

Súd: Okresný súd Michalovce
Spisová značka: 16C/243/2015
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7715209748
Dátum vydania rozhodnutia: 16. 11. 2018
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Daniela Pristášová
ECLI: ECLI:SK:OSMI:2018:7715209748.7

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Michalovce, sudkyňou Mgr. Danielou Pristášovou, v spore žalobcu J. zastúpený JUDr. Almáši Gabriel, spol. s.r.o., IČO: 36 856 592, so sídlom Niťová 3, 821 08 Bratislava, proti žalovanému Finessa s.r.o., Tallerova 4, 811 04 Bratislava - mestská časť Staré Mesto, IČO: 46 408 932, o zaplatenie 2 000 € s príslušenstvom, takto

rozhodol:

I. Žalovaný je povinný zaplatiť žalobcovi sumu 2000 €, spolu s úrokom z omeškania 5,05% ročne zo sumy 2000 € od 27.4.2015 až do zaplatenia, všetko do 3 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

II. Žalobcovi priznáva nárok na náhradu všetkých účelne vynaložených trov konania od žalovaného s tým, že o výške tohto nároku bude rozhodnuté v osobitnom uznesení.

odôvodnenie:

1. Žalobou, ktorá bola doručená súdu dňa 21.5.2015 žalobca uplatnil proti žalovanému právo na zaplatenie sumy 2000 € s príslušenstvom. Žalobu odôvodnil tým, že so žalovaným ako sprostredkovateľom uzatvoril dňa 30.6.2014 Zmluvu o rezervácii, predmetom ktorej bol záväzok žalovaného rezervovať pre žalobcu príležitosť k uzatvoreniu kúpnej zmluvy na nehnuteľnosť vedenú Okresným úradom Humenné, katastrálny odbor pre okres Humenné, obec Humenné, k.ú. Humenné na LV č. 7664, ako rodinný dom so súp. č. 880 postavený na parcele č. 844 na ul. H. a parcely reg. C parc. č. 843/1 záhrady o výmere 648 m², parcela č. 844 zastavané plochy a nádvoria o výmere 265 m². Na základe tejto zmluvy vznikol žalobcovi záväzok uzatvoriť do 31.7.2014 kúpnu zmluvu na uvedenú nehnuteľnosť. V článku 2 ods. 2 predmetnej zmluvy bolo pre prípad porušenia povinností žalobcu uzatvoriť do 31.7.2014 kúpnu zmluvu, dojednané, že rezervačný poplatok prepadne v prospech žalovaného, keďže mu mali vzniknúť s plnením vyhľadávania a rezervácie predmetnej príležitosti náklady. Bolo tiež dojednané, že v prípade neuzatvorenia kúpnej zmluvy do 31.7.2014 vinou predávajúceho bude rezervačný poplatok klientovi vrátený v plnej výške. V žalobe poukázal žalobca na to, že k uzatvoreniu kúpnej zmluvy s predávajúcim nedošlo nie z jeho viny, ale preto lebo mu nebol schválený úver bankou. Uviedol, že žalovaný ho výslovne informoval, že ak mu nebude schválená hypotéka, že mu rezervačný poplatok vráti. Podľa žalobcu je žalovaný povinný vrátiť rezervačný poplatok 2000 €, lebo ide o neprimerane vysokú sumu ako sankciu spojenú s nesplnením jeho záväzku, keďže žalovaný si ponechal uvedenú sumu za to, že žalobca neuzavrel kúpnu zmluvu v stanovenom termíne, hoci podľa žalobcu to nebolo z jeho viny, ale z toho dôvodu, že mu banka neposkytla úver. V žalobe tiež poukazuje na to, že žalovaný nikdy nevyčíslil ani nepredložil náklady, ktoré majú tvoriť sumu 2000 €. Samotné dojednanie o ponechaní si rezervačného poplatku žalovaným pre nesplnenie zmluvnej povinnosti žalobcu považuje žalobca za neprijateľnú podmienku, a preto aj za neplatnú.

