

Súd: Okresný súd Nové Zámky
Spisová značka: 4C/10/2018
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4417210779
Dátum vydania rozhodnutia: 21. 09. 2018
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Peter Rajňák
ECLI: ECLI:SK:OSNZ:2018:4417210779.3

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Nové Zámky, sudcom JUDr. Peterom Rajňákom v spore Ž.: A. Z., nar. XX.XX.XXXX, C., N. XX, občan SR, právne zastúpený Advokátska kancelária Mgr. Jozef Vida, s.r.o., Mgr. Jozef Vida, Turecká 36, Nové Zámky, IČO: 47258250 proti žalovanému: HALO reality s.r.o., so sídlom M. Rázusa 836/8, Prievidza, IČO:46565701, právne zastúpení: LALINSKÝ ADVOKÁT, s.r.o., Advokátska kancelária, JUDr. Andrej Lalinský, advokát, so sídlom Námestie Andreja Hlinku 1, Žilina, IČO:47253096 o zaplatenie 1 000,-eur s príslušenstvom takto

rozhodol:

Žalovaný je p o v i n n ý zaplatiť žalobcovi sumu 1 000,- eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 5 % ročne zo sumy 1 000,- eur od 01.01.2017 do zaplatenia do 3 dní odo dňa právoplatnosti tohto rozsudku.

Žalobca má nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %, o výške trov konania súd rozhodne osobitným uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku.

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobca sa cestou svojho právneho zástupcu žalobou doručenu na súd dňa 25.05.2017 domáhal , aby súd zaviazal žalovaného zaplatiť žalobcovi sumu 1000,-eur s príslušenstvom a náhradu trov konania. Žalobu odôvodnil tým, že žalobca uzavrel dňa 26.10.2016 so žalovaným zmluvu o rezervácii nehnuteľností na dobu určitú do 26.11.2016. V súlade s článkom III. tejto zmluvy zaplatil žalovanému tzn. rezervačnú zálohu v sume 2000-eur, ktorá mala byť započítaná do kúpnej ceny v prípade uzavretia kúpnej zmluvy predmetom ktorej mal byť rodinný dom v obci C.. Počas trvania zmluvy o rezervácii k uzavretiu kúpnej zmluvy nedošlo a žalobcovi nebol zaslaný ani návrh kúpnej zmluvy. Žalobca po uzavretí zmluvy o rezervácii navyše zistil niekoľko nedostatkov, na ktoré ho žalovaný vôbec neupozornil a ktoré bránili uzavretiu riadnej kúpnej zmluvy. Žalobca uviedol, že bol aj finančne pripravený uzavrieť riadnu kúpnu zmluvu , mal aj certifikát od banky, žalovaný mu počas trvania zmluvy o rezervácii nezaslal ani len kúpnu zmluvu na podpis. Znenie zmluvy o budúcej zmluve mu zaslal až dňa 01.12.2016, teda po uplynutí platnosti zmluvy. Nakoľko v uvedenej lehote nedošlo k uzavretiu kúpnej zmluvy, žalobca písomne vyzval žalovaného na vrátenie rezervačnej zálohy v sume 2 000,-eur. Žalovaný reagoval prípisom zo dňa 30.12.2016 v ktorom uviedol, že podľa jeho názoru dôvodom neuzavretia kúpnej zmluvy boli skutočnosti na strane žalobcu, napriek tomu však žalovaný vrátil žalobcovi sumu 1 000,-eur zo zaplatenej rezervačnej zálohy. Podľa názoru žalobcu boli zmluvné podmienky v rezervačnej zmluve neprijateľnými tak, ako to má na mysli ustanovenie § 53 ods. 1 a nasl. Občianskeho zákonníka. Žalobca má za to, že sa žalovaný bezdôvodne obohatil, nakoľko získal majetkový prospech plnením z právneho dôvodu, ktorý odpadol, nakoľko počas platnosti zmluvy o rezervácii nedošlo k uzavretiu riadnej kúpnej zmluvy . V tejto súvislosti poukázal na rozhodovaciu prax vyšších súdov v podobných veciach.

2. Žalovaný sa k žalobe vyjadril cestou svojho právneho zástupcu podaním doručeným na súd dňa 25.10.2017. Uviedol, že v zmysle článku III. Ods. 1 zmluvy o rezervácii nehnuteľností prináleží žalovanému zmluvná pokuta vo výške rezervačnej zálohy, t.j. vo výške 2 000.-eur. Podľa jeho názoru k uzavretiu riadnej kúpnej zmluvy nedošlo z dôvodu existencie prekážky na strane žalobcu a nie na strane žalovaného. Žalovaný prostredníctvom makléra oboznámil žalobcu s predmetom kúpy a vyslovene uviedol, že sa oboznámil s fyzickým i právnym stavom nehnuteľnosti. Skutočnosť, že rezervačnú zmluvu podpísal žalobca až po dôkladnej obhliadke predmetnej nehnuteľnosti potvrdzuje aj záznam o prehliadke zo dňa 16.10.2016. Žalovaný mal pre žalobcu pripravené riadne kúpne zmluvy spolu s návrhom na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. Po žalobcovom zistení nezrovnalostí v geometrickom pláne dal žalovaný vypracovať aj zmluvu o budúcej kúpnej zmluve, ktorá mala byť podpísaná do dohody so žalobcom. Konanie žalobcu je podľa názoru žalovaného účelové, žalobca trval na podpísaní zmluvy o budúcej zmluve, pričom zavádzal žalovaného a predávajúcu a napokon si kúpu nehnuteľnosti rozmyslel a zmluvu odmietol podpísať. Čo sa týka finančnej pripravenosti žalobcu na uzavretie riadnej kúpnej zmluvy, žalobca mal úverový prísľub na sumu 84 000,-eur, v zmluve o rezervácii bola však dohodnutá kúpna cena nehnuteľností v sume 92 000,-eur. Žalovaný má za to, že žalobca nezískal dostatok finančných prostriedkov z hypotekárneho úveru a preto si kúpu nehnuteľnosti rozmyslel. Poukázal na skutočnosť, že sumu 1000,-eur žalobcovi vrátil ako prejav dobrej vôle. Ponechanie zvyšku rezervačnej zálohy ako zmluvnej pokuty žalovaný odôvodnil vykrytím všetkých nákladov spojených s poskytnutím služieb súvisiacich s kúpou danej nehnuteľnosti vrátane právnych služieb. Podľa žalovaného, žalovaný neporušil žiadnu zo svojich povinností žalovaný uvedeným podaním zároveň uplatnil námietku miestnej nepríslušnosti Okresného súdu Nové Zámky v súlade s § 41 C.s.p.

