

Súd: Krajský súd Trenčín  
Spisová značka: 17Co/265/2017  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3115216421  
Dátum vydania rozhodnutia: 27. 06. 2018  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Ivan Kubínyi  
ECLI: ECLI:SK:KSTN:2018:3115216421.1

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Trenčíne v senáte zloženom z predsedu senátu Mgr. Ivana Kubínyiho, sudkyne JUDr. Gabriely Janákovovej a sudkyne Mgr. Zuzany Holúbkovej v spore žalobcu C. W., nar. XX.XX.XXXX, štátnej občianky SR, bytom H. XXX/XX, U., právne zast. K. E. - K. N. s.r.o., so sídlom U. G. E. proti žalovanému A. T., so sídlom R. XX, Q., o zaplatenie 1.944 eur, na odvolanie žalovaného proti rozsudku Okresného súdu Trenčín zo dňa 03. novembra 2016, č.k. 11C/275/2015-80, takto

### rozhodol:

- I. Rozsudok súdu prvej inštancie potvrdzuje.
- II. Žalobca má voči žalovanému nárok na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100%.

### odôvodnenie:

1. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie vyhovel žalobe, ktorou sa žalobca domáhal vrátenia zálohy, ktorú poskytol žalovanému ako realitnej kancelárii, pretože nedošlo k splneniu zmluvy medzi nimi. Vec právne posúdil ako bezdôvodné obohatenie podľa § 451 a nasl. OZ a uviedol, že zo strany žalovaného bol žalobcovi predložený návrh na uzatvorenie vkladu schopnej kúpnej zmluvy s presnou špecifikáciou nehnuteľností a s označením geometrického plánu až v máji 2015 (07.05.), t.j. po uplynutí doby trvania uzavretej zmluvy (do 21.03.2015). V dobe viazanosti žalobcu uzavretou zmluvou nedošlo zo strany žalovaného k splneniu záväzku zo zmluvy. Nakoľko žalovaný neposkytol počas platnosti zmluvy žalobcovi dojednané plnenie zo zmluvy, má podľa súdu prvej inštancie žalobca nárok na vrátenie poskytnutej zálohy. Za neopodstatnený považoval súd prvej inštancie nárok žalovaného na náhradu škody, ktorým žalovaný odôvodňoval ponechanie si zálohy, pretože žalovaný nepreukázal splnenie základných predpokladov pre vznik zodpovednosti žalobcu za škodu, a to predovšetkým porušenie zmluvnej povinnosti z jeho strany a príčinnú súvislosť medzi takýmto porušením a vznikom škody. O trovách konania rozhodol súd prvej inštancie podľa § 255 ods.1 CSP.

2. Proti rozsudku podal odvolanie žalovaný, ktorý žiadal napadnuté rozhodnutie zmeniť a žalobu zamietnuť. Namietal, že súd prvej inštancie nezohľadnil platnosť zmluvy aj po 21.3.2015, kedy existovala ústna zmluva jasne vychádzajúca z predchádzajúcich písomných záväzkov, ktorá nebola časovo obmedzená a mala skončiť uzavretím zmluvy. Jej existencia vyplýva zo záujmu žalobcu o kúpu aj po 21.3.2015 zrejmom aj z elektronickej komunikácie. Súd prvej inštancie pochybil, keď neskúmal, či žalobca disponoval kúpnu cenou. Za významné považoval, že žalobca mienil už v tom čase nadobudnúť inú nehnuteľnosť a aj tak neskôr urobil. Podľa žalovaného sa v danom prípade jednalo o príkaznú zmluvu, na základe ktorej mal žalovaný uskutočniť určitú činnosť smerujúcu k nadobudnutiu pozemku žalobcom, nebol však povinný dosiahnuť určitý výsledok. Obsahom zmluvy bol záväzok žalovaného vyvíjať činnosť smerujúcu k tomu, aby bola poskytnutá príležitosť uzavrieť kúpnu zmluvu a záväzok vyhotoviť návrh zmluvy. Súčasne bolo podľa žalovaného preukázané, že k uzatvoreniu zmluvy mohlo dôjsť, keď sám žalobca predložil súdu finálny návrh kúpnej zmluvy. Žalovaný mal zato,

že svoju povinnosť zo zmluvy splnil, a keďže k uzavretiu zmluvy nedošlo, vznikla žalobcovi povinnosť uhradiť náklady žalovaného a škodu, ktorá mu vznikla, t.j. ušlú províziu. Náklady spočívajúce v zaplatení geometrického plánu aj výška provízie boli v zmluve uvedené. Žalovaný si tak ponechal len vzniknutú škodu presne špecifikovanú v zmluve.