2. Žalovaný vo vyjadrení v žalobe uviedol, že nárok žalobcu neuznáva, ani čo do dôvodu, ani čo do výšky. Nepopieral, že uzavrel so žalobcom predmetnú zmluvu o rezervácii, a že žalobca zložil rezervačný

poplatok 2000 €. Poukázal však na to, že žalobca si nesplnil v zmysle zmluvy svoju povinnosť a neuzavrel kúpnu zmluvu s predávajúcim v termíne do 31.7.2014, a ani do 31.8.2014, teda po predĺžení tejto lehoty formou Dodatku k č. 1 predmetnej zmluvy o rezervácii. Žalobca, práve naopak, napriek tejto ústretovosti zo strany žalovaného, ako aj opakovaným výzvam, prestal s realitnou spoločnosťou komunikovať, čím k podpisu kúpnej zmluvy nedošlo. Aj keď žalobca tvrdí, že sa mu tak nestalo z jeho viny, ale kvôli tomu, že mu nebol úver schválený bankou, bolo žalobcovi zo strany žalovaného umožnené, aby využil služby hypotekárneho špecialistu, ktorý so žalovaným spolupracuje. Tento aj pripravil prepočty úverov v jednotlivých bankách poskytujúcich hypotekárne úvery, ale žalobca služby tohto špecialistu písomne odmietol s tým, že hypotekárny úver na kúpu rezervovanej nehnuteľnosti bude výlučne riešiť prostredníctvom svoju finančného poradcu pána Metiľa. Žalobca bol preto informovaný, že ak mu nebude schválená hypotéka, v prípade, že sa nechá pri zaobstaraní úveru bezplatne a v plnom rozsahu zastupovať hypotekárnym špecialistom, tak mu rezervačný poplatok bude vrátený. Žalovaný nesúhlasil ani s tým, že by išlo o neprimerane vysokú sumu, ako sankciu spojenú s nespĺnením záväzku žalobcu, nakoľko žalovanému vznikli s plnením vyhľadávania a rezervácie príležitosti, náklady, pričom žalovaný si všetky svoje povinnosti vyplývajúce zo zmluvy splnil. Okrem toho na vyžiadanie žalobcu mu pre potreby schválenia úveru preukázateľne poskytol návrhy kúpnych zmlúv do dvoch bánk, a od podpisu zmluvy o rezervácii dňa 30.6.2014 až do vypršania platnosti tejto zmluvy 31.8.2014, čiže počas dvoch mesiacov, žalovaný ani nemohol predmetnú nehnuteľnosť ponúkať iným záujemcom o kúpu.

3. Zo Zmluvy o rezervácii uzavretej medzi žalobcom a žalovaným dňa 30.6.2014, bolo zistené, že na základe tejto Zmluvy vznikol záväzok sprostredkovateľovi - žalovanému, rezervovať pre žalobcu, ako klienta, príležitosť k uzatvoreniu kúpnej zmluvy na nehnuteľnosť k.ú. F. - rodinný dom súp. č. 880, postavený na parcele č. 844, na ul. H. parcela č. 843/1 záhrady o výmere 648 m², parcela č. 844 zastavané plochy a nádvoria o výmere 265 m². V bode 2 článku 1 zmluvy bolo dojednanie, že žalobcovi vzniká záväzok uzavrieť do 31.7.2014 kúpnu zmluvu na vyššie uvedené nehnuteľnosti, ktorá bola v bode 3 ohodnotená na 50 000 €. V článku 2 bolo dojednanie ohľadne rezervačného poplatku, a to tak, že jeho výška bola stanovená na 2 000 €, ktorú bol žalobca povinný zaplatiť pri podpise zmluvy. V bode 2 je dojednanie, že v prípade porušenia povinnosti žalobcu uzavrieť do 31.7.2014 kúpnu zmluvu, rezervačný poplatok prepadá v prospech žalovaného, keďže mu vznikli s plnením vyhľadávania a rezervácie príležitosti, náklady, a žalobca s týmto výslovne a bez výhrad vyjadril svoj súhlas a uzrozenie. V bode 3 bolo dojednané, že v prípade neuzavretia kúpnej zmluvy do 31.7.2014, vinou predávajúceho, bude rezervačný poplatok žalobcovi vrátený v plnej výške. V bode 4 je dojednanie, že v prípade, ak dôjde následne k uzavretiu kúpnej zmluvy, bude rezervačný poplatok v kúpnej zmluve vyčíslený ako súčasť kúpnej ceny, ktorá už bola zaplatená.