3. Okresný súd Nové Zámky pripisom zo dňa 13.11.2017 postúpil vec Okresnému súdu Prievidza.

4. Podaním zo dňa 14.12.2017 Okresný súd Prievidza predložil spis na rozhodnutie podľa § 43 ods. 2 C.s.p. Krajskému súdu v Trenčíne.

5. Uznesením Krajského súdu Trenčín, číslo konania 5 NcC 22/2017 zo dňa 10.01.2018 Krajský súd Trenčín rozhodol tak, že na konanie vo veci je miestne príslušný Okresný súd Nové Zámky a vyslovil právny názor, podľa ktorého je zmluva o rezervácii nehnuteľností uzavretá medzi žalobcom a žalovaným spotrebiteľskou zmluvou.

6. V priebehu konania právny zástupca žalobcu k veci uviedol, že na základe zmluvy o rezervácii nebola uzavretá kúpna zmluva z dôvodov na strane žalovaného. Žalovanému preto vznikla povinnosť vrátiť žalobcovi poskytnutú zálohu. Poukázal na to, že žalovaný si evidentne nepreveril stav nehnuteľností predtým, než ju zaradil do svojej ponuky - bolo potrebné vypracovať geometrický plán bez ktorého by kataster vlastníckeho práva k nehnuteľnosti zrejme nepreviedol. Uviedol ďalej, že zmluvná pokuta uvedená v zmluve o rezervácii nehnuteľností nebola jednoznačne dojednaná. Nie je jasné, či sa jedná o časť kúpnej ceny alebo zmluvnú pokutu. Z hľadiska spotrebiteľského práva je ustanovenie III. rezervačnej zmluvy uzatvorené nerovnovážne. Zopakoval, že kúpna zmluva na nehnuteľnosť mala byť uzavretá do 26.11.2016, no do toho času nebol žalobcovi doručený ani návrh kúpnej zmluvy, ten bol doručený až 01.12.2016. Zopakoval, že nehnuteľnosti tak, ako boli uvedené v koncepte zmluvy neboli ani vkladuschopné. Navrhol vykonať dokazovanie nahliadnutím do spisov Katastrálneho úradu Nitra V XXXX/XX, resp. V XXXX/XX.

7. Záverom k veci uviedol, že na základe vykonaného dokazovania má za to, že bola preukázaná dôvodnosť žaloby a preto žiada, aby súd návrhu vyhovel v tom znení ako je uvedené v petite. Podotkol, že podľa jeho právneho názoru, celý inštitút rezervačnej zálohy, je poprvé zmätočný, tak ako sa vyjadrili už aj rozhodnutia iných súdov, vrátane Krajského súdu v Žiline. Dal do pozornosti súdu aj znenie zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, z ktorej vyplýva, že v článku 4. bod 2 prvú splátku kúpnej ceny vo výške 2000.-eur mal zaplatiť budúci kupujúci s tým, že zmluvné strany súhlasia so započítaním tejto sumy sprostredkovateľom ako jeho pohľadávky vo výške odmeny za sprostredkovanie voči záväzku budúceho predávajúceho. Pokiaľ táto suma má byť záväzkom, teda dlhom budúceho predávajúceho voči sprostredkovateľovi, tak to spôsobuje úplnú zmätočnosť v tom, že predsa odmenu by mal sprostredkovateľ inkasovať od predávajúceho ako vlastníka ako to vyplýva zo znenia článku 4. Zmluvy o budúcej zmluve a nie od budúceho kupujúceho. Podotkol, že ani svedok, ba ani žalovaný netvrdil, že by žalobcovi bol zaslaný aj návrh na vklad do katastra nehnuteľností, ktorý predstavoval výslovný záväzok sprostredkovateľa zo zmluvy o rezervácii nehnuteľnosti. Je nepochybné, že žalobcovi

bol zaslaný iba návrh zmluvy o budúcej zmluve a to až po uplynutí dohodnutej lehoty na rezerváciu, pričom výpoveď svedka M., považuje za nedôveryhodnú nielen vzhľadom na to, že podľa jeho tvrdenia mala byť kúpna zmluva zaslaná do 3 dní od podpisu rezervačnej zmluvy, ale aj vzhľadom na to, že bol sám finančne vo forme provízie zainteresovaný aby výsledok tohto obchodu bol pre žalovaného priaznivý. Námietky žalobcu, že nehnuteľnosti v tej podobe v akej sa nachádzali v októbri, resp. v novembri 2016 nie sú spôsobilé na vklad potvrdzuje vkladové konanie z Okresného úradu Nitra V XXXX/XX, kde kúpnu zmluvu museli po podpise následne dodatkovať po uplynutí viac než 50 dní po podpise kúpnej zmluvy a predmetom dodatku bola práve výmera nehnuteľností, nakoľko tak ako to klient zrejme namietal, výmera zastavanej plochy rozostavanej stavby nebola XXX m², ako je uvedené či už v zmluve o budúcej kúpnej zmluve, ktorú žalovaný zaslal žalobcovi v decembri 2016 alebo či už v koncepte kúpnej zmluvy, ktorý žalovaný zaslal žalobcovi ako prílohu k prípisu zo dňa 06.12.2016. Práve preto tvrdí, že nehnuteľnosti v tej podobe, v akej boli v novembri 2016 neboli vkladu schopné. Má za to, že z týchto dôvodov vznikol na strane žalobcu nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia a to buď z neplatného právneho úkonu, pokiaľ vzhľadom na zmätočnosť a nejasnosť zaplatenej sumy 2000,-eur súd dospeje k neplatnosti samotného úkonu, teda rezervačnej zmluvy, alebo z dôvodu, že tento následne odpadol, keďže uplynula lehota v rámci ktorej žalobca nedoručil ani kúpnu zmluvu a ani návrh na vklad vlastníckeho práva žalobcovi. Námietky žalovaného, ktoré sú obsiahnuté v jeho prípisoch, že žalobca mal úver schválený certifikátom len do výšky 84 000,-eur považuje za irelevantné. Žalobca mal vlastné zdroje, ktoré by vedel čerpať a k hypotekárnemu certifikáciu nepotreboval predložiť žiadne zmluvy, ktoré neboli schválené vopred. Pre prípad úspechu navrhol náhradu trov konania vo výške 100 %.

8.Ďalej k veci uviedol, že úrok z omeškania si uplatňuje od 01.01.2017 preto, že žalobca vyzval žalovaného na vrátenie rezervačnej zálohy do 31.12.2016 a preto, že nedošlo k zaplateniu peňazí, úrok z omeškania si uplatňuje do 01.01.2017.

9.Právny zástupca žalovaného v priebehu konania k veci ďalej uviedol, že aj keby geometrický plán k nehnuteľnosti nebol zapísaný, katastrálny odbor by prevod vlastníckeho práva vykonal aj bez jeho zápisu. Stavba bola počas platnosti rezervačnej zmluvy zosúladená s geometrickým plánom evidovaným Okresným úradom Nitra a nezrovnalosti neboli prekážkou k uzavretiu riadnej kúpnej zmluvy. Žalobca trval na podpísaní zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, pričom zavádzal žalovaného a predávajúceho a napokon si kúpu nehnuteľnosti rozmyslel. V priebehu konania navrhol, aby súd vykonal ako dôkaz výsluch svedka K. M.. Uviedol ďalej, že podľa neho je u stanovenie článku III. Zmluvy o rezervácii dostatočne jasné a určité. V prípade, že by došlo k uzavretiu kúpnej zmluvy, tak by bola suma 2 000.-eur započítaná do kúpnej ceny. Preto, že k uzavretiu kúpnej zmluvy nedošlo uplatňuje túto čiastku v sume 1 000,-eur ako zmluvnú pokutu. Pokiaľ ide o posúdenie zmluvy o rezervácii nehnuteľnosti z hľadiska spotrebiteľského práva, nedošlo k porušeniu zásad spotrebiteľského práva. Uviedol, že platba rezervačnej zálohy prišla na účet žalobcu dňa 31.10.2016. Následne na to dal žalovaný pokyn na vypracovanie kúpnej zmluvy, ktorá špecifikovala nehnuteľnosť, podľa aktuálneho listu vlastníctva a ktorej vklad by kataster bezpochyby povolil. Návrh kúpnej zmluvy bol následne zaslaný e-mailom maklérovi žalovaného, ktorý ho následne doručil žalobcovi. Ďalej navrhol vykonať výsluch štatutárneho zástupcu žalovaného.

10.Poukázal na to, že žalovanému vznikol nárok na zmluvnú pokutu vo výške rezervačnej zálohy, teda 2 000,-eur, keďže nedošlo k uzatvoreniu kúpnej zmluvy, čím došlo k hrubému porušeniu ustanoveniu zmluvy o rezervácii nehnuteľnosti zo strany žalobcu. Žalovaný žalobcovi vrátil 1.000,-eur ako zhovievavý krok a druhú polovicu rezervačnej zálohy vo výške 1 000.-eur si ponechal ako zmluvnú pokutu. Žalovaný zastáva názor, že táto zmluvná pokuta spĺňa kritéria primeranosti. Nesúhlasil s tvrdením, podľa ktorého by si mali zmluvné strany všetky právne úkony voči druhému účastníkovi zasielať formou doporučeného listu. Poukázal na to, že zmluvné strany dovtedy komunikovali aj telefonicky, predmetom doručenia bola kúpna zmluva, ktorú mal následne žalobca uzavrieť s treťou stranou a nie so žalovaným. Je teda zrejme, že v tomto prípade sa forma doporučeného listu nevyžadovala preto, že článok IV. ods. 4 zmluvy sa vzťahuje len na vzájomné doručovanie medzi zmluvnými stranami.

11.Záverom k veci uviedol, že v konaní bolo preukázané, že dňa 26.10.2016 po predchádzajúcej obhliadke podpísal žalobca so žalovaným zmluvu o rezervácii nehnuteľnosti. V zmysle článku 5 ods. 3,4 tejto zmluvy záujemca v tomto konaní žalobca prehlásil, že sa pred podpisom zmluvy zoznámil s fyzickým i právnym stavom nehnuteľnosti, že predmet kúpy mu je známy, pozná jeho stav z ohliadky

a po tejto si ho rezervuje. Rovnako sa v zmysle tejto rezervačnej zmluvy zaviazal, resp. súhlasil so zmluvnou pokutou vo výške 2000.-eur, v prípade ak nedôjde k podpisu dohodnutých zmlúv v stanovenej lehote z dôvodov na jeho strane. Zdôraznil, že ide o zmluvnú pokutu a nie o odmenu žalovaného, ako to v záverečnom prednese uviedol žalobca. Táto skutočnosť vyplýva aj z textu kúpnej zmluvy, rovnako aj zo zmluvy o budúcej kúpnej zmluve. V prípade, ak by došlo k naplneniu obchodu a uzavretiu predmetných zmlúv bola by skutočnosť taká, ako uvádzal žalobca a odmenu by znášal predávajúci. Má jednoznačne za to, že v konaní bolo preukázané, že žalovaný si splnil všetky svoje povinnosti vyplývajúce zo zmluvy o rezervácii nehnuteľnosti, vykonal aj iné navyše úkony vyplývajúce zo zmluvy o rezervácii v snahe vyjsť svojmu klientovi - žalobcovi v ústrety. Napriek záverečnému prednesu žalobcu má za to, že v lehote 1 mesiaca od podpisu zmluvy o rezervácii bolo možné uzatvoriť riadnu kúpnu zmluvu a v tomto kontexte poukazuje na svedeckú výpoveď pána M., ktorý mal zo strany žalovaného tento obchodný prípad na starosti a ktorý potvrdil, že predávajúca mala dokumentáciu pripravenú a „zapísateľnú“ katastrom. Poukázal za preukázané, že kúpna zmluva, resp. jej návrh, resp. návrh na vklad tak ako bol vypracovaný firemnou právničkou bol následne doručený žalobcovi. Nesúlad dátumov, teda že návrh nebol doručený do 3 dní od podpisu rezervačnej zmluvy vyplýva z oneskorenej úhrady rezervačnej zálohy zo strany žalobcu a v danom prípade je podľa jeho názoru irelevantný. Platnosť zmluvy o rezervácii potvrdzuje podľa jeho názoru jednoznačne aj záznam SOI, ktorý do spisu predložil a ktorý konštatoval, zákonnosť zmluvy o rezervácii nehnuteľnosti. Má jednoznačne za to, že výlučne v dôsledku rozmyslenia si celej záležitosti a uzavretia zmlúv zo strany žalobcu došlo k dnešnému stavu a teda má za to, že nárok žalobcu je nedôvodný a nezákonný.

12. Súd vykonal dokazovanie výsluchom sporových strán, záznamom o prehliadke nehnuteľností zmluvou o rezervácii nehnuteľnosti zo dňa 26.10.2016, e-mailovou komunikáciou, predžalobnou výzvou, odpoveďou na predžalobnú výzvu, komunikáciou banky, návrhom zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, návrhom kúpnej zmluvy, inšpekčným záznamom SOI, výpisom z katastra nehnuteľností, číslo XXXX, k.ú. C., dokladom o zaplatení rezervačnej zálohy výsluchom svedka Ing. K. M., nahliadnutím do spisov katastrálneho odboru Okresného úradu Nitra číslo V XXXX/XX, V XXXX/XXXX, ďalšími v spise doloženými dokladmi a zistil nasledovný skutkový a právny stav:

13. Z výpovede sporových strán a zo záznamu o prehliadke nehnuteľností mal súd preukázané, že žalobca sa ako záujemca dňa 16.10.2016 zúčastnil obhliadky nehnuteľností, uvedených v rezervačnej zmluve za prítomnosti K. M., ktorý zastupoval žalovaného a vlastníčky nehnuteľností. Podľa záznamu žalobca potvrdil, že bol riadne, pravdivo a v plnom rozsahu oboznámený s technickým stavom nehnuteľností (bod 3 záznamu).

14. Z výpovede sporových strán a zo zmluvy o rezervácii nehnuteľnosti zo dňa 26.10.2016 mal súd preukázané, že žalobca ako záujemca a žalovaný (zastúpený K. M.) ako sprostredkovateľ uzavreli dňa 26.10.2016 zmluvu o rezervácii nehnuteľnosti, ktorá sa týkala rodinného domu na adrese X. XX, C.Č., bola zapísaná na liste vlastníctva číslo XXXX N. E..Ú. C., postavená na parcele číslo XXXX/XXX, XXXX/XXX. Kúpna cena vrátane provízie sprostredkovateľa bola dohodnutá v sume 92 000,-eur. rezervačná záloha bola dohodnutá v sume 2 000,-eur a mala byť zaplatená najneskôr do 3 pracovných dní od podpisu zmluvy o rezervácii. Zmluva bola uzavretá na dobu určitú na 1 mesiac, do 26.11.2016. Podľa článku VI zmluvy sa sprostredkovateľ zaviazal vypracovať kúpnu zmluvu a návrh na vklad do katastra nehnuteľností.

Podľa zmluvných podmienok, ktoré sú súčasťou tejto zmluvy sa sprostredkovateľ v bode I. ods.2 zaviazal vykonať činnosť smerujúcu k uzatvoreniu kúpnej zmluvy, pripraviť v prípade záujmu záujemcu o vlastníka návrh kúpnej zmluvy a návrh na vklad vlastníckeho práva na príslušný Okresný úrad. Podľa článku II. zmluvy bola definovaná rezervačná záloha. V článku III. ods. 1 tejto zmluvy je definovaná rezervačná záloha ako zmluvná pokuta, ktorá sa mal uplatniť vtedy, ak do uplynutia doby rezervácie nedôjde k uzatvoreniu kúpnej zmluvy z akéhokoľvek dôvodu na strane záujemcu alebo ak záujemca nezloží či z akého dôvodu neprevedie do uplynutia doby rezervácie zostávajúcu časť kúpnej ceny alebo písomne vypovedá rezervačnú zmluvu pred ukončením doby rezervácie. Podľa článku V ods.3 zmluvy žalobca ako záujemca vyhlásil, že sa pred podpisom zmluvy oboznámil s fyzickým, technickým i právnym stavom nehnuteľností.

Podľa článku VI. Ods. 4 tejto zmluvy sa zmluvné strany dohodli, že sú povinné všetky právne úkony voči druhému účastníkovi zasielať formou doporučeného listu na adresy uvedené v zmluve.

V článku VI ods.6 je uvedený nárok sprostredkovateľa na províziu.

15.Z výpisu z Tatrabanky mal súd preukázané, že žalobca zaplatil rezervačnú zálohu dňa 31.10.2016 v sume 2.000,-eur.

16.Z komunikácie právničky žalovaného a K. M. mal súd preukázané, že návrh kúpnej zmluvy a návrh na vklad vlastníckeho práva bol zaslaný pánovi M. dňa 09.11.2016.

17.Z komunikácie VÚB banky a.s. týkajúcej sa hypotekárneho úveru žalobcu mal súd preukázané, že žalobca mal schválený certifikát na poskytnutie flexihypotéky na sumu 84 000,-eur najneskôr do 11.11.2016.

18.Z e-mailovej komunikácie medzi K. M. a žalobcom zo dňa 01.12.2016 mal súd preukázané, že K. M. zaslal dňa 01.12.2016 žalobcovi návrh zmluvy o budúcej zmluve. Z návrhu zmluvy o budúcej kúpnej zmluve mal súd preukázané, že na nehnuteľnosti, ktoré sú uvedené v rezervačnej zmluve bol pripravený návrh o budúcej kúpnej zmluve, v ktorej bol ako budúci kupujúci uvedený žalobca.

19.Z predžalobnej výzvy zo dňa 15.12.2016 mal súd preukázané, že právny zástupca žalobcu vyzval žalovaného na vrátenie rezervačnej zálohy najneskôr do 31.12.2016.

20.Z odpovede žalovaného mal súd preukázané, že žalovaný reagoval na túto výzvu dňa 30.12.2016.

21.Z výsluchu sporových strán mal súd preukázané, že žalovaný vrátil žalobcovi časť rezervačnej zálohy v sume 1000,-eur.

22.Z návrhu kúpnej zmluvy mal súd preukázané, že na nehnuteľnosti, ktoré sa týkajú zmluvy o sprostredkovaní bol pripravený návrh kúpnej zmluvy, súd však nemal preukázané, kedy bol návrh kúpnej zmluvy doručený žalobcovi.

23.Svedok P. K. M. , narodený XX.XX.XXXX vypovedal, že je realitný maklér a pri jeho práci sa stretol so žalobcom , ktorý chcel kúpiť nehnuteľnosť, bol na obhliadke spolu s majiteľkou nehnuteľnosti. Po podpise rezervačnej zmluvy dávajú štandardne právničke pokyn na vypracovanie kúpnych zmlúv, ktoré majú do 3 dní k dispozícii a posielajú klientovi na prezretie. V tom čase klient zloží rezervačnú zálohu, keď sa berie hypotéka, tak sa dom musí ohodnotiť znalcom. Prvýkrát prišla na nehnuteľnosť znalkyňa , následne pán Z. oznámil, že nejaká stavba nebola zapísaná na liste vlastníctva. Veci boli riešiteľné. Pán Z. si v čase rezervačnej doby nebol schopný vybaviť hypotéku, nebol schopný podpísať kúpnu zmluvu, ohradzoval sa , že dom je nepredajný. A povedal, aby bola pripravená zmluva o budúcej kúpnej zmluve. Dohodli si termín na podpísanie zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, ktorá bola vypracovaná ich právničkou. Pán Z. prišiel pol hodinu pred stretnutím, s tým, že zmluvu o budúcej kúpnej zmluve nepodpíše a chce všetky peniaze naspäť. Svedok uviedol, že v čase kontaktu s pánom Z. bol zamestnancom spoločnosti Halo reality, teda žalovaného. Potvrdil, že adresa, na ktorú bola zasielaná zmluva o budúcej kúpnej zmluve bola v čase kontaktu s pánom Z. jeho adresou. Návrh kúpnej zmluvy bol doručený žalobcovi e-mailom , túto skutočnosť však nevie preukázať. Nepamätá sa , prečo bolo potrebné kúpnu zmluvu s ďalším záujemcom upravovať, manželov D. nepozná. Uviedol, že ak by sa dom predal, dostal by províziu. Uviedol ďalej, že s pánom Z. sa stretol pri uvedenom kontrakte ako trikrát. V tejto súvislosti mu vznikli náklady, pretože chodil na obhliadky, spolu telefonovali. Mal pocit , že pán Z.Á. podpis zmluvy naťahuje.

24.Z inšpekčného záznamu Slovenskej obchodnej inšpekcie zo dňa 05.10.2017 mal súd preukázané, že inšpektorát SOI vykonal u žalovaného o inšpekciu zameranú na dodržiavanie zákona č. 250/2007 Z.z. a zákona číslo 128/2002 Z.z. , neboli zistené žiadne nedostatky.

25.Zo spisu Okresného úradu Nitra, katastrálny odbor číslo V XXXX/XX (vklad záložného práva k nehnuteľnostiam , ktoré sú predmetom zmluvy o sprostredkovaní) mal súd preukázané, že rozhodnutím zo dňa 21.02.2018 bolo konanie prerušené kvôli tomu , že k návrhu neboli doložené dokumenty - geometrický plán, znalecký posudok a dodatočné stavebné povolenie. Po doručení požadovaných dokumentov bol vklad záložného práva rozhodnutím Okresného úradu Nitra zo dňa 09.03.2018 povolený.

26.Zo spisu Okresného úradu Nitra číslo V XXXX/XX mal súd preukázané , že vklad vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, ktoré sú predmetom zmluvy o sprostredkovaní bol rozhodnutím Okresného úradu Nitra zo dňa 28.03.2018 povolený v prospech manželov D..

27.Z listu vlastníctva č. XXXX pre katastrálne územie C. mal súd preukázané, že nehnuteľnosti uvedené na tomto liste vlastníctva prešli na základe kúpnej zmluvy do vlastníctva Q. D. B. F. D..

28.Podľa § 52 ods.1 Občianskeho zákonníka, spotrebiteľskou zmluvou je každá zmluva, bez ohľadu na právny formu ktorú uzatvára dodávateľ so spotrebiteľom.

29.Podľa § 52 ods. 2 Občianskeho zákonníka, o spotrebiteľských zmluvách ako aj všetky iné ustanovenia upravujúce právne vzťahy, ktorým účastníkom je spotrebiteľ použijú sa vždy ak je to na prospech zmluvnej strany, ktorá je spotrebiteľom. Odlišné zmluvné dojednania alebo dohody, ktorých obsahom alebo účelom je obchádzanie tohto ustanovenia sú neplatné.

30.Podľa § 52 ods. 3 Občianskeho zákonníka, dodávateľ je osoba, ktorá pri uzatváraní a plnení spotrebiteľskej zmluvy koná v rámci predmetu svojej obchodnej alebo inej podnikateľskej činnosti.

31.Podľa § 52 ods. 4 Občianskeho zákonníka, spotrebiteľ je fyzická osoba, ktorá pri uzatváraní a plnení spotrebiteľskej zmluvy nekoná v rámci predmetu svojej obchodnej činnosti alebo inej podnikateľskej činnosti.

32.Podľa § 53 ods. 1 Občianskeho zákonníka, spotrebiteľské zmluvy nesmú obsahovať ustanovenia, ktoré spôsobujú značnú nerovnováhu v právach a povinnostiach zmluvných strán v neprospech spotrebiteľa. To neplatí ak ide o zmluvné podmienky, ktoré sa týkajú hlavného predmetu plnenia a primeranosti ceny ak tieto zmluvné podmienky sú vyjadrené určito, jasne a zrozumiteľne, alebo ak boli neprijateľné podmienky individuálne dojednané.

33.Podľa §53 ods. 3 Občianskeho zákonníka, ak dodávateľ nepreukáže opak, zmluvné ustanovenia dohodnuté medzi dodávateľom a spotrebiteľom sa nepovažujú za individuálne dojednané.

34.Podľa §53 ods. 5 Občianskeho zákonníka, neprijateľné podmienky upravené v spotrebiteľských zmluvách sú neplatné.

35.Podľa § 54 ods.2 Občianskeho zákonníka v pochybnostiach o obsahu spotrebiteľských zmlúv platí výklad, ktorý je pre spotrebiteľa priaznivejší.

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

37.Podľa § 451 ods.1 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.

38.Podľa § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka, ak ide o omeškanie s plnením peňažného dlhu, má veriteľ právo požadovať od dlžníka popri plnení úroky z omeškania, ak nie je podľa tohto zákona povinný platiť poplatok z omeškania. Výšku úrokov z omeškania a poplatku z omeškania ustanovuje vykonávací predpis.

39.Podľa § 3 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z., výška úrokov z omeškania je o 8 percentuálnych bodov vyššia ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu.

40.Podľa § 774 Občianskeho zákonníka sprostredkovateľskou zmluvou sa sprostredkovateľ zaväzuje obstarat' záujemcovi za odmenu uzavretie zmluvy a záujemca sa zaväzuje sprostredkovateľovi poskytnúť odmenu vtedy, ak bol výsledok dosiahnutý pričinením sprostredkovateľa.

41.Podľa § 775 Občianskeho zákonníka sprostredkovateľovi patrí odmena v dohodnutej výške; odmenu treba dojednať v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, inak je zmluva neplatná podľa § 40a <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1964/40/20181001>>.

42.Podľa § 776 Občianskeho zákonníka sprostredkovateľovi patrí okrem odmeny náhrada nákladov iba vtedy, ak je to výslovne dohodnuté; pri pochybnostiach, len ak mu vznikol nárok na odmenu.

43.Z vykonaného dokazovania mal súd preukázané, že zmluva o rezervácii nehnuteľností (ďalej len Zmluva) je sprostredkovateľskou zmluvou spĺňajúcou predpoklady uvedené v § 52 ods.1 až 4 Občianskeho zákonníka. Je nepochybné , že ju uzavrel žalovaný ako sprostredkovateľ (dodávateľ) ktorý konal v rámci predmetu svojej podnikateľskej činnosti so žalobcom (spotrebiteľom), tak ako to predpokladá § 52 ods.4 Občianskeho zákonníka. Zmluvu uzavretú medzi žalobcom a žalovaným považoval za spotrebiteľskú zmluvu aj Krajský súd v Trnave ktorý takýto právny názor vyslovil v tomto konaní v uznesení sp.zn.: 5NcC 22/2017-64 zo dňa 10.01.2018 , právnym názorom krajského súdu vysloveným v tomto konaní je súd prvej inštancie viazaný.

44.Zmluva uzavretá medzi žalobcom a žalovaným je nepochybne zmluvou o sprostredkovaní uzavretou podľa § 774 Občianskeho zákonníka . Žalovaný ako sprostredkovateľ sa okrem iného zaviazal pre žalobcu ako záujemcu obstarat' uzavretie kúpnej zmluvy týkajúcej sa nehnuteľností , ktoré sú v Zmluve uvedené. Podobný právny názor vyslovil napríklad Krajský súd v Žiline v rozhodnutí 7Co 645/2015.

45.Medzi sporovými stranami bolo sporné , za čo je potrebné považovať rezervačnú zálohu, ktorú preukázateľne zaplatil žalovaný žalobcovi.

46.Ak by sú pristúpil na argumentáciu žalobcu, že rezervačná záloha má byť považovaná za zmluvnú pokutu , bolo potrebné preskúmať , či bola táto zmluvná pokuta dojednaná v súlade so zásadami spotrebiteľského práva - právny zástupca žalobcu namietal dojednanie zmluvnej pokuty v súlade so zásadami spotrebiteľského práva.

47.Súd je toho názoru , že v uvedenom prípade bola zmluvná pokuta dohodnutá individuálne. Zmluva o rezervácii nehnuteľnosti v predtlačí neobsahovala dopredu uvedenú výšku rezervačnej zálohy (teda zmluvnej pokuty) , zmluvné strany sa mohli na jej výške slobodne dohodnúť - žalobcu nikto nenútil, aby so žalovaným zmluvu o rezervácii nehnuteľnosti podpisoval, ak nesúhlasil s výškou rezervačnej zálohy. Je všeobecne známe, že na trhu pôsobí množstvo realitných kancelárií, zaoberajúcich sa sprostredkovaním predaja nehnuteľností. Žalobcovi teda nič nebránilo v tom , aby si našiel iného sprostredkovateľa s ktorým si mohol dojednať výhodnejšie podmienky.

48.Výšku dojednanej zmluvnej pokuty súd považuje vzhľadom na kúpnu cenu nehnuteľností uvedenú v rezervačnej zmluve za primeranú - pri dojednanej kúpnej cene vo výške 92.000,- eur je zmluvná pokutu uvedená vo výške 2.000 eur (2,17% z kúpnej ceny) za primeranú možné považovať.

49.Za dostatočne určité súd považuje aj ustanovenia o uplatnení zmluvnej pokuty uvedené v článku III ods.1 Zmluvných podmienok - sú definované jasne, presne a zrozumiteľne aj pre osoby bez právnického vzdelania.

50.Súd teda ustanovenia o zmluvnej pokute uvedené v Zmluvných podmienkach a dojednanie zmluvnej pokuty v Zmluve o rezervácii nehnuteľností nepovažuje za ustanovenia porušujúce zásady spotrebiteľského práva. Stanovisko SOI (bod 4 odôvodnenia) je v tomto prípade bez právneho významu - v civilnom procese môže súlad ustanovení spotrebiteľskej zmluvy so zákonom posúdiť iba súd.

51.Ak teda súd považoval dojednanú rezervačnú zálohu (vnímanú ako zmluvnú pokutu) za dojednanú v súlade so zákonom skúmal ďalej, či bola zmluvná pokuta uplatnená v súlade s podmienkami uvedenými v článku III ods.1 Zmluvných podmienok.

52.Z vykonaného dokazovania mal súd preukázané, že žalobca zaplatil žalovanému rezervačnú zálohu o niekoľko dní neskôr. Toto porušenie zmluvy o rezervácii nehnuteľností však nebolo sankcionované v ustanovení článku III odsek 1 Zmluvných podmienok zmluvnou pokutou.

53. Je nepochybné, že žalovaný sa v zmluve o rezervácii nehnuteľností zaviazal k vypracovaniu návrhu kúpnej zmluvy a návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra. Súd nemal preukázané, že by v čase platnosti rezervačnej zmluvy teda v čase od 26.10.2016 do 26.11.2016 žalovaný žalobcovi návrh kúpnej zmluvy a návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra vypracoval a doručil. Z vykonaného dokazovania mal súd preukázané, že dňa 9.11.2016 právnička žalovaného doručila návrh kúpnej zmluvy a návrh na vklad do katastra nehnuteľností K. M., teda vtedajšiemu zamestnancovi žalovaného. Návrh bol doručený mailom tak ako je uvedené v bode 16 tohto odôvodnenia.

54. Súd nemal preukázané, že by K. M. resp. iná osoba doručila tento návrh v čase platnosti zmluvy o rezervácii nehnuteľností žalobcovi. Tvrdenie svedka K. M. o tom, že zmluvu žalobcovi doručil on, je podľa názoru súdu účelové a nepresvedčivé. Svedok nevedel preukázať, že žalobcovi doručil návrh zmluvy emailom - jeho tvrdenie, že už nemá prístup k firemnému účtu je neakceptovateľné. Svedok bol navyše na transakcii medzi žalobcom a žalovaným osobne zainteresovaný (mal prisľúbenú províziu) - jeho výpoveď teda súd považuje za nedôveryhodnú. Súd je toho názoru, že je na žalovanom, aby preukázal doručenie návrhu kúpnej zmluvy žalobcovi - ak toho nie je schopný, neuniesol v tomto prípade dôkazné bremeno.

55. Súd mal preukázané, že návrh na uzavretie zmluvy o budúcej zmluve bol K. M., teda vtedajším zamestnancom žalovaného žalobcovi doručený dňa 01.12.2016, teda po uplynutí platnosti zmluvy o rezervácii nehnuteľností.

