

Súd: Krajský súd Nitra
Spisová značka: 5Co/17/2018
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4617203638
Dátum vydania rozhodnutia: 09. 01. 2019
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Vladimír Pribula
ECLI: ECLI:SK:KSNR:2019:4617203638.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Nitre, v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Vladimíra Pribulu a sudcov JUDr. Borisa Minksa a JUDr. Olivera Kolenčíka, v spore žalobcu: C. G., nar. XX.XX.XXXX, trv. bytom Q. XXX/XX, N., právne zastúpený advokátom Mgr. Jurajom Šimunym, so sídlom Nám. M. R. Štefánika 30/33, Topoľčany proti žalovanej: Z. D., nar. XX.XX.XXXX, trv. bytom J. N. XXXX/X, U., o zaplatenie 2 000 eur s príslušenstvom, o odvolaní žalovanej proti rozsudku Okresného súdu Topoľčany zo dňa 2. novembra 2017, č. k. 8C/1/2017-75, takto

rozhodol:

Odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie **p o t v r d z u j e**.

Žalobcovi priznáva voči žalovanej náhradu trov odvolacieho konania v plnom rozsahu.

o d ô v o d n e n i e :

1. Okresný súd Topoľčany (ako súd prvej inštancie v zmysle § 12 zákona č. 160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok, ďalej len "CSP") rozsudkom zo dňa 2. novembra 2017, č. k. 8C/1/2017-75 (ďalej len "napadnutý rozsudok") uložil povinnosť žalovanej zaplatiť žalobcovi sumu 2 000 eur s úrokom z omeškania vo výške 5% ročne od 03.04.2017 do zaplatenia, a to do 3 dní od právoplatnosti tohto rozsudku. Druhým výrokom žalobcovi priznal voči žalovanej nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%, o sume ktorých rozhodne súd samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku.

2. Rozhodnutie súd prvej inštancie právne odôvodnil s poukazom na ust. § 1 ods. 1, 2, § 262 ods. 1, 2, § 369 zák. č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka (ďalej len "ObZ"), § 451 ods. 1, 2, § 456, § 578 zák. č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka (ďalej len "OZ").

3. Zistil, že dňa 18.02.2017 uzavrela žalovaná ako predávajúca, zastúpená jej synom, so žalobcom ako záujemcom, rezervačnú zmluvu na kúpu nehnuteľnosti (č. I. 4). Poukázal na jednotlivé ustanovenia zmluvy zo dňa 18.2.2017 a konštatoval, že písomným podaním zo dňa 03.04.2017 (č. 1.7) označeným ako „Odstúpenie od rezervačnej zmluvy na kúpu nehnuteľností zo dňa 18.02.2017“ adresovaným žalovanej, žalobca vypovedal predmetnú rezervačnú zmluvu a zároveň požiadal o vrátenie rezervačného poplatku v plnej výške, najneskôr do 3 dní od doručenia tohto odstúpenia. V tomto podaní zároveň poukázal na to, že do uvedeného dňa (03.04.2017) mu nebol zo strany žalovanej zaslaný návrh zmluvy, a teda ani nedošlo k uzavretiu kúpnej zmluvy, prípadne zmluvy o uzavretí budúcej zmluvy, a preto sa podľa bodu 3.1. zmluva stáva neplatnou.

4. Písomným podaním zo dňa 18.04.2017, označeným ako "Ukončenie platnosti rezervačnej zmluvy na kúpu nehnuteľnosti" (č. I. 6), oznámila žalovaná žalobcovi, že vedome a hrubo porušil zmluvné podmienky uvedené v článku VII. v bode 3, v dôsledku čoho sa podľa bodu 3.1. zmluva stáva neplatnou,

a týmto si predávajúca nárokuje náhradu výdavkov za výkon činností, ktorý je predmetom tejto zmluvy. V závere podania, zároveň žalovaná oznámila žalobcovi, že rezervačný poplatok v tomto prípade slúži na náhradu výdavkov a finančnej straty, ktorú jej svojím konaním spôsobil. Súd dodáva, že v tomto písomnom podaní žalovanej neboli uvedené, resp. konkretizované žiadne náklady, vrátane ich výšky a zdôvodnenia.

5. Písomnou výzvou zo dňa 21.04.2017 žalobca opätovne vyzval žalovanú na vrátenie zaplateného rezervačného poplatku, pričom podľa predloženého podacieho lístka bolo uvedené podanie prostredníctvom právneho zástupcu žalobcu odovzdané na poštovú prepravu dňa 24.04.2017.

6. Žalobca uviedol, že ohľadom záležitostí okolo tohto bytu rokoval so synom žalovanej, s ktorým aj uzavrel predmetnú rezervačnú zmluvu. Po spísaní zmluvy sa dohodli na kúpnej cene a čakal na návrh kúpnej zmluvy od žalovanej, ktorý však neprišiel. Žalobca ďalej uviedol, že zaplatil aj za znalecký posudok, v ktorom nakoniec bol byt ocenený na sumu menšiu o 10 000 eur než mu tvrdili, s čím potom mal aj problém v banke, kde mal predschválený úver. Žalovaná si doposiaľ u neho neuplatnila žiadne náklady v súvislosti s činnosťou, ktoré by vynaložila na základe predmetnej rezervačnej zmluvy, ani ich netvrdila a nešpecifikovala.

7. Žalovaná potvrdila, že bola majiteľkou predmetného bytu, pričom jeho predajom poverila syna I. D., ktorý sa obrátil na realitného makléra Z. Y.. K podpisu kúpnej zmluvy so žalobcom nedošlo, a syn pár dní potom predal predmetný byt inému záujemcovi. Na otázku, či jej v súvislosti s predmetnou rezervačnou zmluvou vznikli nejaké náklady uviedla, že nevie o ničom.

8. S poukazom na vykonané dokazovanie a citované zákonné ustanovenia dospel súd k záveru že žaloba je dôvodná. Vykonaným dokazovaním bolo preukázané, a medzi stranami nesporné, že dňa 18.02.2017 uzavreli písomnú rezervačnú zmluvu k predaju vyššie špecifikovanému bytu. Zmluva bola uzavretá na dobu určitú 40 dní. Z uvedeného je zrejmé, že práva a povinnosti strán z tejto zmluvy zanikli uplynutím dohodnutého času t.j. 30.03.2017. Vzhľadom na uvedenú skutočnosť súd považoval ako odstúpenie resp. vypovedanie rezervačnej zmluvy zo strany žalobcu zo dňa 03.04.2017 (č. I. 7), tak aj ukončenie platnosti rezervačnej zmluvy žalovanou zo dňa 18.04.2017 za irelevantné a neúčinné, keďže k týmto úkonom došlo až potom, čo zmluva, a tým aj vzájomné práva a povinnosti z nej, zanikli uplynutím času už pred uskutočnením týchto písomných úkonov, a tieto už teda nemohli spôsobiť zamýšľané právne účinky.

9. Vzhľadom na ukončenie platnosti zmluvy (uplynutím času) a tým aj zánik zmluvných práv a povinností zmluvných strán, odpadol dôvod vyplatenia rezervačného poplatku a žalovaná bola povinná tento poplatok vrátiť žalobcovi.

10. Tým, že žalovaná predmetný poplatok žalobcovi nevrátila, nastalo u nej bezdôvodné obohatenie titulom plnenia z právneho dôvodu, ktorý odpadol v zmysle § 451 ods. 2 Občianskeho zákonníka, pričom do omeškania sa dostala už dňom nasledujúcim po zániku predmetnej zmluvy. Pretože si však žalobca uplatnil úroky z omeškania v zákonom stanovenej výške až od 03.04.2017, priznal mu súd okrem istiny aj úroky z omeškania, a to od dátumu uvedeného v podanej žalobe.