4. Z Dodatku č. 1 k Zmluve o rezervácii zo dňa 30.6.2014 bolo zistené, že Dodatok uzavreli strany dňa 29.7.2014, s tým, že vznikol záväzok žalobcu uzavrieť do 31.8.2014 kúpnu zmluvu na vyššie uvedené nehnuteľnosti podľa článku 1 bodu 2 Zmluvy. Článok 2 bod 2 bol Dodatkom zmenený tak, že v prípade porušenia povinnosti žalobcu uzavrieť do 31.8.2014 kúpnu zmluvu, ako je to uvedené v článku 1 bode 2 Zmluvy, rezervačný poplatok prepadá v prospech žalovaného, keďže mu vznikli s plnením vyhľadávania a rezervácie príležitosti, náklady. Článok 2 bod 3 Zmluvy bol zmenený Dodatkom tak, že v prípade neuzavretia kúpnej zmluvy do 31.8.2014 vinou predávajúceho, bude rezervačný poplatok žalobcovi vrátený v plnej výške. Ostatné dojednania zmluvy zostali Dodatkom nedotknuté.

5. Predmetná stavba - rodinný dom bol ohodnotený znaleckým posudkom č. 126/2014 zo dňa 16.7.2014 a jeho všeobecná hodnota bola určená na 56 000 €. Znalecký posudok vyhotovil znalec Ing. Miroslav Duško.

6. Z výpovede žalobcu bolo zistené, že spolu s manželkou si chceli kúpiť rodinný dom, a preto sa obrátili na žalovaného, ktorému aj zaplatili zálohu 2000 € za sprostredkovanie predaja rodinného domu. Na kúpu domu si vybavovali úver, a tak žalobca bol v bankách- Tatra banka, Home Credit, ČSOB. Keďže lehotu podľa zmluvy nestihli, tak bola táto predĺžená zo strany žalovaného o jeden mesiac, ale ani za ďalší mesiac sa im úver nepodarilo získať. Rezervačný poplatok mu však žalovaný nevrátil, a žalobca sa dozvedel, že potom bol predmetný dom aj predaný, keďže o neho bol záujem. Uviedol, že síce mu bolo zo strany žalovaného umožnené bezplatne využiť služby ich finančného poradcu, on však mal svojho finančného poradcu, a preto služby žalovaného nevyužil. Jeho finančným poradcem bol pán Metiľ. Tvrdil, že nemohol ovplyvniť skutočnosť, že úver z banky nedostal.

7. Konateľ žalovaného vo svojej výpovedi uviedol, že rezervačný poplatok žalobcovi nebol vrátený, nakoľko neboli splnené podmienky uvedené v zmluve pre takéto vrátenie. Žalobca nedodržel ani predloženú lehotu na uzavretie kúpnej zmluvy, a preto oprávnene zostal rezervačný poplatok zložený žalobcom, žalovanému. Bol mu pritom ponúknutý ich hypotekárny špecialista, bezplatne, nakoľko ten hneď vie zistiť, pred uzavretím zmluvy, že či dostane klient, v tomto prípade žalobca, úver alebo nie, a v takom prípade, aj z tohto dôvodu, že uvedenú skutočnosť vedľa hneď po uzavretí zmluvy môžu ešte vrátiť zaplatený rezervačný poplatok. V tomto prípade však žalobca chcel sám riešiť úver, a aj keď mu muselo byť zrejmé už v lehote jedného mesiaca, že takýto úver nedostane, keďže nespĺňal podmienky pre poskytnutie úveru, napriek tomu žalovaného o tom neinformoval. Naopak požiadal o predĺženie lehoty, s čím žalovanému vznikli ďalšie poplatky ohľadne rezervovanej nehnuteľnosti a prišiel o ďalších klientov, ktorí prejavovali záujem o kúpu predmetného domu. Aj samotný predávajúci, v tomto prípade to bol R., vlastník predmetného domu, s nimi nakoniec po dvoch mesiacoch zmluvu, ktorú mal s nimi ako so sprostredkovateľom uzatvorenú, vypovedal, keďže mu v priebehu dvoch mesiacov dom nepredali, a museli mu vrátiť aj províziu, ktorá tiež bola dohodnutá v sume 2000 € za sprostredkovanie predaja. Uviedol, že pokiaľ ide o samotnú výšku rezervačného poplatku 2000 €, táto je primeraná vzhľadom na náklady, ktoré v súvislosti s rezerváciou žalovanému vznikli. Ide o náklady za vyhotovenie kúpnej zmluvy, za poskytnutie súčinnosti znalcovi - čiže zhromaždenie podkladov pre znalca, ďalej, že počas dvoch mesiacov trvania zmluvy, nemohol žalovaný ponúkať predmetnú nehnuteľnosť na predaj iným klientom, a tak nemohol získať províziu za predaj nehnuteľnosti. Žalobca pritom počas doby dvoch mesiacov neoboznámil žalovaného o priebehu získavania úveru, a o tom, že sú na jeho strane skutočnosti, ktoré mu bránia získať tento úver. Žalovaný preto považuje práve tú skutočnosť, že žalobca nezískal úver, aj keď vedel, že nespĺňa podmienky pre získanie úveru, za skutočnosť, ktorá spôsobila, že nedodržel zmluvu o rezervácii a porušil svoj záväzok, preto oprávnene žalovanému vznikol nárok na to, aby zaplatený rezervačný poplatok žalovanému zostal.

8. Z výpovede svedka J. bolo zistené, že žalobcu pozná, a ten ho požiadal o sprostredkovanie úveru na kúpu predmetnej nehnuteľnosti. Oslovil Unicredit Bank, ktorá najlepšie spĺňala požiadavky pre žalobcu na poskytnutie úveru, ale po predložení dokumentov banke bolo zistené, že žalobca objektívne nespĺňa podmienky pre poskytnutie úveru, nakoľko v jeho daňovom priznaní ako živnostníka, bola položka, ktorá zabraňovala banke poskytnúť úver. Okrem toho mal žalobca záznam v úverovom registri, čo je jednou z okolností, pre ktoré úver banky neposkytujú. Bolo teda oznámené bankou, že by trebalo čakať 12 mesiacov, a až potom by sa mohlo obnoviť žiadanie o úver. Svedok uviedol, že je finančným poradcom od roku 1998. Vypovedal tiež, že na základe týchto zistení, teda, že žalobca nespĺňa podmienky pre poskytnutie úveru, už ani o úver ďalej nežiadali, pričom tieto informácie vedeli hneď. Poukázal na to, že vždy sa najprv zisťuje, či banka môže poskytnúť úver, a či sú splnené všetky podmienky na strane klienta, až tak sa vyhotoví žiadosť o úver. Nakoľko, ak nie sú splnené podmienky na strane klienta na poskytnutie úveru, tak je o tento úver bezpredmetné žiadať. Banka hneď zistila po predložení daňového priznania žalobcu, že mu úver nemôže poskytnúť, nakoľko nemá úverový register splnený, vzhľadom na jeho daňové priznanie.

9. Z výpovede svedka JK. bolo zistené, že na základe mandátnej zmluvy pracoval pre žalovaného. Konkrétne riešil aj zmluvu o sprostredkovaní predaja nehnuteľnosti, ktorá sa týkala žalobcu. Vypovedal, že so žalobcom bol urobiť obhliadku predmetného domu, dom prezeral tak žalobca, ako aj jeho manželka. Po prehliadke domu sa svedok pýtal žalobcu, ako bude financovať kúpu tohto domu, keďže prejavil žalobca o dom záujem. Keď mu žalobca povedal, že bude kúpu financovať prostredníctvom hypotéky, svedok mu vysvetlil, že mu môžu poskytnúť hypotekárneho špecialistu, ktorého majú pre riešenie úveru, a to bezodplatne. A zároveň svedok povedal žalobcovi, že ak by tento hypotekárny špecialista zistil, že úver neprichádza do úvahy, že by žalovaný vrátil rezervačný poplatok, ktorý musí žalobca zložiť pri podpise zmluvy o rezervácii. Po určitom čase od obhliadky žalobca volal svedkovi rozhodnutý, že chce uzavrieť zmluvu o rezervácii, pretože o predmetnú nehnuteľnosť má záujem. Potom, čo bola vypracovaná Zmluva o rezervácii niekedy, 20. júna, bola prítomná aj hypotekárna špecialistka žalovaného, a to pani N.. Avšak v ten deň sa ešte zmluva neuzavrela, nakoľko bolo zo strany žalobcu a jeho manželky povedané svedkovi, že sa rozhodli, že dom nebudú kupovať. Asi o týždeň však žalobca opäť telefonoval svedkovi s tým, že majú o dom záujem, preto bola pripravená zmluva o rezervácii aj 30.6. podpísaná žalobcom. Zložil žalobca zálohu, teda rezervačný poplatok 2000 €, ale zároveň odmietol služby hypotekárneho špecialistu žalovaného. Právnička žalovaného, ktorá pripravovala predmetnú zmluvu o rezervácii, začala pripravovať aj kúpnu zmluvu, nakoľko banka už počas vybavovania hypotéky potrebuje mať návrh kúpnej zmluvy. Svedok preto telefonoval žalobcovi,

nakoľko potrebovali nejaké informácie pri príprave kúpnej zmluvy pre banku, avšak žalobca nereagoval. Tiež svedok pripravoval súdneho znalca, aby bol vyhotovený znalecký posudok pre poskytnutie úveru. Priebežne svedok telefonoval žalobcovi, nakoľko chcel vedieť, ako pokračuje vybavovanie hypotéky, nakoľko bežne trvá takéto vybavovanie maximálne 2 týždne, teda, aby bola uzavretá hypotekárna zmluva. Svedok vypovedal, že aj samotný majiteľ nehnuteľností, v tomto prípade predávajúci sa chodil k nim informovať v akom štádiu je vybavenie úveru. Žalobca svedka informoval, že rieši úver, ale že potrebuje predĺžiť lehotu na jeho vybavenie, a preto bol aj vypracovaný Dodatok, na základe ktorého sa predĺžila táto lehota až do 30.8.. Asi v polovici augusta mu žalobca oznámil, že úver v Tatra banke nebol schválený, a že ide riešiť úver do Unicredit Bank. Začiatkom septembra bolo oznámené zo strany žalobcu, že nedostal úver ani v Unicredit Bank, a že preto predmetnú nehnuteľnosť nekupuje. Na to reagoval aj samotný predávajúci nehnuteľnosti, keďže jeho nehnuteľnosť bola rezervovaná pre žalobcu 2 mesiace, a počas tejto doby ju nemohol ponúknuť na predaj nikomu inému, aj keď boli záujemcovia v tomto období o kúpu. Z tohto dôvodu predávajúci hneď zrušil zmluvu o sprostredkovaní predaja, ktorú mal so žalovaným uzavretú, a žalovaný mu musel vrátiť rezervačný poplatok, ktorý mu bol zaplatený zo strany predávajúceho.

10. Z dokladu od Unicredit Bank bolo zistené, že bola žalobcom podávaná žiadosť o hypotekárny úver pod číslom XXXXXXXXXX na sumu úveru 54 950 €, s počtom splátok 360. Žiadosť bola daná 22.8.2014, s tým, že táto bola odmietnutá v uvedený deň.