56. Pri preukázaní doručenia kúpnej zmluvy žalobcovi bola medzi sporovými stranami sporná interpretácia článku VI odsek 4 podľa ktorého sa zmluvné strany dohodli, že sú povinné všetky právne úkony voči druhému účastníkovi zasielať formou doporučeného listu. Súd je teda toho názoru, že žalovaný mal toto ustanovenie zmluvy dodržať a návrh kúpnej zmluvy žalobcovi formou doporučeného listu realizovať. V tejto súvislosti súd poukazuje na ustanovenie § 54 odsek 2 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého v pochybnostiach o obsahu spotrebiteľských zmlúv platí výklad, ktorý je pre spotrebiteľa priaznivejší.

57. Súd teda nemal preukázané, že by žalovaný v čase uvedenom v zmluve o rezervácii nehnuteľností splnil svoju povinnosť ku ktorej sa zaviazal a vypracoval a doručil návrh kúpnej zmluvy a návrh na vklad vlastníckeho práva žalobcovi. K neuzavretiu kúpnej zmluvy podľa zmluvy o rezervácii nehnuteľností teda došlo zavinením žalovaného a nie žalobcu. Nedošlo teda k naplneniu žiadneho ustanovenia článku III odsek 1 Zmluvných podmienok, žalobca neporušil zmluvu o rezervácii nehnuteľností žiadnym spôsobom uvedeným v tomto článku a ani od zmluvy neodstúpil.

58. Súd poznamenáva, že v tomto prípade je bez právneho významu, či by bola nehnuteľnosť, ktorá bola predmetom zmluvy o sprostredkovaní vkladuschopná. Povinnosťou žalovaného bolo pripraviť návrh kúpnej zmluvy, o vklade nehnuteľností by rozhodol s konečnou platnosťou katastrálny úrad. Z vykonaného dokazovania mal súd preukázané, že nehnuteľnosť, ktorá bola predmetom zmluvy o rezervácii nehnuteľností bola nakoniec prepísaná na nových majiteľov.

59. Bez právneho významu je aj tvrdenie žalovaného, že žalobca nemal dostatok finančných prostriedkov na kúpu nehnuteľností, preto kúpnu zmluvu nechcel podpísať. Úlohou žalovaného ako sprostredkovateľa nebolo skúmať finančnú situáciu žalobcu, ale sprostredkovať kúpu nehnuteľností, pripraviť a žalobcovi v čase platnosti zmluvy o rezervácii nehnuteľností doručiť návrh kúpnej zmluvy a návrh na vklad vlastníckeho práva. Navyše súd mal preukázané, že žalobca disponoval v čase platnosti zmluvy o rezervácii nehnuteľností certifikátom na poskytnutie flexihypotéky na sumu 84.000,- eur (teda väčšej časti navrhovanej kúpnej ceny), zvyšnú časť kúpnej ceny mohol žalobca doplatiť z iných zdrojov, ktorými podľa jeho tvrdenia disponoval.

60. Podľa názoru súdu si teda žalovaný zmluvnú pokutu uplatnil v rozpore s ustanoveniami Zmluvných podmienok.

61. Ak by súd posudzoval rezervačnú zálohu za odmenu podľa § 775 Občianskeho zákonníka, v takomto prípade súd musí konštatovať, že žalovanému nárok na odmenu nevznikol - k uzavretiu kúpnej zmluvy medzi žalobcom a vlastníkom nehnuteľností nedošlo z dôvodov na strane žalovaného. Žalovaný teda nárok na odmenu nemá. Podobný názor vyslovil napríklad Krajský súd Žilina v rozhodnutí 7Co 645/2016.

62.V priebehu konania žalovaný tvrdil, že nárok na ponechanie si rezervačnej zálohy mu vznikol aj preto, že mal s vypracovaním materiálov pre žalobcu náklady. Tieto náklady však v priebehu konania nijako nešpecifikoval ani nepreukázal. Nárok na ponechanie si rezervačnej úhrady tak žalovanému nepatrí ani v tomto prípade.

63.Podľa názoru súdu, teda získal žalovaný majetkový prospech plnením z právneho dôvodu, ktorý odpadol (kúpna zmluva, predmetom ktorej by boli nehnuteľnosti uvedené v zmluve o rezervácii nehnuteľností nebola z dôvodov na strane žalovaného uzavretá), žalovaný sa teda na úkor žalobcu bezdôvodne obohatil (pozri rozhodnutie Krajského súdu Žilina 10Co 634/2014) . Súd teda žalobe čo do istiny vyhovel v plnom rozsahu.

64.Pokiaľ ide o úroky z omeškania, žalobca si úroky z omeškania čo do doby, kedy sa žalovaný do omeškania dostal (bod 8 a 19 tohto odôvodnenia) , sumy z ktorej si žalobca úroky z omeškania uplatnil a výšky úroku z omeškania uplatnil správne, žalobe teda vyhovel aj v tejto časti.

65.O trovách konania súd rozhodol v súlade s §255 ods. 1 s prihliadnutím na § 262 ods. I C.s.p. Žalobca bol v konaní úspešný v plnom rozsahu, súd preto žalobcovi priznal nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%.

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 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.

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.

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na súdny výkon exekúcie podľa osobitného zákona.

Exekúciu vykoná ten exekútor, ktorého v návrhu na vykonanie exekúcie označí oprávnený (§ 38 zák. č. 233/1995 Z.z.) a ktorého jej vykonaním poverí súd, ak osobitný predpis alebo tento zákon neustanovuje inak (§ 29 zákona č. 233/1995 Z.z.).