie, že došlo k stagnácií v komunikácií medzi stranami, že nedošlo k požadovanému odstráneniu vlhnutia pivnice a žalobcovia nedisponovali od žalovaného doklady, ktorých časť bola navyše potrebná pre banku, poskytujúcu im úver, ktorý nepochybne vybavovali, žalobcovia dôvodne od zmluvy o rezervácií nehnuteľnosti odstúpili a potom, ako správne rozhodol aj súd prvej inštancie, majú nárok na zaplataenie sumy 1 000 eur s prísl. titulom uhradenej rezervačnej zálohy.

10. Odvolací súd na rozdiel od žalovaného nepovažuje správanie žalobcov 1/, 2/ za účelové, zavádzajúce, keď ako je zrejmé z výsledkov vykonaného dokazovania, opakovanými ohliadkami nehnuteľnosti, ktorú chceli kúpiť, iba preverovali, či sa stav v pivničných priestoroch (ohľadne vlhkosti) zlepšil, resp. táto závada bola odstránená a nie je pravdou tvrdenie žalovaného, že žalobcovia hľadali aj drobné závady, aby dokázali pochybenie žalovaného, resp. predávajúceho. Ako je zrejmé predovšetkým z emailovej komunikácie žalobcov 1/, 2/, opakovane sa uvádza ako jediná rozhodujúca závada na nehnuteľnosti, ktorú požadovali odstrániť (vyriešiť), a to vlhnutie v pivničných priestoroch (bez ohľadu na to, či išlo o jednu miestnosť alebo viaceré). Bez právnej relevancie v danej veci je aj žalovaným uvádzaná skutočnosť, že predmetná nehnuteľnosť bola po odstúpení od zmluvy žalobcami v krátkom čase predaná v takom stave, ako sa predávala žalobcom. Ani námietka žalovaného, že žalobcovia si v zápätí kúpili inú nehnuteľnosť nemá vplyv na správne závery súdu prvej inštancie a jeho vecne správne rozhodnutie v tejto veci.

11. Taktiež odvolací nepovažoval za dôvodnú námietku žalovaného ohľadne nepreskúmateľnosti rozsudku a jeho arbitrárnosti. Rozhodnutie súdu ako orgánu verejnej moci nemusí byť totožné s očakávaniami a predstavami účastníka konania, ale z hľadiska odôvodnenia musí spĺňať parametre zákonného rozhodnutia požiadavkami v zmysle § 220 ods. 2 CSP (do 30.6.2016 podľa § 157 ods. 2 OSP), pričom účastníkovi konania musí dať odpoveď na podstatné (zásadné) otázky a námietky, spochybňujúce závery namietaného rozhodnutia v závažných a samotné rozhodnutie ovplyvňujúcich súvislostiach.

V posudzovanej veci súd prvej inštancie v odôvodnení svojho rozhodnutia dal odpoveď na všetky právne a skutkovo relevantné otázky, súvisiace s predmetom súdnej ochrany, t. j. uplatnením nároku a obranou proti takému uplatneniu. Odôvodnenie rozhodnutia obsahuje dostatok skutkových a právnych záverov, pričom odvolací súd nezistil, že by tieto závery boli svojvoľné, alebo zjavne neodôvodnené. Skutočnosť, že žalovaný sa s názorom súdu prvej inštancie nestotožňuje, nemôže samo o sebe viesť k záveru o zjavnej neodôvodnenosti, alebo arbitrárnosti postupu a rozhodnutia súdu prvej inštancie.

12. S poukazom na uvedené skutočnosti odvolací súd nepovažoval ani jeden z odvolacích dôvodov za daný. Preto rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správny podľa § 387 ods. 1, 2 CSP potvrdil, keď súd prvej inštancie správne v danej veci rozhodol aj o úroku z omeškania z priznanej istiny.

13. O nároku na náhradu trov odvolacieho konania odvolací súd rozhodol podľa § 396 ods. 1, § 262 ods. 1, § 255 ods. 1 CSP a v odvolacom konaní úspešným žalobcom 1/, 2/ priznal voči žalovanému nárok na ich náhradu v rozsahu 100%. O výške týchto trov rozhodne v zmysle ust. § 262 ods. 2 CSP súd prvej inštancie.

14. Toto rozhodnutie bolo prijaté senátom krajského súdu jednomyseľne.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku odvolanie nie je prípustné.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP).
Dovolanie sa podáva v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancie. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 ods. 1 CSP).

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

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh) (§ 428 CSP).