11. Rozsudkom zo dňa 11.1.2017 č. k. 16C/243/2015-75, Okresný súd Michalovce rozhodol vo veci tak, že žalobu zamietol. Uznesením Krajského súdu v Košiciach sp.zn. 6Co/158/2017-98, zo dňa 7.11.2017, bolo rozhodnuté o odvolaní proti prvostupňovému rozsudku tak, že odvolací súd rozsudok Okresného súdu zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie a nové rozhodnutie. Uložil súdu prvej inštancie posúdiť, či uzavretá dohoda o rezervačnom poplatku v zmluve o rezervácii predstavuje preddavok na úhradu kúpnej ceny, zmluvnú pokutu alebo predstavuje náhradu škody v prípade neuzatvorenia kúpnej zmluvy žalobcom.

12. Po vykonaní dokazovania súd vec právne posúdil takto:

13. Podľa § 51 Občianskeho zákonníka, účastníci môžu uzavrieť i takú zmluvu, ktorá nie je osobitne upravená; zmluva však nesmie odporovať obsahu alebo účelu tohto zákona.

14. Podľa ust. § 51 OZ, účastníci môžu uzavrieť i takú zmluvu, ktorá nie je osobitne upravená; zmluva však nesmie odporovať obsahu alebo účelu tohto zákona.

15. Nepomenovaná zmluva v zmysle § 51 OZ (atypická zmluva) sa spravuje ustanoveniami Občianskeho zákonníka, ale aj iných právnych predpisov patriacich do odvetvia občianskeho práva, ktoré upravujú občianskoprávne vzťahy s najpodobnejším obsahom (analógia legis). Prednosť však má dohoda účastníkov o rozsahu práv a povinností.

16. V čl. II zmluvy si zmluvné strany dohodli rezervačný poplatok vo výške 2.000 € ako poplatok spojený s rezerváciou nehnuteľnosti podľa čl. I bod 1 zmluvy (čl. II bod 1 zmluvy).

17. V zmysle čl. II bod 2 zmluvy v znení dodatku č. 1 k zmluve, v prípade porušenia povinnosti klienta uzavrieť do 31.08.2014 kúpnu zmluvu, ako je to uvedené v čl. 1 bod 2 tejto zmluvy, rezervačný poplatok prepadá v prospech sprostredkovateľa Z GROUP, keďže mu vznikli s plnením vyhľadávania a rezervácie príležitosti náklady, s čím klient výslovne súhlasí a je uzročený s touto skutočnosťou.

18. V zmysle čl. II bod 3 zmluvy v znení dodatku č. 1 k zmluve, v prípade neuzavretia kúpnej zmluvy do 31.08.2014 vinou predávajúceho, bude rezervačný poplatok klientovi vrátený v plnej výške.

19. Podľa čl. II bod 4 zmluvy v znení dodatku č. 1 k zmluve, v prípade, že dôjde následne k uzavretiu kúpnej zmluvy, bude rezervačný poplatok v kúpnej zmluve vyčíslený ako súčasť kúpnej ceny, ktorá bola už zaplatená.

20. Podľa ust. § 544 ods. 1 OZ, ak strany dojednávajú pre prípad porušenia zmluvnej povinnosti zmluvnú pokutu, je účastník, ktorý túto povinnosť poruší, zaviazaný pokutu zaplatiť, aj keď oprávnenému účastníkovi porušením povinnosti nevznikne škoda.

21. Podľa ust. § 544 ods. 2 OZ, zmluvnú pokutu možno dojednať len písomne a v dojednaní musí byť určená výška pokuty alebo určený spôsob jej určenia.

22. Z citovaného ustanovenia OZ vyplýva, že podmienkou platnosti dojednania o zmluvnej pokute ako zabezpečovacieho prostriedku je existencia hlavného záväzku, ktorý má zmluvná pokuta zabezpečiť, čo je výrazom akcesorickej povahy zabezpečenia. Ak má byť záväzok k zaplateniu zmluvnej pokuty dohodnutý platne, musí z dojednania o zmluvnej pokute jednoznačne vyplývať splnenie akej konkrétnej povinnosti je týmto inštitútom zabezpečené, tzn. pri porušení ktorej konkrétnej povinnosti vzniká nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty.

23. V zmysle citovaného čl. II bod 2 zmluvy, zmluvná pokuta predstavuje povinnosť zaplatiť čiastku vo výške rezervačného poplatku, ktorý je predmetom konania, v prípade porušenia povinnosti žalobcu uzavrieť na rezervovanú nehnuteľnosť kúpnu zmluvu do 31.08.2014, teda ak v stanovenej lehote žalobca neuzatvorí kúpnu zmluvu. Zmluvná pokuta v tomto prípade bola dohodnutá k zabezpečeniu hlavného záväzku - uzatvoriť kúpnu zmluvu zložiteľa s treťou osobou.

24. Ako vyplýva z ust. § 544 ods. 1 OZ, zmluvnú pokutu si môžu dohodnúť iba zmluvné strany pre prípad porušenia povinnosti vyplývajúcej s nimi uzatvorenej zmluvy. Inak povedané, zmluvnú pokutu môžu dohodnúť iba osoby v postavení veriteľ - dlžník, hlavného (zmluvnou pokutou zabezpečeného) záväzku. Žalovaný ako uschovávateľ nebol zmluvnou stranou kúpnej zmluvy, k uzavretiu ktorej sa zmluvná pokuta viazala, a preto ani nemohol dojednať zmluvnú pokutu pre prípad nesplnenia tohto hlavného záväzku - uzavretia kúpnej zmluvy. Veriteľom tohto záväzku bol predávajúci a iba on mohol so žalobcom ako kupujúcim uzavrieť dohodu o zmluvnej pokute. Uvedenému záveru nasvedčuje čl. II bod 4 zmluvy, ktorý označil zloženú zálohu za súčasť kúpnej ceny. Vzhľadom na tú skutočnosť, že neboli splnené vyššie uvedené zákonné podmienky pre uzavretie takejto dohody o zmluvnej pokute, a uzavretá dohoda o rezervačnom poplatku v zmluve o rezervácii predstavuje dohodu o zmluvnej pokute, ktorá však medzi žalobcom a žalovaným nemohla v zmysle popísaného byť uzavretá, súd žalobe vyhovel, a uložil žalovanému povinnosť zaplatiť žalobcovi sumu 2000 €, keďže žalobca túto sumu žalovanému zaplatil ako zmluvnú pokutu.

25. Zároveň súd priznal žalobcovi úroky z omeškania 5,05 % ročne podľa § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka, v spojení s nar. vl. č. 85/97 Z.z..

26. O náhrade trov konania bolo rozhodnuté podľa § 255 ods. 1 CSP tak, že súd úspešnému žalobcovi priznal nárok na náhradu všetkých účelne vynaložených trov v konaní od žalovaného s tým, že o výške tohto nároku bude rozhodnuté v osobitnom uznesení.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní od jeho doručenia prostredníctvom tunajšieho súdu (Okresný súd Michalovce) na Krajský súd v Košiciach, písomne v troch jeho vyhotoveniach. (§ 362 ods. 1 CSP)

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach podania (§ 127 ods. 1 CSP) uviesť, 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 CSP)

Odvolanie proti rozsudku 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.
- (§ 365 ods.1 CSP)

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 CSP)

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania. (§ 364 CSP)

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania. (§ 365 ods. 3 CSP)

Žalobu nemožno v odvolacom konaní meniť a nemožno uplatniť práva voči žalobcovi vzájomnou žalobou. (§ 371 a § 372 CSP)

Ak povinný dobrovoľne nespĺní čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona a to Exekučného poriadku a o zmene a doplnení ďalších zákonov v znení neskorších predpisov.