11. Žiadne z ustanovení predmetnej zmluvy neoprávňovalo žalovanú, aby si uvedený rezervačný poplatok ponechala aj po uplynutí doby jej platnosti. Zároveň z písomného podania žalovanej zo dňa 18.04.2017 (ukončenie rezervačnej zmluvy) na č. I. 6 je zrejmé, že si rezervačný poplatok jednostranne a bez právneho titulu zamenila s nákladmi, resp. náhradou výdavkov za výkon činnosti ktorá je predmetom zmluvy (bod 3.1. zmluvy). Z vykonaného dokazovania však vyplýva že žiadne takéto výdavky, a to ani v rámci podaného odporu proti platobnému rozkazu žalovaná nielen nepreukázala a nekonkretizovala (vrátane ich uplatnenia u žalobcu), ale ani netvrdila.

12. Súd preto podanej žalobe vyhovel, a zároveň s poukazom na vyššie uvedené odôvodnenie a prijaté právne závery, ako nedôvodné zamietol návrhy žalovanej na doplnenie dokazovania výsluchom svedkov, a to jej syna I. D. a Z. Y., lebo ani ich výsluch by nič nemohol zmeniť na právnom názore a posúdení súdu. Tieto dôkazy by tak viedli iba k ďalšiemu predĺžovaniu konania a narastaniu jeho trov.

13. V konaní úspešnému žalobcovi súd v zmysle § 255 ods. 1 Civilného sporového poriadku priznal nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %, o konkrétnej sume ktorých rozhodne tunajší súd samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku.

14.1. Proti rozsudku prvoinštančného súdu podala žalovaná v zákonnej lehote odvolanie, žiadajúc odvolací súd, aby napadnutý rozsudok zrušil a vec vrátil súdu na ďalšie konanie a nové rozhodnutie. Uviedla, že sa nestotožňuje s napadnutým rozsudkom súdu vo výroku I. a II. a domnieva sa, že Okresný súd Topoľčany pri rozhodovaní v predmetnej právnej veci nesprávnym procesným postupom jej znemožnil ako strane, resp. účastníčke konania, aby uskutočnila svoje procesné práva a to až v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces a k odňatiu práva konať pred súdom, a taktiež nevykonala navrhnuté dôkazy potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností.

14.2. V predmetnej právnej veci ju na základe splnomocnenia zastupoval jej syn I. D. a celú transakciu s bytom realizoval realitný maklér Z. Y., pričom ona sama nemá žiadne relevantné vedomosti akým spôsobom dotknutá transakcia, a to predaj bytu prebehla. Túto skutočnosť potvrdil aj žalobca, ktorý okrem iného uviedol, že skutočne celú transakciu na základe splnomocnenia žalovanej dojednával s jej synom I. D. a realitným maklérom Z. Y..

14.3. Žalovaná taktiež uviedla, že nevie, akým spôsobom boli účastníci rezervačnej zmluvy dohodnutí, či v predmetnej veci jej splnomocnenec má nejaké relevantné doklady, ktoré by spochybňovali nárok žalobcu na vrátenie rezervačného poplatku, resp. či má nejaké relevantné doklady o náhrade škody, ktorá mala konaním žalobcu zvyknúť.

14.4. Práve z týchto dôvodov dňa 03.10.2017 podala v predmetnej právnej veci návrh na vykonanie dokazovania, kde navrhovala predvolať a vypočuť ako svedka I. D., ktorý ako splnomocnenec ju v tomto právnom vzťahu zastupoval, a vypočuť ako svedka Z. Y., ktorý ako realitný maklér celú transakciu medzi účastníkmi rezervačnej zmluvy realizoval, avšak súd s odôvodnením, že výsluchom uvedených svedkov by sa nič nezmenilo na právnom názore a posúdení dotknutej právnej veci súdom a takéto dokazovanie by podľa súdu viedlo iba k ďalšiemu predlžovaniu konania a narastaniu jeho trov.

14.5. Poukázala na skutočnosť, že práve jej splnomocnenec I. D. ale aj realitný maklér svedok Z. Y. sú tými osobami, ktoré disponujú relevantnými dôkazmi o tom, akým spôsobom boli dohodnuté podmienky rezervačnej zmluvy, ktoré disponujú relevantnými dôkazmi o tom, či konaním žalobcu došlo ku vzniku škody a v akej výške, pričom práve ich výpovede by boli dôležitými pre zistenie rozhodujúcich skutočností pre rozhodnutie súdu, avšak postupom súdu bolo zistenie týchto skutočností zmarené.

14.6. Žalovaná v predmetnej právnej veci ďalej uvádza, že ona ako žalovaná nemala v úmysle tak ako to tvrdí súd v napadnutom rozsudku predlžovať konanie, pretože svoj návrh na vykonanie dokazovania v predmetnej právnej veci podala riadne a včas pred vytýčeným termínom pojednávania, avšak súd ponechal jej návrh na vykonanie dokazovania bez povšimnutia, vykonať navrhnuté dôkazy odmietol a tým v podstate jej znemožnil konať pred súdom, keďže práve svedok I. D. ako jej splnomocnenec v predmetnej právnej veci nemohol súdu pri takomto jeho postupe predložiť relevantné dôkazy potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností.

14.7. Žalovaný sa vyjadril k podanému odvolaniu žalovanej v tom smere, že súd vec správne právne posúdil, dostatočne zistil skutkový stav a vo veci správne rozhodol. V súdnom konaní zo strany žalovanej neboli produkované žiadne dôkazy, ktoré by preukazovali právo žalovanej ponechať si rezervačný poplatok. Podľa jeho názoru ani výsluch svedkov I. G. a Z. Y. by nemohol nič zmeniť na právnom názore a posúdení veci. Na základe vyššie uvedeného navrhol, aby odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie potvrdil a priznal mu náhradu trov odvolacieho konania.

15. Krajský súd v Nitre ako súd odvolací, rozhodujúc o odvolaní žalobkyne proti rozsudku súdu prvej inštancie, preskúmal napadnutý rozsudok v medziach daných rozsahom a dôvodmi odvolania (§ 379, § 380 CSP), prejednal odvolanie bez nariadenia odvolacieho pojednávania (§ 385 ods. 1 CSP a contrario CSP, keď v zmysle § 219 ods. 3 za použitia § 378 ods. 1 CSP oznámil miesto a čas verejného vyhlásenia rozsudku na úradnej tabuli súdu a na webovej stránke krajského súdu v lehote najmenej päť dní pred jeho vyhlásením) a dospel k záveru, že napadnutý rozsudok je vo výroku vecne správny, preto ho podľa § 387 ods. 1, 2 CSP potvrdil.

16.1. Podľa § 387 ods. 1 CSP, odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie potvrdí, ak je vo výroku vecne správne.

16.2. Ak sa odvolací súd v celom rozsahu stotožňuje s odôvodnením napadnutého rozhodnutia, môže sa v odôvodnení obmedziť len na skonštatovanie správnosti dôvodov napadnutého rozhodnutia, prípadne doplniť na zdôraznenie správnosti napadnutého rozhodnutia ďalšie dôvody (§ 387 ods. 2 CSP).

16.3. Konceptia zjednodušeného rozhodnutia odvolacieho súdu v zmysle § 387 ods. 2 CSP vychádza zo situácie, že ak odvolací súd zastáva názor, že súd prvej inštancie nielen vecne správne rozhodol, ale v odôvodnení sa správne argumentačne vysporiadal so skutkovým stavom i právnym posúdením, v takom prípade nemusí vyhotovovať štandardné rozhodnutie s náležitosťami podľa § 220 CSP, ale obmedzí sa len na skonštatovanie správnosti dôvodov napadnutého rozhodnutia. Odvolací súd zároveň môže doplniť ďalšie dôvody na zdôraznenie správnosti preskúmaného rozhodnutia.

16.4. Súd prvej inštancie v preskúmanej veci správne zistil skutkový stav veci, skutkové zistenia sú postačujúce aj pre odvolací súd, správne tiež aplikoval právne predpisy a vo veci aj v súlade so zákonom rozhodol, preto sa odvolací súd stotožňuje s presvedčivými a správnymi závermi napadnutého rozhodnutia rozsudku súdu prvej inštancie, uvedenými v jeho odôvodnení.

17.1. Na margo vecnej správnosti odvolaním napadnutého rozsudku a odvolacie dôvody žalovanej odvolací súd dodáva, že v predmetnej veci bola uzavretá písomná zmluva, ktorej obsahom boli práva a povinnosti účastníkov zmluvy. Účinnosť zmluvy bola dohodnutá na určitý čas (na 40 dní). Uplynutím zmluvy v prípade nenaplnenia podstaty jej uzavretia zanikli tiež povinnosti, ktoré z nej pôvodne pre strany plynuli. V konaní pred súdom prvej inštancie nebolo preukázané, že návrh (kúpnej) zmluvy bol v súlade s čl. 2 spôsobom podľa čl. 4 (spôsob zasielania právnych úkonov) zmluvy predložený záujemcovi - žalobcovi. Z uvedeného hľadiska nebola naplnená zmluva v jej esenciálnej podstate, a preto nemožno hovoriť o oprávnenosti ponechania si „rezervačného poplatku“ žalovanou. Účinne tiež nebola suma poskytnutého rezervačného poplatku žalovanou „započítavaná“ ani v priebehu konania na náklady súvisiace s činnosťou žalovanej.

17.2. Pokiaľ ide o postup súdu prvej inštancie spočívajúci v zamietnutí vykonania žalovanou navrhovaných dôkazných prostriedkov (výsluch p. D. a p. Y.) odvolací súd konštatuje správnosť tohto postupu, pretože relevantné skutočnosti, ktoré by mohli oslabovať nárok žalobcu, a ktoré mali byť preukazované výsluchom navrhnutých svedkov neboli ani len relevantne tvrdené, tzn. v procese posudzovania relevantnosti navrhovaných dôkazných prostriedkov súdom bola potreba ich výsluchu konštatovaná v podaní zo dňa 2.10.2017 veľmi všeobecne, resp. mala smerovať k obsahu písomných podaní žalovanej zaslaných súdu.

18. Vzhľadom na uvedené odvolací súd potvrdil rozsudok súdu prvej inštancie v zmysle §387 ods. 1, 2 CSP v celom rozsahu.

19.1. Podľa § 396 ods. 1 CSP, ustanovenia o trovách konania pred súdom prvej inštancie sa použijú aj na odvolacie konanie.

19.2. Podľa § 255 ods. 1 CSP, súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

19.3. O trovách odvolacieho konania odvolací súd rozhodol podľa § 255 ods. 1 CSP v spojení s § 396 ods. 1 CSP tak, že úspešnému žalobcovi voči žalovanej priznal náhradu trov odvolacieho konania v plnom rozsahu.

20. Toto rozhodnutie prijal odvolací senát Krajského súdu v Nitre pomerom hlasov 3 : 0 (§ 393 ods. 2 druhá veta CSP a § 3 ods. 9 posledná veta zák. č. 757/2004 Z.z. o súdoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov).

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku nie je prípustné odvolanie.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP), v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 ods. 1 CSP). Dovolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom alebo dovolacom súde (§ 427 ods. 2 CSP).

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) (§ 428 CSP).

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 CSP), to neplatí, ak je a) dovolateľom fyzická osoba, ktorá má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa, b) dovolateľom právnická osoba a jej zamestnanec alebo člen, ktorý za ňu koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa, c) dovolateľ v sporoch s ochranou slabšej strany podľa druhej hlavy tretej časti tohto zákona zastúpený osobou založenou alebo zriadenou na ochranu spotrebiteľa, osobou oprávnenou na zastupovanie podľa predpisov o rovnakom zaobchádzaní a o ochrane pred diskrimináciou alebo odborovou organizáciou a ak ich zamestnanec alebo člen, ktorý za ne koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa (§ 429 ods. 2 CSP).