3. Žalobca vo vyjadrení k odvolaniu žiadal napadnutý rozsudok potvrdiť a považoval ho za vecne správny. Poukázal na výlučnú písomnú formu zmluvy a jej zmien vyplývajúcu z bodu 6.3. zmluvných podmienok, ktorá neumožňuje žiadne pokračovanie zmluvy po dohodnutom čase na základe ústnej dohody.

4. Krajský súd ako súd odvolací preskúmal vec v zmysle ust. § 378 a nasl. CSP bez nariadenia odvolacieho pojednávania podľa § 385 CSP a dospel k záveru, že rozsudok súdu prvej inštancie je potrebné potvrdiť podľa § 387 CSP.

5. Odvolací súd vychádzal zo skutkových zistení súdu prvej inštancie, podľa ktorých žalovaný dňa 12.11.2014 uzatvoril so žalobcom „Zmluvu o budúcej kúpe nehnuteľností a poskytovaní služieb súvisiacich s kúpou nehnuteľnosti R/FO“, na základe ktorej sa žalovaný zaviazal vykonať činnosti smerujúce k uzatvoreniu kúpnej zmluvy na nehnuteľnosti špecifikované v zmluve, pripraviť návrh zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, a v prípade záujmu aj návrh kúpnej zmluvy a návrh na vklad vlastníckeho práva. Doba trvania Zmluvy bola dojednaná do 31.12.2014. Dňa 04.01.2015 bol žalobcom podpísaný Dodatok č. 1 k Zmluve, s predĺžením doby do 15.03.2015 a dňa 26.02.2015 Dodatok č. 2 k Zmluve s predĺžením do 21.03.2015. Na základe zmluvy bola žalobcom zaplatená záloha v dojednanej výške 1.944,- Eur. Dňa 07.05.2015 bol žalobcovi zo strany žalovaného zaslaný návrh kúpnej zmluvy s odôvodnením, že len včera dostal overený geometrický plán z ktorého údaje potreboval žalovaný do zmluvy.

6. Ako správne poukázal žalobca, podľa bodu 6.3. zmluvy uzatvorenej medzi účastníkmi, museli byť dodatky a zmeny zmluvy dohodnuté písomne.

7. Vzhľadom na povinne dohodnutú písomnú formu dodatkov a zmien zmluvy nemožno uvažovať o možnosti ústnej dohody o pokračovaní zmluvy, ako to nesprávne prezentuje žalovaný. Zmluva tak zanikla dňom 21.3.2015, a keďže žalovaný splnil jednu zo svojich povinností - pripraviť návrh riadnej kúpnej zmluvy až dňa 7.5.2015, je zrejmé, že do času uplynutia doby trvania zmluvy k splneniu všetkých povinností zo strany žalovaného nedošlo. Je preto bezvýznamné, či žalobca disponoval financiami na kúpnu cenu alebo či kúpil inú nehnuteľnosť. Bez ohľadu na to zmluva zanikla bez splnenia povinností zo strany žalovaného v dôsledku uplynutia času a vrátenie zálohy, ktorá bola podľa zmluvy zložená žalobcom v prospech žalovaného tak bolo dôvodné, ako správne právne odôvodnil aj súd prvej inštancie. Čo sa týka nároku žalovaného na náhradu škody, ktorý žalovaný považuje na rozdiel od súdu prvej inštancie za preukázaný z textu zmluvy, nie je tento nárok dôvodný ani pri zohľadnení daného obsahu zmluvy. O nároku žalovaného na náhradu škody voči žalobcovi by totiž bolo možné uvažovať v prípade, pokiaľ by došlo k nespĺneniu zmluvy z dôvodov na strane žalobcu. Ako však bolo uvedené, bol to žalovaný, kto zjavne nepripravil návrh riadnej kúpnej zmluvy do uplynutia doby trvania zmluvy, a preto nemožno dovodzovať zodpovednosť za škodu spôsobenú nenaplnením zmluvy na strane žalobcu.

8. Vzhľadom na uvedené odvolací súd napadnuté rozhodnutie potvrdil ako vecne správne.

9. O trovách odvolacieho konania rozhodol odvolací súd podľa § 396 ods. 1 v spojení s § 262 ods. 1 a § 255 ods. 1 CSP. V odvolacom konaní plne úspešnému žalobcovi priznal nárok na náhradu trov odvolacieho konania v plnom rozsahu. O výške trov odvolacieho konania rozhodne súd prvej inštancie samostatným rozhodnutím.

10. Rozhodnutie bolo prijaté senátom krajského súdu jednomyseľne.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozhodnutiu odvolanie nie je prípustné.

Proti tomuto rozhodnutiu možno podať dovolanie za podmienok stanovených v ust. § 419 až § 425 CSP. Dovolanie sa podáva v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu

oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. 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). Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom.