

Súd: Okresný súd Trenčín
Spisová značka: 11Csp/14/2022
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6122237293
Dátum vydania rozhodnutia: 16. 05. 2024
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Viera Kumová
ECLI: ECLI:SK:OSTN:2024:6122237293.4

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

11Csp/14/2022

Okresný súd Trenčín sudkyňou JUDr. Vierou Kumovou v spore žalobcu: A. B., nar. XX. XX. XXXX, bytom C. XXXX/X, D. štátny občan SR, práv. zast.: Mgr. Branislav Zemanovič, advokát so sídlom Piaristická 44, Trenčín, IČO: 41 441 770 proti žalovanému: RADO Reality s. r. o., so sídlom Mateja Bela 2460/20, Trenčín, IČO: 53 119 851, práv. zast.: Advokátska kancelária KONCOVÁ&PARTNERS, s.r.o. so sídlom Kpt.Jaroša 29, Trenčín, IČO 47 256 907 o zaplatenie 5.000 Eur s prísl. Takto

rozhodol:

11Csp/14/2022

I. Žalovaný je p o v i n n ý zaplatiť žalobcovi sumu vo výške 2.500,- Eur s úrokom z omeškania vo výške 5 % ročne od 05.08.2021 do zaplatenia všetko do 3 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

II. V ostatnej časti sa žaloba z a m i e t a.

III. Žiadna zo strán nemá právo na náhradu trov konania.

odôvodnenie:

11Csp/14/2022

1. Návrhom na vydanie platobného rozkazu doručeným Okresnému súdu Banská Bystrica sa žalobca domáhal voči žalovanému zaplatenia sumy vo výške 5.000,- Eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 5% od 04.08.2021 do zaplatenia a náhrady trov konania. Žalobu odôvodnil tým, že pokiaľ ide

o aktívnu a pasívnu vecnú legitímáciu žalobca predstavuje fyzickú osobou podľa § 7 a nasl. zákona číslo 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len ako: „OZ“). Aktívna vecná legitímácia žalobcu je daná jeho právnym postavením zmluvnej strany v Dohode o rezervácií nehnuteľnosti a úprave práv a povinností spojených s budúcim prevodom vlastníctva k nehnuteľnosti uzatvorenej podľa § 50a a § 51 OZ (ďalej len ako „dohoda o rezervácií nehnuteľností“), ktorá bola uzatvorená dňa 03.06.2021 medzi žalobcom v právnom postavení budúceho kupujúceho, žalovaným v právnom postavení sprostredkovateľa, budúcim predávajúcim 1 (E. F., G. A., trvale bytom H. XXX/XX, XXX XX D., F. G., narodená: XX.X.XXXX) a budúcim predávajúcim 2 (I. J., G. A., trvale bytom E. XXX/XXX, XXX XX D., F. G., narodená: XX.XX.XXXX), na základe ktorej žalovaný prevzal od žalobcu zálohu na úhradu kúpnej ceny vo výške 5.000,- Eur. Žalovaný predstavuje právnickú osobou založenú podľa § 105 a nasl. zákona číslo 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len ako: „ObZ“), t.j. spoločnosť s ručením obmedzeným. Pasívna vecná legitímácia žalovaného je daná jeho právnym postavením zmluvnej strany dohody o rezervácií nehnuteľností, ktorá bola uzatvorená dňa 03.06.2021 medzi žalobcom v právnom postavení budúceho kupujúceho, žalovaným v právnom postavení sprostredkovateľa, budúcim predávajúcim 1 E. F., G. A., a budúcim predávajúcim 2 (I. J., G. A., na základe ktorej žalovaný prevzal od žalobcu v deň podpisu dohody o rezervácií nehnuteľností zálohu na úhradu kúpnej ceny v hotovosti vo výške 5.000,- Eur. Dňa 03.06.2021 bola uzatvorená dohoda o rezervácií nehnuteľností medzi žalobcom v právnom postavení budúceho kupujúceho, žalovaným v právnom postavení sprostredkovateľa, budúcim predávajúcim 1 (E. F., G. A., a budúcim predávajúcim 2 (I. J., G. A., ktorej predmetom bola rezervácia nehnuteľností: - rodinný dom súpisné č. XXX, ktorý je postavený na parcele registra „C“ KN, parcela K. XXX, druh stavby: rodinný dom, popis stavby: rodinný dom, umiestnenie stavby: stavba postavená na zemskom povrchu, zapísaný na LV č. XXX, v katastrálnom území: B., v obci: Trenčín, v okrese: Trenčín, spoluvlastnícky podiel budúcej predávajúcej 1 vo veľkosti 2/6 celku, spoluvlastnícky podiel budúcej predávajúcej 2 vo veľkosti 4/6 celku; - garáž súpisné č. XXXX, L. je postavená na parcele registra „C“ KN, parcela č. 406, druh stavby: samostatne stojaca garáž, popis stavby: garáž, umiestnenie stavby: stavba postavená na zemskom povrchu, zapísaná na LV č. XXX, v katastrálnom území: B., v obci: Trenčín, v okrese: Trenčín, spoluvlastnícky podiel budúcej predávajúcej 1 vo veľkosti 2/6 celku, spoluvlastnícky podiel budúcej predávajúcej 2 vo veľkosti 4/6 celku; - pozemok parcely registra „C“, evidovaný na katastrálnej mape, parc. číslo: 406, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, výmera: 25 m², spôsob využitia: pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom, zapísaný na LV č. XXX, v katastrálnom území: B., v obci: Trenčín, v okrese: Trenčín, spoluvlastnícky podiel budúcej predávajúcej 1 vo veľkosti 2/6 celku, spoluvlastnícky podiel budúcej predávajúcej 2 vo veľkosti 4/6 celku; - pozemok parcely registra „C“, evidovaný na katastrálnej mape, parc. číslo: 407, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, výmera: 376 m², spôsob využitia: pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom, zapísaný na LV č. XXX, v katastrálnom území: B., v obci: Trenčín, v okrese: Trenčín, spoluvlastnícky podiel budúcej predávajúcej 1 vo veľkosti 2/6 celku, spoluvlastnícky podiel budúcej predávajúcej 2 vo veľkosti 4/6 celku; - pozemok parcely registra „C“, evidovaný na katastrálnej mape, parc. číslo: 408, druh pozemku: záhrada, výmera: XXX A., spôsob využitia: pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny, zapísaný na LV č. XXX, v katastrálnom území: B., v obci: D., v okrese: Trenčín, spoluvlastnícky podiel budúcej predávajúcej 1 vo veľkosti 2/6 celku, spoluvlastnícky podiel budúcej predávajúcej 2 vo veľkosti 4/6 celku; s tým, že sa zmluvné strany zaviazali do 31.07.2021 uzatvoriť kúpnu zmluvu na prevod vlastníckeho práva k rezervovaným nehnuteľnostiam. Za túto rezerváciu zaplatil žalobca žalovanému pri podpise dohody o rezervácií nehnuteľností v hotovosti zálohu vo výške 5.000- Eur. Žalovaný prevzatie peňažnej zálohy v hotovosti písomne potvrdil. Až v čase po podpise dohody o rezervácií nehnuteľností sa žalobca na základe znaleckého posudku a iných vyjadrení dozvedel o skutočnosti, že sa faktický a technický stav nehnuteľností zmenil do takej miery, že nebolo možné od neho spravodlivo požadovať, aby bol uzatvorenou dohodou o rezervácií nehnuteľností a v nej dohodnutou výškou kúpnej ceny i naďalej viazaný. Informácie opakovane poskytnuté žalovaným o stave nehnuteľností bez akýchkoľvek väd sa ukázali ako lži, zavádzanie a klamstvá. Z tohto dôvodu dňa 26.07.2021, písomnosťou nazvanou Odstúpenie od Dohody o rezervácií nehnuteľností zo dňa 3.6.2021, oznámil žalobca žalovanému a obom predávajúcim, že v súlade s čl. III. bodom 3.2. dohody o rezervácií nehnuteľností od dohody o rezervácií nehnuteľností odstupuje (podľa čl. III. bod 3.2. dohody o rezervácií nehnuteľností: „Budúci kupujúci je oprávnený od Dohody odstúpiť, ak budúci predávajúci zmarí účel tejto Dohody tým, že závažným spôsobom poruší svoju povinnosť vyplývajúcu z tejto Dohody alebo ak sa faktický či právny stav nehnuteľnosti zmení do takej miery, že nemožno spravodlivo požadovať, aby bol Dohodou naďalej viazaný.“) a zároveň požaduje vrátenie zálohy, ktorú zložil pri

podpise dohody o rezervácií nehnuteľností v hotovosti k rukám žalovaného, tak ako to ustanovuje čl. III. bod 3.3. dohody o rezervácií nehnuteľností, ktorý znie: „Písomné odstúpenie od tejto Dohody je potrebné ostatným dvom stranám odoslať najneskôr do uplynutia lehoty určenej na podpis kúpnej zmluvy. Odstúpením Dohoda zaniká, a to ku dňu doručenia oznámenia o odstúpení. Každá zo strán Dohody je povinná v takom prípade vydať všetko, čo podľa zrušenej Dohody dostala.“ V tejto súvislosti žalobca tiež poukazuje na znenie § 50a ods. 3 OZ: „Tento záväzok zaniká, pokiaľ okolnosti, z ktorých účastníci pri vzniku záväzku vychádzali, sa do tej miery zmenili, že nemožno spravodlivo požadovať, aby sa zmluva uzavrela.“ Z uvedeného ustanovenia jasne vyplýva, že vzhľadom na skutočnosti, ktoré sa žalobca dozvedel po uzatvorení dohody o rezervácií nehnuteľností a ktoré mu neboli pred podpisom známe, zánik záväzku predpokladá aj zákon v zmysle klauzuly rebus sic stantibus. Ako reakciu na odstúpenie od zmluvy obdržal žalobca vyjadrenie žalovaného zo dňa 02.08.2021 a zábezpeka nebola zo strany žalovaného žalobcovi vrátená. Žalovaný však nijako neodôvodnil prečo ani v čom s dôvodmi odstúpenia od zmluvy zo strany žalobcu nesúhlasí, nepoukázal ani na jediný fakt, ktorý by vyvracal stanovisko žalobcu o zistených vadách rezervovaných nehnuteľností, o ktorých sa žalobca dozvedel až na podklade nezávislých znaleckých posudkov, ktoré obdržal až v čase po podpise dohody o rezervácií nehnuteľností. V tejto súvislosti žalobca tiež poukazuje na informačnú povinnosť predávajúcich, ktorých v tomto prípade zastupoval pri jednaniach žalovaný, ktorá však nebola zo strany žalovaného splnená a žalobca nebol o vadách predmetu kúpy vôbec informovaný, podľa § 596 OZ: „Ak vec má vady, o ktorých predávajúci vie, je povinný kupujúceho pri dojednávaní kúpnej zmluvy na ne upozorniť.“ Žalobca v žiadnom prípade nesúhlasí s tým, aby bol sankcionovaný zo strany žalovaného za svoju právnu opatrnosť a to navyše v prípade keď konal správne (v súlade s čl. III. bod 3.3. dohody o rezervácií nehnuteľností) a sankcia uplatnená zo strany žalovaného je bez akéhokoľvek relevantného právneho či skutkového dôvodu. Žalobca ďalej k veci uvádza, že dohodu o rezervácií nehnuteľností považuje za spotrebiteľskú zmluvu a to na základe § 52 ods. 1 OZ: „Spotrebiteľskou zmluvou je každá zmluva bez ohľadu na právnu formu, ktorú uzatvára dodávateľ so spotrebiteľom.“ Podľa § 52 ods. 3 OZ sa dodávateľom rozumie osoba, ktorá pri uzatváraní a plnení spotrebiteľskej zmluvy koná v rámci predmetu svojej obchodnej alebo inej podnikateľskej činnosti, vzhľadom nato, že žalovaný je realitnou kanceláriou predaj nehnuteľností a uzatváranie zmlúv, ktoré majú smerovať k predaju nehnuteľností je jeho hlavným predmetom podnikania, preto sme presvedčení, že žalovaný mal aj v danom zmluvnom vzťahu právne postavenie dodávateľa. Podľa § 52 ods. 4 OZ spotrebiteľom sa rozumie fyzická osoba, ktorá pri uzatváraní a plnení spotrebiteľskej zmluvy nekoná v rámci predmetu svojej obchodnej činnosti alebo inej podnikateľskej činnosti. Vzhľadom nato, že žalobca je fyzickou osobou a nekonal pri uzatvorení dohody o rezervácií nehnuteľností v rámci žiadnej svojej podnikateľskej činnosti, máme zato, že má právne postavenie spotrebiteľa. V tejto súvislosti poukazujeme na § 52 ods. 2 OZ podľa ktorého sa ustanovenia o spotrebiteľských zmluvách použijú vždy, keď je účastníkom zmluvného vzťahu spotrebiteľ a je to v prospech zmluvnej strany, ktorá je spotrebiteľom. Ďalej poukazujeme na ustanovenie § 53 ods. 1 OZ v ktorom sa uvádza, že spotrebiteľské zmluvy nesmú obsahovať ustanovenia, ktoré spôsobujú značnú nerovnováhu v právach a povinnostiach zmluvných strán v neprospech spotrebiteľa, ide o tzv. neprijateľné podmienky, za takúto neprijateľnú podmienku v dohode o rezervácií nehnuteľností žalobca považuje čl. III. bod 3.4. dohody o rezervácií nehnuteľností, ktorý znie: „Strana Dohody okrem sprostredkovateľa, ktorá: a) zapríčini neuzavretie kúpnej zmluvy alebo b) neposkytne na uzavretie kúpnej zmluvy potrebnú súčinnosť alebo c) dá druhej strane dôvod na platné odstúpenie od zmluvy je povinná uhradiť všetky náklady, ktoré ostatným dvom stranám Dohody vznikli v súvislosti s prípravou realizácie prevodu nehnuteľnosti (ďalej len „paušálna náhrada výdavkov“). Strany sa dohodli na celkovej sume paušálnej náhrady výdavkov, ktorej výška sa rovná výške prvej časti kúpnej ceny (bod 1.4.). Nárok na úhradu paušálnych výdavkov vzniká tým dvom stranám Dohody, ktoré nespôsobili zmarenie kúpnej zmluvy, pričom sa medzi nich rozdelí rovným dielom (v pomere 50:50).“ Z citovaného ustanovenia dohody o rezervácií nehnuteľností vyplýva jasná nerovnosť v právach a povinnostiach zmluvných strán nakoľko povinnosť úhrady paušálnych výdavkov voči zvyšným zmluvným stranám nikdy nemôže vzniknúť sprostredkovateľovi, t.j. žalovanému, a to ani v prípade, ak z jeho strany dôjde ku konaniu podľa čl. III. bod 3.4. písm. a) - c) dohody o rezervácií nehnuteľností, t.j. keď dôjde z jeho strany k zmareniu uzatvorenia zmluvy. Na druhej strane žalovaný takmer za každých okolností na základe citovaného ustanovenia dohody o rezervácií nehnuteľností získa určité peňažné plnenia a to bez akéhokoľvek rizika. Nedá nám nepoukázať aj na skutočnosť, že žalovaný je v predmetnej dohode o rezervácií nehnuteľností zmluvnou stranou úplne zbytočne (resp. len za účelom získania peňažného plnenia, bez akejkoľvek zodpovednosti za čokoľvek), zákon jeho účasť ako zmluvnej strany nevyžaduje a aj v samotnej dohode o rezervácií nehnuteľností sa žalovaný k ničomu reálne nezaväzuje. V tejto súvislosti poukazuje na čl. II. bod 2.1. dohody o rezervácií nehnuteľností, v ktorom sa žalovaný zaväzuje len k plneniam, ktoré

je ako realitná kancelária aj tak povinný zabezpečiť v rámci poskytovania svojich bežných služieb, ku ktorým sa zrejme zaviazal už v zmluve o sprostredkovaní uzatvorenej s predávajúcimi. Z týchto dôvodov máme zato, že sa jednoznačne jedná o neprijateľnú zmluvnú podmienku, a zároveň máme zato, že sa nejedná o zmluvnú podmienku týkajúcu sa hlavného predmetu plnenia ani primeranosti ceny, ktorá by bola vyjadrená určito, jasne a zrozumiteľne, taktiež sa nejedná o neprijateľnú podmienku, ktorá by bola individuálne dojednaná zmluvnými stranami. Spotrebiteľ nemal pred podpisom dohody o rezervácií nehnuteľností možnosť skutočne ovplyvniť obsah danej zmluvnej podmienky. Citovanú neprijateľnú zmluvnú podmienku považuje jednoznačne za neprijateľnú zmluvnú podmienku podľa: - § 53 ods. 4 písm. e) OZ (umožňujú dodávateľovi, aby spotrebiteľovi nevydal ním poskytnuté plnenie aj v prípade, ak spotrebiteľ neuzavrie s dodávateľom zmluvu alebo od nej odstúpi,) žalobca od dohody o rezervácií nehnuteľností odstúpil zákonným spôsobom, v súlade s čl. III. bod 3.3. dohody o rezervácií nehnuteľností, aj napriek tomu mu žalovaný poskytnuté plnenie nevydal s odvolaním sa na vyššie citované ustanovenie čl. III. bod 3.4. dohody o rezervácií nehnuteľností; - § 53 ods. 4 písm. k) OZ (požadujú od spotrebiteľa, ktorý nesplnil svoj záväzok, aby zaplatil neprimerane vysokú sumu ako sankciu spojenú s nespĺnením jeho záväzku,) žalobca od dohody o rezervácií nehnuteľností odstúpil a tým dohoda o rezervácií nehnuteľností zanikla iným spôsobom než splnením, avšak sankciu 5.000,- Eur za odstúpenie od zmluvy v prípade keď žalobca odstúpil z legitímnych dôvodov a dodržal postup v dohode o rezervácií nehnuteľností dojednaný nie je možné považovať za primeranú; § 53 ods. 4 písm. m) OZ (v prípade čiastočného alebo úplného nespĺnenia záväzku zo strany dodávateľa neprimerane obmedzujú alebo vylučujú možnosť spotrebiteľa domáhať sa svojich práv voči dodávateľovi vrátane práva spotrebiteľa započítať pohľadávku voči dodávateľovi,) v prípade ak by zmaril uzatvorenie zmluvy žalovaný, alebo ak by nesplnil to k čomu sa v dohode o rezervácií nehnuteľností zaviazal, citovaný čl. III. bod 3.4. dohody o rezervácií nehnuteľností vylučuje úhradu paušálnej náhrady výdavkov žalovaným voči zvyšným zmluvným stranám. Žalobca vzhľadom na vyššie uvedené uvádza, že podľa § 53 ods. 5 OZ sú neprijateľné zmluvné podmienky v spotrebiteľských zmluvách neplatné, taktiež uvádza, že podľa § 54 ods. 1 OZ sa zmluvné podmienky upravené spotrebiteľskou zmluvou nemôžu odchyliť od OZ v neprospech spotrebiteľa, a podľa § 54 ods. 2 OZ platí, že v pochybnostiach o obsahu spotrebiteľských zmlúv platí výklad, ktorý je pre spotrebiteľa priaznivejší. Zhrnúc vyššie uvedené podľa názoru žalobcu je celé ustanovenie čl. III. bod 3.4. dohody o rezervácií nehnuteľností neplatné, z toho dôvodu podľa tohto neplatného ustanovenia nemohol žalovaný oprávnené postupovať a na základe tohto ustanovenia nemôže žalovaný oprávnené odmietat' vrátenie zálohy vo výške 5.000,- Eur, ktorá bola zložená žalobcom k jeho rukám. Poukázal na § 53a ods. 1,2 OZ. Žalobca uvádza, že s postupom žalovaného sa v žiadnom prípade nestotožňuje, považuje ho za protiprávny, neoprávnený a svojvoľný, naopak za svojim konaním, ktoré je v súlade s čl. III. bod 3.2. a 3.3. dohody o rezervácií nehnuteľností a tiež v súlade s OZ si žalobca stojí, považuje ho za právne konformné, oprávnené a správne. Z týchto dôvodov žalobca opätovne vyzval žalovaného prostredníctvom svojho právneho zástupcu listom: Výzva na zaplatenie dlžnej sumy zo dňa 24.09.2021, na vrátenie peňažných prostriedkov vo výške 5.000,- Eur a to v lehote do 7 dní od doručenia daného listu. Peňažné prostriedky však neboli do dnešného dňa žalobcovi vrátené. V súvislosti s neochotou žalovaného vrátiť poskytnuté plnenia, ktoré získal na základe dohody o rezervácií nehnuteľností, ktorá doručením odstúpenia od zmluvy zo strany žalobcu zvyšným zmluvným stranám zanikla, poukazuje žalobca na skutočnosť, že sa jedná o jednoznačné bezdôvodné obohatenie na strane žalovaného a tento je povinný bezdôvodné obohatenie vydať. Konaním žalobcu v súlade s čl. III. bod 3.3. dohody o rezervácií nehnuteľností totiž dohoda o rezervácií nehnuteľností zanikla ku dňu doručenia odstúpenia zmluvným partnerom. Vzhľadom nato, že na základe dohody o rezervácií nehnuteľností bolo pri jej podpise poskytnuté zo strany žalobcu plnenie vo výške 5.000,- Eur (záloha) k rukám žalovaného a dohoda o rezervácií nehnuteľností odstúpením zo strany žalobcu zanikla, je žalovaný povinný v zmysle nižšie citovanej právnej úpravy (§ 451 ods. 1 OZ, § 457 OZ) vrátiť žalobcovi všetko, čo na základe dohody o rezervácií nehnuteľností obdržal. Žalobca taktiež poukazuje na ustanovenie § 458 ods. 1 OZ na základe ktorého musí byť vydané všetko čo bolo nadobudnuté ako bezdôvodné obohatenie, z tohto dôvodu požaduje zloženú zábezpeku vrátiť v celosti vo výške 5.000,- Eur. Poukázal na ust. §§ 48 ods.1 OZ, § 451 ods.1,2 OZ, § 456 OZ, 457 OZ, § 458 ods. 1 OZ. Žalobca tiež poukazuje na skutočnosť, že žalovaný sám seba na svojej internetovej stránke označuje za riadneho člena Združenia realitných kancelárií Slovenska, so sídlom Bosákova 7, 851 04 Bratislava, Slovenská republika a Realitnej únie Slovenskej republiky, so sídlom Májkova 3, 811 07 Bratislava, Slovenská republika. V tejto súvislosti preto poukazuje na skutočnosť, že členovia Združenia realitných kancelárií Slovenska sú viazaní Etickým kódexom v znení schválenom na zasadnutí správnej rady ZRKS dňa 17.06.2014. V tejto súvislosti si dovoľuje poukázať na množstvo ustanovení daného Etického kódexu, ktoré máme zato, že žalovaný porušil:

čl. I. ods. 1: Člen ZRKS je povinný Realitnú činnosť vykonávať čestne, v súlade s dobrými mravmi a podľa svojho najlepšieho vedomia a svedomia s prihliadnutím nielen na záujmy Klientov, ale aj na záujmy druhej zmluvnej strany Zmluvy tak, aby nikto z realitného obchodu nevyšiel ako podvedený alebo poškodený. čl. I. ods. 2: Každý člen ZRKS je povinný vzdelávať sa a poskytovať iba aktuálne, pravdivé a presné informácie. čl. I. ods. 3: Každý člen ZRKS musí vždy vystupovať v mene svojej realitnej kancelárie a Realitnú činnosť vykonávať odborne, svedomito a zodpovedne. čl. I. ods. 5: Člen ZRKS je povinný uplatňovať zdvorilý, korektný a nestranný prístup ku všetkým Klientom ako aj druhým zmluvným stranám Zmlúv. čl. II. ods. 1: Každý člen ZRKS sa zaväzuje pracovať tak, aby svojou prácou a vystupovaním nepoškodzoval meno, povest' a imidž svojej realitnej kancelárie, iného člena ZRKS, inej realitnej kancelárie, ktorá nie je členom ZRKS, ako ani maklérov konkurenčných realitných kancelárií. čl. III. ods. 1: Člen ZRKS má povinnosť uvádzať v inzerátoch iba pravdivé informácie a fotografie. Úmyselne nesmie zatajovať dôležité informácie, ktoré môžu ovplyvniť rozhodnutie Klienta. Porušenie citovaných ustanovení žalovaným najmä v nadväznosti na vyššie opísaný skutkový stav vidíme v tom, že: z vyššie opísaného konania žalovaného je jasné, že svoju činnosť nevykonáva čestne, v súlade s dobrými mravmi a podľa svojho najlepšieho vedomia a svedomia voči druhej zmluvnej strane, jeho prístup k druhej zmluvnej strane tiež nemožno považovať za zdvorilý, korektný či nestranný, taktiež trvá na to, že žalovaný zatajil dôležité informácie ohľadom predmetu kúpy; žalovaný žalobcovi neposkytol aktuálne, pravdivé a presné informácie o stave predmetu kúpy, preto jeho činnosť nie je možné považovať ani za vykonávanú odborne, svedomito či zodpovedne; má jednoznačne zato, že taký prístup aký má k výkonu činnosti realitnej kancelárie žalovaný a tiež jeho praktiky, keď v zmluvách používa neprijateľné zmluvné podmienky, jednoznačne poškodzujú meno, povest' a imidž jeho realitnej kancelárie aj iných členov ZRKS, keďže členovia ZRKS akceptujú medzi sebou takéhoto člena. Rovnako má za to, že žalovaný porušil aj ustanovenia Realitného kódexu, ktoré sú záväzné pre členov Realitnej únie SR, jedná sa konkrétne o ustanovenia: I. hlava, ods. 2: Cieľom Únie je budovať vzájomnú spoluprácu, zvyšovať informovanosť a odbornú úroveň členov, prispievať k zlepšeniu podnikateľského prostredia, ochraňovať spotrebiteľov, reprezentovať členov Únie a prezentovať ich názory a stanoviská pred zákonodarným zborom, orgánmi štátnej správy, územnej a záujmovej samosprávy a inými subjektmi. II. hlava, čl. 1, ods. 1: Člen pri výkone činností koná čestne, v súlade s dobrými mravmi a poctivým obchodným stykom. Člen vystupuje vždy vo vlastnom mene alebo v mene obchodnej spoločnosti, ktorú zastupuje. Služby poskytuje vždy odborne, svedomito a zodpovedne. II. hlava, čl. 1, ods. 6: Člen vystupuje a jedná vždy tak, aby zostalo zachované dobré meno Únie. II. hlava, čl. 1, ods. 8: Člen je povinný rešpektovať všeobecne záväzné právne predpisy Slovenskej republiky, stanov a vnútorné predpisy Únie. II. hlava, čl. 1, ods. 9: Ak je členom Únie právnická osoba, je jej zástupca povinný vyvinúť maximálne úsilie, aby osoby, ktoré vykonávajú úkony v jej mene dodržiavali korektnosť, odbornosť, profesionalitu a ostatné zásady, na ktorých je Únia postavená. II. hlava, čl. 2, ods. 1: Člen vyvíja maximálne úsilie, aby svojou odbornosťou a prístupom poskytol klientovi prvotriedne služby. Porušenie citovaných ustanovení žalovaným najmä v nadväznosti na vyššie opísaný skutkový stav vidí v tom, že cieľom žalovaného, ktorý používa v zmluvách neprijateľné zmluvné podmienky určite nemôže byť ochrana spotrebiteľov; výkon činnosti žalovaného a jeho konanie sa nedá považovať za čestné, v súlade s dobrými mravmi a poctivým obchodným stykom, podľa skúsenosti žalobcu určite nemôžeme označiť služby poskytnuté žalovaným za služby poskytnuté odborne, svedomito, zodpovedne, korektné, odborne a profesionálne a v žiadnom prípade nie je možné považovať konanie žalovaného za konanie, ktoré pomáha zachovaniu dobrého mena Únie; žalovaný sa zaviazal, že bude rešpektovať všeobecne záväzné právne predpisy Slovenskej republiky, stanov a vnútorné predpisy Únie, podľa nášho názoru však nerešpektuje nič z uvedeného a to najmä preto, že poškodzuje práva spotrebiteľov tým, že používa v zmluvách neprijateľné zmluvné podmienky; služby poskytnuté žalovaným sú na míle vzdialené prvotriednym službám, osoba poskytujúca prvotriedne služby určite nerobí všetko preto aby sa za každú cenu neoprávnené dostala k plneniu bez akéhokoľvek poskytnutého protiplnenia, a to aj za cenu klamstiev či podvodov. Zároveň vo vzťahu k porušeniam Etického kódexu Združenia realitných kancelárií Slovenska a Realitného kódexu Realitnej únie SR uvádzame, že je toho názoru, že nakoľko došlo zo strany žalovaného k porušeniu vyššie definovaných právnych povinností nárok môže byť subsumovaný aj pod nárok na náhradu škody. Sme tiež toho názoru, že zo strany žalovaného došlo k porušeniu všeobecnej prevenčnej povinnosti podľa § 415 OZ a nasl., v dôsledku čoho došlo k vzniku škody a príčinnú súvislosť považujeme za preukázanú. V tejto súvislosti poukazujeme na skutočnosť, že povinnosť nahradit' škodu je sekundárnou povinnosťou, ktorá vzniká ako následná povinnosť tomu subjektu, ktorý porušil primárnu povinnosť, ktorá mu vyplýva zo zákona alebo inej právnej skutočnosti. V zmysle § 420 OZ poukazujeme na skutočnosť, že každý zodpovedá za škodu, ktorú spôsobil porušením právnej povinnosti a nevidíme žiaden dôvod nato, aby bol žalovaný výnimkou. V zmysle § 442 ods. 1 OZ sa uhrádza skutočná škoda a ušlý zisk. Podľa súdnej praxe

sa škodou rozumie majetková ujma poškodeného, ktorú je možné objektívne vyjadriť v peniazoch, ktorá spočíva v zmenšení existujúceho majetku poškodeného a predstavuje majetkové hodnoty, ktoré treba vynaložiť na to, aby sa vec uviedla do predošlého stavu. Na vznik práva na náhradu škody musia byť splnené podmienky vyplývajúce z príčinnej súvislosti medzi porušením povinnosti a vzniknutou škodou, ktorá je predvídateľná. Príčinná súvislosť je určitá priama väzba javov – objektívnych súvislostí – v rámci ktorého jeden jav (príčina) vyvoláva druhý jav (následok). Podľa § 415 OZ: Každý je povinný počínať si tak, aby nedochádzalo ku škodám na zdraví, na majetku, na prírode a životnom prostredí. Žalobca si popri uplatnení nároku na zaplatenie dlžnej istiny uplatňuje pre omeškanie žalovaného so zaplatením peňažného dlhu zároveň aj právo na zaplatenie príslušenstva pohľadávky, a to úrokov z omeškania v súlade s neskôr citovanými právnymi predpismi. Vzhľadom na skutočnosť, že odstúpenie od dohody o rezervácií nehnuteľnosti zo dňa 3.6.2021, ktoré obsahovalo aj výzvu na vrátenie zálohy na bankový účet žalobcu v lehote do 7 dní od doručenia odstúpenia od dohody o rezervácií nehnuteľností, bolo doručené žalovanému dňa 27.07.2021, má žalobca za to, že sa žalovaný dostal do omeškania s vrátením peňažnej zábezpeky k rukám žalobcu dňa 04.08.2021 a od tohto dňa je stále v omeškaní. Žalobca označil a predložil dôkazy: Dohoda o rezervácií nehnuteľnosti zo dňa 03.06.2021, znalecké posudky, Odstúpenie od Dohody o rezervácií nehnuteľnosti zo dňa 3.6.2021 zo dňa 26.07.2021 dohoda o rezervácií nehnuteľnosti zo dňa 03.06.2021, vyjadrenie žalovaného k odstúpeniu od dohody o rezervácií nehnuteľností zo dňa 02.08.2021 , výzva na zaplatenie dlžnej sumy zo dňa 24.09.2021 a navrhol vykonať výsluch žalobcu.

2. Vo veci bol Okresným súdom Banská Bystrica v upomínacom konaní vydaný platobný rozkaz, proti ktorému podal žalovaný v zákonnej lehote odpor s odôvodnením ktorým bol platobný rozkaz zrušený a na základe návrhu na pokračovanie v konaní na súde príslušnom na prejednanie veci bola vec postúpená na pokračovanie v konaní Okresnému súdu Trenčín.

3. Žalovaný v odpore uviedol, že považuje nárok žalobcu za nedôvodný v celom rozsahu. Žalobca podal návrh na vydanie platobného rozkazu, v zmysle ktorého žiadal konajúci súd o zaviazanie žalovaného na zaplatenie sumy vo výške 5 000,- Eur s prísl., a to z dôvodu nevrátenia rezervačnej zálohy, poskytnutej žalobcom žalovanému v zmysle Dohody o rezervácii nehnuteľnosti zo dňa 03.06.2021 (ďalej len „dohoda“). V návrhu na vydanie platobného rozkazu žalobca uviedol, že budúci kupujúci využil ustanovenie článku III bod 3.2. dohody, a z toho dôvodu podľa článku III bod 3.3. dohody písomne od tejto dohody odstúpil, na základe čoho dohoda zanikla, v dôsledku čoho sú si strany povinné vydať všetko, čo podľa zrušenej dohody dostali. Žalovaný odmieta tvrdenia žalobcu v celom rozsahu, nakoľko tieto sú účelové, špekulatívne, zavádzajúce a nezakladajú sa na pravde. Dňa 03.06.2021 bola podpísaná rezervačná dohoda. Podľa článku II bod 2.3. sa budúci kupujúci vyjadril že, nehnuteľnosti pred uzavretím dohody navštívil, riadne si ich prezrel a oboznámil sa s ich stavom a zároveň sa zaviazal poskytnúť stranám dohody všetku súčinnosť pri príprave a realizácii prevodu vlastníctva k nehnuteľnostiam a riadne a včas uhradiť budúcemu predávajúcemu kúpnu cenu za podmienok určených v dohode a kúpnej zmluve. Podľa článku II bod 1.2. dohody sa budúci predávajúci a budúci kupujúci zaväzujú, že najneskôr do 31.07.2021 uzatvoria zmluvu o prevode vlastníctva. Žalobca dňa 27.07.2021 doručil žalovanému odstúpenie od dohody, ktoré odôvodnil tým, že na základe troch nezávisle od seba vypracovaných znaleckých posudkov zistil, že sa faktický a technický stav nehnuteľnosti zmenil do takej miery, že nemožno spravodlivo požadovať, aby bol dohodou viazaný a zároveň požiadal o vrátenie prvej časti kúpnej ceny vo výške 5 000,- Eur. Žalovaný si, vzhľadom na to, že budúci kupujúci zapríčinil neuzavretie kúpnej zmluvy do 31.07.2021, neposkytol potrebnú súčinnosť na jej uzavretie a bez relevantného dôvodu odstúpil od uzavretia kúpnej zmluvy, v zmysle článku III bod 3.4. dohody uplatnil paušálnu náhradu vo výške 100% prvej časti uhradenej kúpnej ceny 5 000,- Eur tým stranám dohody, ktoré zmarenie podpisu kúpnej zmluvy nespôsobili, a to tak, že 50% poukázal budúcim predávajúcim a 50% si ponechal. Na základe uvedeného vyplýva, že žalobca si pred samotným podpísaním dohody nehnuteľnosti riadne prezrel a oboznámil sa z ich stavom. Časový horizont od podpísania dohody po odstúpenie od zmluvy je 54 dní, počas ktorých v žiadnom prípade nemohlo dôjsť k takým zmenám, ktoré by zakladali dôvod na odstúpenie od dohody. Žalovaný dáva do pozornosti, že žalobca vypracoval odstúpenie od dohody dňa 26.07.2021, teda 5 dní pred tým, ako malo podľa dohody dôjsť k uzatvoreniu kúpnej zmluvy. Z Vyjadrenie znalca vyplýva, že dňa 06.07.2021 bol ústnou objednávkou od žalobcu požiadaný o vypracovanie kontrolného ZP. Podľa vyjadrenia znalca dňa 09.07.2021 vykonal obhliadku nehnuteľnosti. Podľa vyjadrenia znalca dňa 19.12.2021 bol opätovne žalobcom požiadaný o písomné vyjadrenie, pričom obhliadka bola objednaná 02.07.2021. Vyjadrenie znalca bolo vypracované dňa 05.01.2022. V odbornom stanovisku č. 1/2022 je na prvej strane uvedené

objednávka z 19.12.2021. Ďalej znalec v tomto stanovisku uvádza, že dňa 03.06.2021 bol telefonicky požiadany žalobcom o vypracovanie ZP, pričom obhliadku vykonal dňa 16.06.2021. Odborné stanovisko bolo vypracované dňa 11.01.2022. Žalovaný poukazuje na dátumové nezrovnalosti a časové rozpätia v predmetných písomnostiach, a najmä na čas objednávok, dátum vykonania obhliadok a v neposlednom rade na dátumy vypracovania jednotlivých listín, čo vzbudzuje dojem účelovosti vykonania týchto úkonov zo strany žalobcu a to tak, aby mu to potvrdilo dôvodnosť jeho odstúpenia od dohody. Žalovaný z uvedeného dôvodu nemôže súhlasiť s vyjadreniami ako aj s časovými údajmi uvedenými v príslušných písomnostiach. Žalovaný a ani budúce predávajúce žiadnym spôsobom nezmarili účel dohody, naopak, dohodu porušil práve žalobca ako budúci kupujúci, ktorý sa zaviazal uzatvoriť kúpnu zmluvu na nehnuteľnosti, špecifikované v dohode, najneskôr do 31.07.2021, pričom k uzatvoreniu kúpnej zmluvy nedošlo, a to z dôvodu, že žalobca ako budúci kupujúci nedisponoval dostatočnými finančnými prostriedkami na zaplatenie kúpnej ceny, nakoľko mu nebola schválená žiadosť o poskytnutie hypotekárneho úveru. Žalobca žiadal budúce kupujúce o zľavu z kúpnej ceny, v čom mu bolo zo strany budúcich kupujúcich vyhovie, no aj napriek tomu žalobca stratil záujem o kúpu predmetných nehnuteľností a vymyslel si dôvod na to, ako účelovo od dohody odstúpiť, a z toho dôvodu mu nevznikol nárok na vrátenie prvej časti kúpnej ceny. Z uvedeného vyplýva, že konaním žalovaného nemohlo dôjsť žiadnym spôsobom k bezdôvodnému obohateniu, pretože prvá časť kúpnej ceny vo výške 5.000,- Eur bola v zmysle dohody pretransformovaná na sumu paušálnej náhrady výdavkov, na nárok ktorej má tá strana dohody, ktorá nespôsobilá zmarenie podpisu kúpnej zmluvy podľa článku III bod 3.4. dohody.

4. Žalobca vo vyjadrení k odporu žalovaného uviedol, že trvá na všetkých svojich tvrdeniach, ktoré uviedol v návrhu na vydanie platobného rozkazu a tvrdenia žalovaného vyjadrené v odpore proti platobnému rozkazu v celom rozsahu rozporuje; Žalobca k tvrdeniam žalovaného o tom, že si žalobca nehnuteľností prezrel a oboznámil sa s ich stavom pred podpisom dohody uvádza, že počas obhliadky nehnuteľností mu zo strany žalovaného nebola sprístupnená celá nehnuteľnosť, poškodené časti nehnuteľností boli zamknuté a do týchto miestností nebol umožnený prístup. Žalovaný však žalobcovi deklaroval, že v predmetných miestnostiach je všetko v poriadku, sú v dobrom technickom stave a bez väd. Na základe ubezpečení od žalovaného sa žalobcovi pred podpisom dohody odôvodnene javilo, že nehnuteľnosť nemá vady. Žalobca však požiadaval vzhľadom na jeho zámer financovať kúpu nehnuteľností formou hypotekárneho úveru, o stanovisko k stavu nehnuteľností odborníkov z tejto oblasti, ktorým žalovaný musel sprístupniť nehnuteľnosť ako celok. Na základe stanovísk odborníkov (znalecký posudok, vyjadrenia znalcov) sa žalobca dozvedel, že stav nehnuteľností deklarovaný žalovaným nezodpovedá skutočnosti, teda jeho stav sa zmenil, nehnuteľnosti majú zásadné vady, ktorých odstránenie by bolo značne nákladné a ktoré zásadne znižujú hodnotu nehnuteľností. Nakoľko pred podpisom dohody nebolo umožnené žalobcovi riadne obhliadnuť celú nehnuteľnosť, žalobca sa tieto stanoviská znalcov dozvedel až po podpise rezervačnej dohody a na základe týchto stanovísk od dohody odstúpil. Žalobca mal o kúpu nehnuteľností skutočný záujem, o čom svedčí aj to, že o stanovisko/znalecký posudok požiadaval až troch znalcov nezávisle, ich stanoviská k stavu nehnuteľností však boli v podstate totožné, na základe čoho žalobca dospel k názoru, že faktický a technický stav nehnuteľností sa zmenil do takej miery, že nebolo možné od neho spravodlivo požadovať, aby bol uzatvorenou dohodou o rezervácii nehnuteľností a dohodnutou kúpnu cenou naďalej viazaný. K zmene faktického a technického stavu nehnuteľností došlo z pohľadu žalobcu v čase medzi uzatvorením dohody a odstúpením od dohody. Žalobca vychádzal pri podpise dohody z ubezpečení a deklarácií o stave nehnuteľností, keďže miestnosti s vadami mu neboli sprístupnené, čo možno jednoznačne považovať za účelové konanie žalovaného. Pre žalobcu sa tak faktický a technický stav nehnuteľností zmenil do takej miery, že nebolo možné od neho spravodlivo požadovať, aby bol uzatvorenou dohodou o rezervácii nehnuteľností a dohodnutou kúpnu cenou naďalej viazaný, v čase po podpise dohody. V prípade ak by bol výklad článku III. bod 3.2 dohody v rámci prebiehajúceho konania sporný alebo žalovaným namietaný, mal by sa tento vykladať v neprospech žalovaného. V tejto súvislosti poukazuje na výkladový princíp contra proferentem vyjadrený v § 266 ods. 4 ObZ: „Prejav vôle, ktorý obsahuje výraz pripúšťajúci rôzny výklad, treba pri pochybnostiach vykladať na ťarchu strany, ktorá ako prvá v konaní tento výraz použila.“

5. K postupu žalovaného v zmysle článku III. bod 3.4 dohody žalobca uvádza, že trvá na tom, že postupovať podľa tohto článku dohody bolo v danej situácii a za daných okolností od žalovaného neadekvátne, nesprávne a nespravodlivé, taktiež žalobca trvá na tom, že tento článok dohody je neprijateľnou zmluvnou podmienkou voči spotrebiteľovi, tak ako objasnil už vo svojom návrhu na vydanie platobného rozkazu. Žalobca trvá na tom, že bolo správne postupovať v zmysle článku III. bod 3.2 a

3.3 dohody a tiež na tom, že má nárok na vrátenie zaplatenej časti kúpnej ceny. Vo vzťahu k vyjadreniu žalovaného ohľadom znalcov žalovaný uvádza, že obhliadku nehnuteľností vykonali 3 znalci, a to: M. A. N., M. M. O. a M. P. P.. Všetci traja znalci mali na stav a hodnotu nehnuteľností v podstate rovnaký názor a preto sa žalobca rozhodol z dôvodu úspory nákladov zadať vypracovanie znaleckého posudku len M. P. P. a pri zvyšných znalcoch vychádzal z ich odborných názorov, ktoré žalobcovi vyjadrili. Vo vzťahu k dátumom uvedeným v Odbornom stanovisku č. 1/2022 vydanom M. M. O. a vo Vyjadrení znalca Ing. Miroslava Gašparíka žalobca uvádza, že ako vyplýva aj z týchto písomností, obhliadky nehnuteľností boli vykonané znalcami v mesiacoch jún/júl 2021, t.j. v čase keď žalobca plánoval kúpu nehnuteľností, v danom čase svoje odborné stanoviská títo znalci uviedli žalobcovi prevažne ústne a vzhľadom na ich zhodu, žalobca aj z dôvodu úspory nákladov nepožiadala o predloženie týchto stanovísk v písomnej forme či priamo o vypracovanie znaleckého posudku. Žalobca totiž nepredpokladal, že za daných okolností sa žalovaný k odstúpeniu od dohody bude schopný postaviť tak, že na základe neprijateľnej zmluvnej podmienky (článku III. bod 3.4 dohody) odmietne žalobcovi vrátiť uhradenú časť kúpnej ceny. Žiaľ, keď sa žalobca dozvedel, že žalovaný napriek všetkým etickým normám ako napr. Etický kódex Združenia realitných kancelárií Slovenska či Realitný kódex Realitnej únie SR, ku ktorým sa otvorene hlási, že je nimi viazaný, sa zachová vrcholne neseriózne a žalobcovi neostane nič iné než vymáhať uhradenú časť kúpnej ceny súdnou cestou, žalobcovi neostávalo nič iné len požiadať znalcov aby ich stanoviská vyjadrili aj písomnou formou. Z tohto dôvodu sa dátumy postupného vykonávania znaleckých úkonov javia ako odôvodnené a logické. Zároveň žalobca poukazuje na skutočnosť, že súdu predložil aj kompletný znalecký posudok č. 139/2021 vypracovaný znalcom Ing. Barbora Brezovská. Žalobca v žiadnom prípade nemôže súhlasiť a preto aj rozporuje tvrdenie žalovaného, že dohodu porušil žalobca, taktiež žalobca rozporuje tvrdenie žalovaného, že k uzatvoreniu kúpnej zmluvy nedošlo z dôvodu, že žalobca nedisponoval dostatočnými finančnými prostriedkami na zaplatenie kúpnej ceny, z dôvodu, že mu nebola schválená žiadosť o poskytnutie hypotekárneho úveru. Toto tvrdenie žalovaného je nepravdivé, zavádzajúce a navyše je to tvrdenie, ktoré žalovaný žiadnym spôsobom nepreukázal. Žalobca v žiadnom prípade nemôže súhlasiť, a preto aj rozporuje, tvrdenie žalovaného, že odstúpil od dohody účelovo. Žalobca tvrdí, že žalovaný klame a zavádza, keď tvrdí, že predávajúce boli ochotné poskytnúť žalobcovi zľavu z kúpnej ceny. Žalobca na základe vyjadrení znalcov a skutočného stavu nehnuteľností žiadala predávajúce o zľavu z kúpnej ceny. Predmetné nehnuteľnosti mal záujem kúpiť za cenu 230.000,00 EUR, t.j. za cenu stanovenú znaleckým posudkom č. 139/2021 vypracovaným Ing. Barborou Brezovskou. Predávajúce však odmietli akúkoľvek zľavu z kúpnej ceny žalobcovi poskytnúť a o zľave z kúpnej ceny neboli ochotné ani jednať. Žalobca tiež považuje za scestné tvrdenie žalovaného, že nemal skutočný záujem uzatvoriť kúpnu zmluvu, ak by žalobca nemal skutočný záujem o kúpu nehnuteľností, tak by neplytval svojim časom a peniazmi na zabezpečenie znaleckých úkonov od troch znalcov. Tvrdenia o tom, že žalobca nemal skutočný záujem o kúpu nehnuteľností tak považujeme za scestné a nelogické. Žalobca trvá na svojom tvrdení, že došlo k bezdôvodnému obohateniu na strane žalovaného, trvá na tom, že odstúpil od dohody v zmysle čl. III. bod 3.2 dohody oprávnené a tiež trvá na tom, že čl. III. bod 3.4 dohody je neprijateľnou podmienkou v spotrebiteľskej zmluve a preto je toto ustanovenie neplatné. Žalobca zároveň poukazuje na skutočnosť, že žalovaný v odpore uvádza, že žalobcom uplatnený nárok nevedie v účtovníctve, čo vzhľadom na to, že sa jedná o právnickú osobu účtujúcu v systéme podvojného účtovníctva môže zakladať podozrenie zo spáchanie trestného činu. Ako dôkaz navrhol výsluch svedka Q. F. a znalcov, ktorý podali vyjadrenia alebo vypracovali posudky - M. P. P., M. A. N., M. M. O.

6. Žalovaný vo vyjadrení zo dňa 30.05.2022 k vyjadreniu žalobcu uviedol, že považuje nárok žalobcu za nedôvodný v celom rozsahu a plne sa pridrižiava svojich tvrdení uvedených v odpore. Žalovaný odmieta tvrdenia žalobcu v celom rozsahu, nakoľko tieto sú účelové, špekulatívne, zavádzajúce a nezakladajú sa na pravde. Dňa 03.06.2021 bola podpísaná rezervačná dohoda. Podľa článku II bod 2.3. sa budúci kupujúci vyjadril že, nehnuteľnosti pred uzatvorením dohody navštívil, riadne si ich prezrel a oboznámil sa s ich stavom a zároveň sa zaviazal poskytnúť stranám dohody všetku súčinnosť pri príprave a realizácii prevodu vlastníctva k nehnuteľnostiam a riadne a včas uhradiť budúcemu predávajúcemu kúpnu cenu za podmienok určených v dohode a kúpnej zmluve. Podľa článku II bod 1.2. dohody sa budúci predávajúci a budúci kupujúci zavazujú, že najneskôr do 31.07.2021 uzatvoria zmluvu o prevode vlastníctva. Žalobca dňa 27.07.2021 doručil žalovanému odstúpenie od dohody, ktoré odôvodnil tým, že na základe troch nezávisle od seba vypracovaných znaleckých posudkov zistil, že sa faktický a technický stav nehnuteľnosti zmenil do takej miery, že nemožno spravodlivo požadovať, aby bol dohodou viazaný a zároveň požiadal o vrátenie prvej časti kúpnej ceny vo výške 5 000,- Eur. Žalovaný si, vzhľadom na to, že budúci kupujúci zapríčinil neuzatvorenie kúpnej zmluvy do 31.07.2021, neposkytol

potrebnú súčinnosť na jej uzavretie a bez relevantného dôvodu odstúpil od uzavretia kúpnej zmluvy, v zmysle článku III bod 3.4. dohody uplatnil paušálnu náhradu vo výške 100% prvej časti uhradenej kúpnej ceny 5 000,- Eur tým stranám dohody, ktoré zmarenie podpisu kúpnej zmluvy nespôsobili, a to tak, že 50% poukázal budúcim predávajúcim a 50% si ponechal. Na základe uvedeného vyplýva, že žalobca si pred samotným podpísaním dohody nehnuteľnosti riadne prezrel a oboznámil sa z ich stavom. Časový horizont od podpísania dohody po odstúpenie od zmluvy je 54 dní, počas ktorých v žiadnom prípade nemohlo dôjsť k takým zmenám, ktoré by zakladali dôvod na odstúpenie od dohody. Žalovaný dáva do pozornosti, že žalobca vypracoval odstúpenie od dohody dňa 26.07.2021, teda 5 dní pred tým, ako malo podľa dohody dôjsť k uzatvoreniu kúpnej zmluvy. Z Vyjadrenie znalca vyplýva, že dňa 06.07.2021 bol ústnou objednávkou od žalobcu požiadaný o vypracovanie kontrolného ZP. Podľa vyjadrenia znalca dňa 09.07.2021 vykonal obhliadku nehnuteľnosti. Podľa vyjadrenia znalca dňa 19.12.2021 bol opätovne žalobcom požiadaný o písomné vyjadrenie, pričom obhliadka bola objednaná 02.07.2021. Vyjadrenie znalca bolo vypracované dňa 05.01.2022. V odbornom stanovisku č. 1/2022 je na prvej strane uvedené objednávka z 19.12.2021. Ďalej znalec v tomto stanovisku uvádza, že dňa 03.06.2021 bol telefonicky požiadaný žalobcom o vypracovanie ZP, pričom obhliadku vykonal dňa 16.06.2021. Odborné stanovisko bolo vypracované dňa 11.01.2022. Žalovaný poukazuje na dátumové nezrovnalosti a časové rozpätia v predmetných písomnostiach, a najmä na čas objednávok, dátum vykonania obhliadok a v neposlednom rade na dátumy vypracovania jednotlivých listín, čo vzbudzuje dojem účelovosti vykonania týchto úkonov zo strany žalobcu a to tak, aby mu to potvrdilo dôvodnosť jeho odstúpenia od dohody. Žalovaný z uvedeného dôvodu nemôže súhlasiť s vyjadreniami ako aj s časovými údajmi uvedenými v príslušných písomnostiach. Žalovaný a ani budúce predávajúce žiadnym spôsobom nezmarili účel dohody, naopak, dohodu porušil práve žalobca ako budúci kupujúci, ktorý sa zaviazal uzatvoriť kúpnu zmluvu na nehnuteľnosti, špecifikované v dohode, najneskôr do 31.07.2021, pričom k uzatvoreniu kúpnej zmluvy nedošlo, a to z dôvodu, že žalobca ako budúci kupujúci nedisponoval dostatočnými finančnými prostriedkami na zaplatenie kúpnej ceny, nakoľko mu nebola schválená žiadosť o poskytnutie hypotekárneho úveru. Žalobca žiadal budúce kupujúce o zľavu z kúpnej ceny, v čom mu bolo zo strany budúcich kupujúcich vyhovené, no aj napriek tomu žalobca stratil záujem o kúpu predmetných nehnuteľností a vymyslel si dôvod na to, ako účelovo od dohody odstúpiť, a z toho dôvodu mu nevznikol nárok na vrátenie prvej časti kúpnej ceny. Z uvedeného vyplýva, že konaním žalovaného nemohlo dôjsť žiadnym spôsobom k bezdôvodnému obohateniu, pretože prvá časť kúpnej ceny vo výške 5 000,- Eur bola v zmysle dohody pretransformovaná na sumu paušálnej náhrady výdavkov, na nárok ktorej má tá strana dohody, ktorá nespôsobilá zmarenie podpisu kúpnej zmluvy podľa článku III bod 3.4. dohody. V nadväznosti na uvedené skutočnosti žalovaný považuje nárok žalobcu za nedôvodný a žiada konajúci súd, aby žalobu v celom rozsahu zamietol

7. Právna zástupkyňa žalovaného na pojednávaní zotrvala na tvrdeniach a vyjadreniach predložených v spore. Žalovaný namieta predovšetkým spotrebiteľský vzťah medzi žalobcom a žalovaným, pričom poukazuje na Dohodu o rezervácií nehnuteľnosti, ktorá upravuje predovšetkým práva a povinnosti budúceho predávajúceho a budúceho kupujúceho. Žalovaný ako realitná kancelária nebol vo vzťahu k žalobcovi ako dodávateľ služieb alebo tovaru. Dohoda o rezervácií nehnuteľnosti je svojim charakterom použiteľná najmä na ochranu práv budúceho kupujúceho, pričom budúci predávajúci sa v tejto Dohode zaväzuje nedisponovať s nehnuteľnosťou a túto počas doby rezervácie nescudzíť tretej osobe. Preto nemôže byť na ťarchu ani žalovaného ani budúceho predávajúceho keď sa budúci kupujúci rozhodne kúpnu zmluvu neuzavrieť. Pre daný prípad si zmluvné strany dohodli nárok na náhradu nevyhnutných nákladov tak ako je uvedená v Dohode o rezervácií. Prijímateľom polovice tejto náhrady je budúci predávajúci preto má žalovaný za to, že minimálne v tomto rozsahu žalovaný nie je pasívne legitimovaný. Predmetný nárok nie je zmluvnou pokutou tak, ako uvádza žalobca. Odstúpenie od zmluvy zo strany žalobcu nebolo postavené na zmluvnom ani zákonom dôvode, a z tohto dôvodu odstúpenie od zmluvy nepovažuje za platný a účinný právny dôvod. Žalobca v Dohode o rezervácií prehlásil, že nehnuteľnosť si riadne obzrel, jej stav pozná, a bol s ním uzrozmeneý. Pokiaľ bol iného názoru, mal možnosť takéto prehlásenie nepodpísať, prípadne do Dohody vstupovať svojimi pripomienkami. Žalobca k Dohode výhrady nemal, túto uzavrel aj vrátane daného prehlásenia slobodne a voľne. Nie je preto možné, aby sa stav nehnuteľnosti od uzavretia Dohody o rezervácií po odstúpenie od zmluvy zmenil v takom rozsahu, aby toto predstavovalo dôvod na odstúpenie od zmluvy. Aj v prípade, že vzťah medzi žalobcom a žalovaným je vzťahom spotrebiteľským jednotlivé ustanovenia Dohody o rezervácií boli individuálne dohodnuté a žalobca mal možnosť do tejto zmluvy zasahovať a jej obsah pripomienkovať. Nie je teda daný dôvod na vydanie bezdôvodného obohatenia, keďže žalovaný sa na úkor žalobcu bezdôvodne neobohatil a prijaté plnenie bolo použité na náhradu nákladov tak, ako vyplýva z rezervačnej dohody.

8. Právny zástupca žalobcu na pojednávaní nesúhlasil s tvrdením protistrany, že uzatvorená Dohoda o rezervácii nehnuteľnosti neposkytovala pre žalobcu vykonanie žiadnej služby s poukazom na to, že vykonanie úschovy je služba, (či už odplatná alebo bezodplatná), poskytovaná žalobcovi. Námiety ohľadom nesprávnosti odstúpenia a namietajúce zmenu stavu sú v tvrdeniach protistrany novinkou, žalovaný doposiaľ v konaní nepredniesol žiadne tvrdenie o nesprávnosti realizovaného odstúpenia, ktoré by spĺňalo charakter podľa § 151 ods. 1 CSP. Pokiaľ žalovaný poukazuje na prehlásenie žalobcu, že súhlasí so stavom nehnuteľnosti, je to tvrdenie nesprávne, nakoľko článok II. bod 2,3, písm. a) iba stanovuje žalobcovi nehnuteľnosť pred uzatvorením dohody navštíviť, riadne si ich prezrieť a oboznámiť sa s ich stavom s poukazom na logickú nezmyselnosť tohto ustanovenia, ktoré žalobcovi zakotvuje povinnosť zo zmluvy vykonať niečo ešte predtým ako takáto zmluva je vôbec uzatvorená, čiže plnenie takejto zmluvnej podmienky je logicky a právne nemožné. Zdôraznil, že správnosť odstúpenia ani zmena stavu nebola v doterajšom konaní riadne namietaná, pričom takéto skutkové či právne tvrdenia mali byť v konaní tvrdené skôr, prinajmenšom už v samotnom odpore voči platobnému rozkazu, či v neskorších písomnostiach. Taktiež zásadné tvrdenia žalovaných o individuálnom dojednaní zmluvných podmienok je v hrubom rozpore s povinnosťou označenia všetkých skutkových tvrdení a preto žiada, aby súd na takéto tvrdenia žalovaného neprihliadal.

9. Súd vykonal dokazovanie výsluchom žalobcu, oboznámením Dohoda o rezervácii nehnuteľnosti zo dňa 03.06.2021, odstúpenie od Dohody zo dňa 27.06.2021, vyjadrenie žalovaného zo dňa 02.08.2021 k odstúpeniu od Dohody, etický kódex združenia realitných kancelárií Slovenska, vyjadrenie znalca zo dňa 05.01.2022, výzva na zaplatenie dlžnej sumy zo dňa 24.09.2021, odborné stanovisko č. 1/2022, znalecký posudok č. 139/2021, odpor proti platobnému rozkazu, vyjadrenie žalobcu k odporu žalovaného, vyjadrenie žalovaného k vyjadreniu žalobcu, výpis z účtu žalovaného a vyjadrenie žalovaného zo dňa 09.04.2024, a zistil nasledovný skutkový stav veci:

10. Z výpovede žalobcu vyplynulo, že má za to, že bol uvedený do omylu. Nepochybnil, že predmetnú nehnuteľnosť videl, ale nie je stavebný odborník, preto si dal vypracovať znalecký posudok a na základe ktorého sa dozvedel, že táto nehnuteľnosť nie je bez väd, tak ako mu bolo prezentované žalovaným. Zmluvu podpísal, lebo sa mu nehnuteľnosť páčila a bol som v presvedčení, že je v poriadku. Následne po vypracovaní znaleckého posudku chcel znížiť kúpnu cenu, ale k dohode o jej znížení nedošlo. Potom bol ešte s bratom za majiteľkami nehnuteľnosti, kde som sa dozvedel, že nehnuteľnosť je už sľúbená iným potencionálnym kupujúcim, avšak za nižšiu cenu, ako bola jemu ponúkaná. Na základe znaleckého posudku zistil, že garáž, ktorá stojí pri rodinnom dome a ktorá mu vo vnútri nebola sprístupnená a nevidel ju, má vyhorenú elektroinštaláciu a že dom je zavlhnutý. Na to, že garáž bola vyhoretá ho upozornil znalec, keď uzatváral rezervačnú zmluvu túto informáciu nemal. Vstup do garáže požadoval, ale zástupca žalovaného prítomný na ohliadke, mu oznámil, že nemá kľúč, tak povedal, že je to v poriadku. Po zistení nedostatkov, žiadal od žalovaného, aby mu bola zabezpečená zľava, ale realitná kancelária túto požiadavku neuskutočnila, povedala, že nie. Žiadna komunikácia ohľadne zníženia ceny nebola, nakoľko komunikáciu ohľadne zníženia žalovaný rázne odmietol. Účelom kúpy nehnuteľnosti bolo zabezpečenie bývania. Dohoda o rezervácii nehnuteľnosti bola uzatváraná, tak, že si dohodli stretnutie za účelom spísania rezervačnej zmluvy. Keď som prišiel návrh Dohody o rezervácii bol pripravený, nemal však dostatok peňazí, takže ešte išiel do bankomatu. Má za to, že tam nebol priestor na nejakú úpravu zmluvy, povedali mu, že to je štandardná zmluva, ktorú podpisujú všetci. Zmluvu predtým nevidel, ani ju s ním nikto nekomunikoval. Čas, ktorý mi bol poskytnutý na podpísanie bol krátky, ale vychádzal z toho, že je v dobrej realitnej kancelárii. Nepamätá sa, či zmluva bola už niekým podpísaná, keď ju on podpisoval. Potvrdil, že mu bol poskytnutý čas na prečítanie rezervačnej zmluvy a aj si ju prečítal. Nežiadal som o možnosť preštudovania Dohody napr. advokátom a podobne. Štatutárny zástupca žalovaného, ktorý je prítomný na pojednávaní nebol prítomný pri jej uzatváraní, nikdy s ním do kontaktu neprišiel. Pri podpisovaní dohody bol v realitnej kancelárii prítomný jeho brat, ktorý mu vo financiách radí. Pred uzatvorením Dohody komunikoval s realitným maklérom, telefonicky, na základe inzerátu, neviem či sme komunikovali aj mailom. Nevie ani v akom časovom predstihu sa uskutočnila ohliadka nehnuteľnosti pred uzatvorením Dohody, asi sa dohodli priamo na ohliadke. Potvrdil, že nežiadal, aby na ohliadku bola prítomná nejaká odborne technicky zdatná osoba. Nevie ani z akého dôvodu nechal vypracovať odborné stanovisko ako druhý znalecký posudok. Tento znalecký posudok nebol použitý na vybavenie hypotéky.

11. Z vyjadrenie zástupcu žalovaného bolo zistené, že nehnuteľnosť bola v pôvodnom stave, nebola robená žiadna rekonštrukcia, ale všetko bolo viditeľné voľným okom, takže nebolo treba žiadneho odborníka.

12. Dňa 03. 06. 2021 E. F. a I. J. ako budúci predávajúci a žalovaný ako sprostredkovateľ a žalobca ako budúci kupujúci podpísali Dohodu o rezervácii nehnuteľnosti a úprave práv a povinností spojených s budúcim prevodom vlastníctva k nehnuteľnosti podľa § 50a a § 51 Občianskeho zákonníka (ďalej len "dohoda"). V čl. I. bod 1.1. tejto dohody boli presne špecifikované nehnuteľnosti, ktorých vlastníckmi boli budúci predávajúci. V bode 1.2. tejto dohody sa budúce predávajúce a žalobca zaviazali uzavrieť kúpnu zmluvu najneskôr do 31. 07. 2021. Zároveň bola v tomto článku dohodnutá kúpna cena 244.000,-Eur (bod 1.3.) a budúci kupujúci sa zaviazal uhradiť prvú časť kúpnej ceny vo výške 5.000,-Eur budúcim predávajúcim do peňažnej úschovy sprostredkovateľovi (žalovanému) na uvedený účet. Zároveň budúci predávajúci poverili žalovaného, aby prevzal od žalobcu do úschovy prvú časť kúpnej ceny a strany poverili žalovaného, aby zloženú sumu vydal tomu účastníkovi dohody, ktorému naň za podmienok uvedených v dohode vznikne právny nárok. V čl. II. boli upravené práva a povinnosti strán dohody, kde žalovaný sa zaviazal zabezpečiť návrh kúpnej zmluvy na nehnuteľnosti, uhradiť poplatok za overenie podpisov a za vklad do katastra nehnuteľností, poskytnúť stranám nevyhnutnú súčinnosť na prevod vlastníctva. Za vykonanie týchto činností nie je v dohode uvedená žiadna odmena pre žalovaného. Zároveň tu boli upravené aj práva a povinnosti budúceho kupujúceho (medzi inými, záväzok, že nehnuteľnosti pred uzavretím dohody navštíviť, riadne si ich prezrieť a oboznámiť sa s ich stavom) a budúcich predávajúcich. V čl. III boli uvedené následky neuzavretia kúpnej zmluvy, odstúpenia od dohody. V bode 3.2. sa strany dohodli, že budúci kupujúci je oprávnený od Dohody odstúpiť, ak budúci predávajúci zmarí účel tejto Dohody tým, že závažným spôsobom poruší svoju povinnosť vyplývajúcu z tejto Dohody alebo ak sa faktický či právny stav nehnuteľnosti zmení do takej miery, že nemožno spravodlivo požadovať, aby bol Dohodou naďalej viazaný. V bode 3.3. bolo dohodnuté, že písomné odstúpenie od dohody je potrebné ostatným dvom stranám odoslať najneskôr do uplynutia lehoty určenej na podpis kúpnej zmluvy. V bode 3.3. sa zmluvné strany dohodli, že Strana Dohody okrem sprostredkovateľa, ktorá: a/ zapríčini neuzavretie kúpnej zmluvy alebo b/neposkytne na uzavretie kúpnej zmluvy potrebnú súčinnosť alebo c/dá druhej strane dôvod na platné odstúpenie od zmluvy je povinná uhradiť všetky náklady, ktoré ostatným dvom stranám Dohody vznikli v súvislosti s prípravou realizácie prevodu nehnuteľnosti (Ďalej len „paušálna náhrada výdavkov“). Strany sa dohodli na celkovej sume paušálnej náhrady výdavkov, ktorej výška a rovná výške prvej časti kúpnej ceny (bod 1.4.). Nárok na náhradu paušálnej náhrady výdavkov vzniká tým dvom stranám Dohody, ktoré nespôsobili zmarenie podpisu kúpnej zmluvy, pričom sa medzi nich rozdelí rovným dielom (v pomere 50:50). Podľa bodu 3.6. V prípade, ak nedôjde k uzavretiu kúpnej zmluvy ani k platnému odstúpeniu od Dohody zo strany budúceho predávajúceho, pričom budúci kupujúci nezapríčiní neuzavretie kúpnej zmluvy, je sprostredkovateľ povinný budúcemu kupujúcemu vrátiť zloženú zálohu najneskôr do 3 dní od uplynutia lehoty na uzatvorenie kúpnej zmluvy. Budúci kupujúci súhlasí, že jeho nárok na vrátenie zálohy možno započítať s nárokom na úhradu paušálnej náhrady výdavkov podľa tejto Dohody. (bod 3.7.) Podľa čl. V. bodu 5.5. strany dohody prehlásili, že si ju pred podpísaním pozorne prečítali jej obsahu porozumeli a bola uzavretá na základe ich slobodnej a vážnej vôle, nebola uzavretá v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok. Žalobca zaplatil žalovanému pri podpise dohody o rezervácii nehnuteľnosti v hotovosti sumu vo výške 5.000- Eur, prevzatie ktorej písomne na zmluve potvrdil za žalovaného L. R..

13. Zo Znaleckého posudku zo dňa 30.06.2021 M. P. P. (zadávateľ A. B.) objednaného dňa 21.06.2021 za účelom zriadenia záložného práva na nehnuteľnosti) vyplynulo, že všeobecná hodnota nehnuteľností, (špecifikovaných v Dohode o rezervácii) je vo výške 230.000,- Eur.

14. Z Odborného stanoviska č. 1/2022 zo dňa 11.01.2022 vypracovaného Ing. Ivanom Dobiašom, znalcom v odbore stavebníctvo, odhad hodnoty nehnuteľností bolo zistené, že konštatoval, že nehnuteľnosť bola poškodená pri požiari garáže kde boli vyhorené elektrické rozvody a pravdepodobne boli pri likvidácii požiaru zatečené múry a podlahy pričom v RD v časti 1.PP cítiť vlhkosť. Dospel k záveru, že nehnuteľnosť nemá vyššiu cenu ako 230 tis.Eur.

15. Z Odstúpenia od Dohody o rezervácii nehnuteľnosti zo dňa 26.07.2021 adresovanej žalovanému i budúcim predávajúcim vyplynulo, že žalobca oznámil žalovanému a obom predávajúcim, že odstupuje od dohody o rezervácii nehnuteľnosti v podielovom spoluvlastníctve budúcich predávajúcich odstupuje s tým, že po uzatvorení predmetnej Dohody a troch nezávisle od seba vypracovaných znaleckých

posudkov bolo zistené, že faktický a technický stav nehnuteľnosti zmenil do takej miery, že nemožno spravodlivo požadovať, aby bol uzatvorenou Dohodou a požadovanou výškou kúpnej ceny i naďalej viazaný. Zároveň požiadal o vrátenie zaplatenej zálohy /preddavku/ - prvej časti kúpnej ceny 5.000,- Eur (slovom: päťtisíc eur) na číslo jeho bankového účtu, a to v lehote do siedmich pracovných dní odo dňa doručenia tohto odstúpenia od Dohody.

16. Z listu žalovaného žalobcovi zo dňa 02.08.2021 označeného ako odstúpenie od Dohody o rezervácii nehnuteľnosti vyplynulo, že žalovaný oznámil žalobcovi, že s dôvodmi odstúpenia od Dohody zo strany kupujúceho nesúhlasí vzhľadom k tomu, že budúci kupujúci, ako jedna zo strán Dohody, zapríčinil neuzavretie kúpnej zmluvy do 31.07.2021, neposkytol potrebnú súčinnosť na jej uzavretie a bez relevantného dôvodu odstúpil od uzavretia kúpnej zmluvy. Uplatní paušálnu náhradu výdavkov vo výške 100% prvej časti uhradenej kúpnej ceny 5.000,- Eur, tým stranám dohody, ktoré zmarenie podpisu kúpnej zmluvy nespôsobili nasledovne: 50 % t.j. 2.500,- Eur poukáže na bankové účty budúcich predávajúcich a 50 % t.j. 2.500,- Eur ponechá v rukách sprostredkovateľa.

17. Z výpisu z účtu zo dňa 31.08.2021 vyplynulo, že žalovaný zaslal budúcim kupujúcim každej po 1.250,- Eur s oznámením, že ide o nárok na zmluvnú pokutu na základe Dohody o rezervácii zo dňa 03.06.2021.

18. Podľa § 50a ods. 1 Občianskeho zákonníka (ďalej len "OZ"), účastníci sa môžu písomne zaviazat', že do dohodnutej doby uzavrujú zmluvu; musia sa však pritom dohodnúť o jej podstatných náležitostiach.

19. Podľa § 50 OZ, účastníci môžu uzavrieť i takú zmluvu, ktorá nie je osobitne upravená; zmluva však nesmie odporovať účelu alebo obsahu tohto zákona.

20. Podľa § 588 OZ, z kúpnej zmluvy vznikne predávajúcemu povinnosť predmet kúpy kupujúcemu odovzdať a kupujúcemu povinnosť predmet kúpy prevziať a zaplatiť zaň predávajúcemu dohodnutú cenu.

21. Podľa § 53 ods. 1 Občianskeho zákonníka, spotrebiteľské zmluvy nesmú obsahovať ustanovenia, ktoré spôsobujú značnú nerovnováhu v právach a povinnostiach zmluvných strán v neprospech spotrebiteľa (ďalej len "neprijateľná podmienka"). 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.

22. Podľa § 53 ods. 2 Občianskeho zákonníka, za individuálne dojednané zmluvné ustanovenia sa nepovažujú také, s ktorými mal spotrebiteľ možnosť oboznámiť sa pred podpisom zmluvy, ak nemohol ovplyvniť ich obsah.

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

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

26. Podľa § 53 ods. 12 Občianskeho zákonníka, neprijateľnosť zmluvných podmienok sa hodnotí so zreteľom na povahu tovaru alebo služieb, na ktoré bola zmluva uzatvorená, a na všetky okolnosti súvisiace s uzatvorením zmluvy v dobe uzatvorenia zmluvy a na všetky ostatné podmienky zmluvy alebo na inú zmluvu, od ktorej závisí.

27. Podľa § 54 ods. 1 Občianskeho zákonníka, zmluvné podmienky upravené spotrebiteľskou zmluvou sa nemôžu odchyliť od tohto zákona v neprospech spotrebiteľa. Spotrebiteľ sa najmä nemôže vopred vzdať svojich práv, ktoré mu tento zákon priznáva, alebo si inak zhoršiť svoje zmluvné postavenie.

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

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

30. Podľa § 544 ods. 1, 2 Občianskeho zákonníka, ak strany dojednanú pre prípad porušenia zmluvnej povinnosti zmluvnú pokutu, je účastník, ktorý túto povinnosť poruší, zaviazaný pokutu zaplatiť, aj keď oprávnenému účastníkovi porušením povinnosti nevznikla škoda. Zmluvnú pokutu možno dojednať len písomne a v dojednaní musí byť určená výška pokuty alebo určený spôsob jej určenia.

31. Podľa § 578 Občianskeho zákonníka práva a povinnosti zaniknú uplynutím času, na ktorý boli obmedzené.

32. Podľa § 451 ods. 1 a 2 Občianskeho zákonníka, kto sa na úkor iného bezdôvodne obohatí, musí obohatenie vydať. 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.

33. Podľa § 456 Občianskeho zákonníka predmet bezdôvodného obohatenia sa musí vydať tomu, na úkor koho sa získal. Ak toho, na úkor koho sa získal, nemožno zistiť, musí sa vydať štátu.

34. Podľa § 458 ods. 1 veta prvá Občianskeho zákonníka musí sa vydať všetko, čo sa nadobudlo bezdôvodným obohatením.

35. Podľa čl. 8 zákona č. 160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok (ďalej CSP) Strany sporu sú povinné označiť skutkové tvrdenia dôležité pre rozhodnutie vo veci a podprieť svoje tvrdenia dôkazmi, a to v súlade s princípom hospodárnosti a podľa pokynov súdu.

36. Podľa § 151 ods.1 CSP skutkové tvrdenia strany, ktoré protistrana výslovne nepoprela, sa považujú za nesporné.

37. Na základe vykonaného dokazovania po právnom posúdení veci súd dospel záveru, že žaloba je čiastočne dôvodná. Medzi sporovými stranami nebolo sporné uzavretie zmluvy označenej ako Dohoda o rezervácii nehnuteľnosti a úprave práv a povinností spojených s budúcim prevodom vlastníctva k nehnuteľnosti platnej do 31.07.2021. Účelom rezervačnej zmluvy je ako vyplýva aj zo samotného názvu, iba rezervovanie nehnuteľnosti pre kupujúceho a tak nemá v nej byť priamo obsiahnutá povinnosť uzavrieť kúpnu zmluvu ani povinnosť uzavrieť zmluvu o budúcej kúpnej zmluve. Ak realitné kancelárie uzatvárajú rezervačné zmluvy, v ktorých je priamo vyjadrený záväzok zmluvných strán uzavrieť do určitej doby inú zmluvu, ide o ten istý predmet zmluvy, ako má zmluva o budúcej zmluve, a teda uzatvorená tzv. rezervačná zmluva v skutočnosti smeruje k uzatvoreniu zmluvy o budúcej zmluve. V prípade predmetnej dohody ide o kombinovanú zmluvu. Ako hlavná zmluva je v tejto dohode uvedená zmluva o budúcej kúpnej zmluve, ktorá bola uzavretá medzi žalobcom ako budúcim kupujúcim a budúcimi predávajúcimi, čo je aj hlavný záväzok vyplývajúci z tejto dohody. Zmluva o budúcej zmluve musí byť uzavretá písomne, musí obsahovať záväzok zmluvných strán dojednať budúcu zmluvu, musí byť dohodnutá doba, do ktorej sa má budúca zmluva uzavrieť a musia v nej byť dohodnuté podstatné náležitosti budúcej realizačnej zmluvy. Podstatnými náležitosťami kúpnej zmluvy sú predmet kúpy a kúpna cena. V dohode sú presne identifikované strany budúcej kúpnej zmluvy, presne identifikovaný predmet kúpy (nehnuteľnosti stavba - presne špecifikovaný rodinný dom ako aj pozemky - parc.č., druh, výmera, podiel). Taktiež zmluva obsahuje presne určenú kúpnu cenu (244.000,-Eur) a uvedený záväzok, že najneskôr do 31. 07. 2021 uzatvoria kúpnu zmluvu.

38. Žalovaný v danom právnom vzťahu nie je vlastníkom ani disponentom nehnuteľností, ktoré mali tvoriť predmet budúcej kúpnej zmluvy, nie je ani osobou, ktorá mala záujem o kúpu nehnuteľností. Zmluva o budúcej zmluve je medzi budúcimi predávajúcimi a budúcim kupujúcim uzatváraná ako fyzickými osobami, ktoré pri plnení nekonajú v rámci predmetu svojej obchodnej alebo inej podnikateľskej činnosti, žiadna z týchto osôb tak nemá postavenie dodávateľa. Skutočnosť, že sa účastníci dohodli, že prvá časť kúpnej ceny (čl. I., bod 1.4 dohody) bude zložená do peňažnej úschovy sprostredkovateľovi, nemôže mať za následok, že túto dohodu by bolo potrebné považovať za spotrebiteľskú. Ani ostatné ustanovenia Dohody o rezervácii nehnuteľnosti z hľadiska v nej uvedených práv a povinností osoby

označenej ako sprostredkovateľ nemajú charakter spotrebiteľskej zmluvy; absentujú povinné náležitosti zmluvy o sprostredkovaní, ktorými sú označenie zmluvných strán, záväzok sprostredkovateľa vyvíjať činnosť smerujúcu k uzatvoreniu zmluvy s treťou osobou a odmena sprostredkovateľa a jej výška. Skutočnosť, že v danom prípade sprostredkovateľ, žalovaný sa zaväzuje k vykonaniu niektorých, prevažne administratívnych úkonov aj podľa Dohody o rezervácii nehnuteľnosti neznamena, že zmluvný vzťah medzi žalobcom ako budúcimi kupujúcim a žalovaným ako sprostredkovateľom má charakter zmluvy o sprostredkovaní; absentuje záväzok sprostredkovateľa vyvíjať činnosť (pre žalobcu) smerujúcu k uzatvoreniu zmluvy s treťou osobou; sprostredkovateľský vzťah je daný medzi predávajúcimi a žalovaným. Napokon Dohoda o rezervácii nehnuteľnosti v žiadnom svojom ustanovení nedefinuje výšku odmeny žalovanému za činnosti vyplývajúce z tejto dohody. Neobstoí ani, že podľa čl. III., bod 3.7. dohody, druhá veta, podľa ktorého „budúci predávajúci súhlasí s tým, aby v prípade ak dôjde k uzatvoreniu kúpnej zmluvy na nehnuteľnosti, bol jeho nárok na vydanie prvej časti kúpnej ceny z úschovy vzájomne započítaný s nárokom sprostredkovateľa na úhradu sprostredkovateľskej odmeny za sprostredkovanie uzatvorenia kúpnej zmluvy“. Táto zmluvná formulácia upravuje len možnosť započítania nároku budúcich predávajúcich podľa Dohody o rezervácii nehnuteľnosti s nárokom sprostredkovateľky podľa Dohody o sprostredkovaní predaja rodinného domu. V tomto prípade nie je možné hovoriť o spotrebiteľskej zmluve, ide o zmluvu uzavretú medzi fyzickými osobami, ktorej predmetom bol budúci prevod nehnuteľností. Podľa rozhodnutia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 148/2010 zo dňa 31.01.2011 je uzavretie sprostredkovateľskej zmluvy podľa § 774 OZ viazané na výsledok, teda na uzavretie zmluvy, ktoré bolo dosiahnuté pričinením sprostredkovateľa, teda právo na odmenu sprostredkovateľa v dohodnutej výške je viazané na dve podmienky a to, že záujemca uzavrel s treťou osobou sprostredkovanú zmluvu a túto zmluvnú stranu uzavreli pričinením sprostredkovateľa, pričom medzi činnosťou sprostredkovateľa a uzavretím zmluvy musí existovať príčinná súvislosť, pričom v danom prípade ani jedna z týchto podmienok splnená nebola.

39. V čl. II. Dohody boli uvedené povinnosti budúcich predávajúcich, budúceho kupujúceho a žalovaného.

40. Táto časť predstavuje nepomenovanú zmluvu (§ 51 Občianskeho zákonníka), v ktorej je možné nájsť prvky príkaznej zmluvy. Vystupuje v nej aj žalovaný, sú v nej upravené aj jeho povinnosti. Vzťah z tejto zmluvy, bol vzťahom spotrebiteľským podľa ust. § 52 a nasl. Občianskeho zákonníka, žalobca teda požíva ochranu prináležiacu spotrebiteľom. Ide o vedľajšiu zmluvu, ktorá je naviazaná na hlavnú zmluvu - o budúcej kúpnej zmluve a bez nej by samostatne neexistovala. Aj pre ňu potom platili tie isté podmienky ako pre hlavnú zmluvu a bola uzavretá na dobu určitú (do 31. 07. 2021). Žalovanému pritom z tejto zmluvy nevznikol žiadny nárok na odmenu za jej služby.

41. Žalobca sa v zmluve zaviazal, že v prípade, ak zapríčiní neuzavretie kúpnej zmluvy alebo neposkytne na uzavretie kúpnej zmluvy potrebnú súčinnosť alebo dá druhej strane dôvod na platné odstúpenie od zmluvy je povinný uhradiť všetky náklady, ktoré ostatným dvom stranám Dohody vznikli v súvislosti s prípravou realizácie prevodu nehnuteľnosti (paušálna náhrada výdavkov). S prihliadnutím na vyššie uvedené zmluvnú formuláciu „paušálna náhrada výdavkov“ stotožnil súd so zmluvnou pokutou podľa ustanovenia § 544 Občianskeho zákonníka. Zmluvná pokuta je jednou z foriem zabezpečenia záväzku. Jej zmyslom je donútiť dlžníka k riadnemu splneniu záväzku pod hrozbou majetkovej sankcie. Zároveň má sankčný charakter, prejavujúci sa ako nepriaznivý následok postihujúci účastníka porušujúceho svoju zmluvnú povinnosť. Ako zabezpečovací, akcesorický záväzok nemôže vzniknúť a existovať bez platného hlavného záväzku. Z ustanovenia § 544 Občianskeho zákonníka vyplýva, že zmluvnú pokutu si môžu dohodnúť iba zmluvné strany pre prípade porušenia povinností vyplývajúcich im z uzavretej zmluvy. Zmluvná pokuta pre prípad porušenia povinnosti uzavrieť kúpnu zmluvu, teda zaisťujúca túto povinnosť môže byť dojednaná len medzi stranami (osobami) vo vzájomnom postavení predávajúceho a kupujúceho (veriteľa a dlžníka), budúce strany realitného obchodu. Keďže žalovaný nemal byť účastníkom uzatváratej kúpnej zmluvy, nemohol si v prípade porušenia povinnosti žalobcom voči nemu platne uplatniť zmluvnú pokutu. Veriteľom, ktorému toto oprávnenie vzniklo je iba budúca predávajúca (ci). Z tohto dôvodu ustanovenie o zmluvnej pokute súd posúdil ako neplatné.

42. Súd v rámci ex offo prieskumu v rámci konania skúmal tiež, či predmetná spotrebiteľská zmluva neobsahuje neprijateľné zmluvné podmienky, t. j. také dojednania, ktoré spôsobujú nerovnováhu v právach a povinnostiach zmluvných strán v neprospech spotrebiteľa. Nemožno pochybovať, že každý spotrebiteľ má o.i. aj právo na ochranu pred neprijateľnými podmienkami, pokiaľ by ich spotrebiteľská

zmluva obsahovala, východiskom ktorej spotrebiteľskej ochrany je názor, že spotrebiteľ sa v zmluvnom vzťahu ocitá vo faktickom nerovnom postavení s profesionálnym dodávateľom, a to s ohľadom na okolnosti, za ktorých dochádza ku kontraktácii vzhľadom na väčšiu profesionálnu skúsenosť dodávateľa, lepšiu znalosť práva a tiež z hľadiska ekonomických predpokladov aj lepšiu dostupnosť právnych služieb a v neposlednom rade tiež možnosť stanovovať zmluvné podmienky jednostranne cestou formulárových zmlúv, v prípade dotknutej zmluvy uzatvorenej stranami sporu išlo o vopred pripravenú formulárovú predtlač žalovaným, ktorý formulár je konštruovaný tak, že reálne predpokladá (je možné) do neho doplniť iba údaje na strane 1/ týkajúce sa identifikácie zmluvných strán, identifikácie nehnuteľnosti o sprostredkovaní predaja ktorej ide, určenia výšky kúpnej ceny, rezervačnej zálohy, doby trvania zmluvy. Všetky ostatné podmienky sú zjavne konštantne pripravené žalovaným ako dodávateľom, zo zmluvy nevyplývajú príkladmo alternatívne možnosti týkajúce sa výšky a podmienok možných uplatňovaných sankcií, či iných podmienok zmluvy nevzniesajúcich na prospech spotrebiteľa (príkladmo možností odôvodneného predčasného skončenia zmluvného vzťahu spotrebiteľom bez uplatnenia sankcií) a podobne a tak nemožno pochybovať o tom, že zmluvná voľnosť žalobcu bola obmedzená len na vyššie identifikované dopisované údaje a žalobca tak mal jedine možnosť zmluvu ako celok prijať, pretože v prípade nesúhlasu s nastavenými zmluvnými podmienkami, by zjavne k uzatvoreniu zmluvného vzťahu vôbec nebolo došlo. Dohodu nemožno považovať za individuálne vyjednanú, keďže z obsahu dojednaní je zrejmé, že ustanovenie o nej bolo priamo inkorporované do vopred pripraveného a predtlačného textu zmluvy. Žalovaný žiadne dôkazy na preukázanie tvrdenia o jej neprodukoval, súd preto tvrdené individuálne dojednanie posúdil ako nepreukázané.

43. Neprijateľné zmluvné podmienky predstavujú aj také dojednania v spotrebiteľských zmluvách, ktorých obsahom sú nielen neprimerane vysoké zmluvné pokuty pre spotrebiteľov, ale aj také, ktorých zakomponovanie do zmluvy s ohľadom na jej zostávajúci obsah, nemožno považovať za korektné dojednané, a to predovšetkým s ohľadom na ďalšie sankcie za porušenie iných povinností, keď nemožno pochybovať o tom, že za korektné dojednané podmienky zmluvy nemožno považovať také, ak by v spotrebiteľskej zmluve mala byť výlučne sankcionovaná len jedna strana, a to spotrebiteľ, ale obdobné sankcie by nepostihovali aj dodávateľa, pretože podmienkou korektnosti zmluvy je potreba zachovať vyvážený vzťah medzi spotrebiteľom a dodávateľom a nehovoriac už o tom, že také, prostredníctvom ktorých by mal byť spotrebiteľ sankcionovaný dokonca za výkon uplatnenia svojich práv, ktoré sú mu priznané zákonom, či zmluvou, ktoré nekorektné podmienky boli zistené tiež v tomto prípade.

44. Z hľadiska sankcie voči žalobcovi vychádzajúc z obsahu zmluvy, je táto zjavne nevyvážená v neprospech žalobcu ako spotrebiteľa, keďže táto jediná sankcia, ktorú zmluva obsahuje, zaťažuje práve žalobcu ako spotrebiteľa a na strane druhej, zmluva neobsahuje žiadne dojednanie, ktoré by sankcionovalo realitnú kanceláriu, teda žalovaného pre prípad, že by z jeho strany došlo k porušeniu zmluvných povinností, na ktoré sa zaviazal, a na žalobcu sa ako budúceho kupujúceho prostredníctvom nej vytváral neprimeraný tlak na slobodu jeho rozhodovania práve pod ťarchou prepadnutia zloženej zálohy jej započítaním na paušálnu náhradu nákladov (bližšie nekonkretizovaných a nešpecifikovaných) vlastne spôsobuje, že v podstate od začiatku realitná kancelária má kontrolu nad týmto preddavkom, ktorý však vo svojej podstate smeruje k zabezpečeniu „provízie“, ktorú si nepochybne dohaduje realitná kancelária v rámci sprostredkovateľskej zmluvy s budúcim predávajúcim, ale týmto spôsobom vo svojej podstate aj s budúcim kupujúcim, s ktorým sprostredkovateľskú zmluvu poväčšine uzatvorenú nemá. Prakticky takto ide o duplicitné zabezpečenie si odmeny pre realitnú kanceláriu, a to aj za situácie, že potenciálny kupujúci by zmluvu o sprostredkovaní s realitnou kanceláriou uzatvorenú nemal. Pokiaľ nedôjde k uzavretiu kúpnej zmluvy z dôvodov na strane budúceho predávajúceho kupujúci má povinnosť zaplatiť žalovanému zmluvnú pokutu vo výške polovice prvej časti kúpnej ceny (bod 1.4.) výške 2.500,- Eur a na druhej strane v prípade, že bude kúpna zmluva uzavretá bude nárok predávajúceho na vydanie kúpnej ceny žalovaným započítaný s nárokom žalovanému na úhradu odmeny. Strana Dohody s výnimkou sprostredkovateľa, žalovaného, ktorá zapríčiní neuzavretie kúpnej zmluvy, neposkytne na uzavretie kúpnej zmluvy potrebnú súčinnosť alebo dá druhej strane dôvod na platné odstúpenie od zmluvy je povinná uhradiť všetky náklady, ktoré ostatným dvom stranám Dohody vznikli v súvislosti s prípravou realizácie prevodu nehnuteľnosti. Z uvedeného je zrejmé, že žalovaný vo svoj neprospech nedojednal žiadnu sankciu. Súd sa stotožnil s tvrdením žalobcu v tom zmysle, že z predmetného ustanovenia dohody o rezervácii nehnuteľností vyplýva jasná nerovnosť v právach a povinnostiach zmluvných strán, nakoľko povinnosť úhrady paušálnych výdavkov voči zvyšným zmluvným stranám nikdy nemôže vzniknúť sprostredkovateľovi, t.j. žalovanému, a to ani v prípade, ak z jeho strany dôjde

ku konaniu podľa čl. III. bod 3.4. písm. a) - c) dohody o rezervácií nehnuteľností, t.j. keď dôjde z jeho strany k zmareniu uzatvorenia zmluvy. Na druhej strane žalovaný takmer za každých okolností na základe citovaného ustanovenia dohody o rezervácií nehnuteľností získa určité peňažné plnenia a to bez akéhokoľvek rizika. Uvedená zmluvnú podmienku považoval súd za neprijateľnú a v zmysle § 53 ods. 5 Občianskeho zákonníka za neplatnú. Žalobcovi potom z neplatnej zmluvnej podmienky nevznikla povinnosť zmluvnú pokutu zaplatiť.

45. Pokiaľ ide o odstúpenie od Dohody zo dňa 26.07.2021 je nesporné, že žalobca v čase po podpise dohody o rezervácií nehnuteľností na základe vyjadrení odborne znalejšej osoby sa dozvedel, že faktický technický stav nehnuteľnosti je horší ako predpokladal na základe ohliadky predchádzajúcej podpisu dohody. Žalobca v konaní nepoprel, že bol so stavom nehnuteľností oboznámený pri ohliadke (podľa dohody mal nehnuteľnosti navštíviť, prezrieť si ich a oboznámiť sa s ich stavom ešte pred jej podpisom) v rozsahu, ktorý pri ohliadke nenamietal. V konaní žalobca neprodukoval dôkazy preukazujúce, že v čase od podpisu dohody do skončenia jej platnosti došlo k zmene, k nadobudnutiu iných rozdielných vlastností resp. vlastností iného rázu teda k premene faktického a technického stavu nehnuteľnosti a to v takej miere resp. rozsahu, intenzite že nemožno už od neho spravodlivo požadovať, aby bol Dohodou naďalej viazaný ako odôvodnil odstúpenie. Znalecký posudok ako i odborné stanovisko sú datované a vypracované v termíne po odstúpení od dohody. Žalobca tak neunesol dôkazné bremeno tvrdenia, že oprávnené odmietol byť touto Dohodou viazaný. Na základe uvedeného má súd za to, že odstúpenie žalobcu od Dohody nebolo dôvodné a nemalo účinky zrušenia uzavretej Dohody. Zmluva preto doručením odstúpenia žalovanému a budúcim predávajúcim nebola zrušená, zanikla uplynutím času na ktorý bola uzavretá keďže k podpisu kúpnej zmluvy do dňa 31. 07. 2021 nedošlo.

46. Keďže žalovanému vzhľadom k neplatnosti dojednania zmluvnej pokuty, neprijateľnosti zmluvnej podmienky nevznikol nárok na úhradu paušálnej náhrady výdavkov nemohol uskutočniť podľa bodu 3.6. dohody a § 580 OZ, započítací prejav, započítať uvedené (naviac nekonkretizované náklady) s nárokom žalobcu na vrátenie zaplatenej zálohy. Keďže započítanie uskutočnil získal majetkový prospech vo výške započítanej sumy 2.500,- Eur, ktorý predstavuje bezdôvodné obohatenie.

47. Podstatou bezdôvodného obohatenia je zákonom stanovená povinnosť toho, kto sa na úkor iného bezdôvodne obohatí, toto obohatenie vydať tomu, na koho úkor bol predmet bezdôvodného obohatenia získaný. Predpokladom zodpovednosti za získané bezdôvodné obohatenie nie je protiprávne konanie obohateného ani jeho zavinenie, ale objektívne vzniknutý stav obohatenia, ku ktorému došlo spôsobom, ktorý právny poriadok neuznáva. Skutková podstata bezdôvodného obohatenia získaného plnením z právneho dôvodu, ktorý odpadol, dopadá na tie prípady, keď v okamžiku poskytnutia plnenia existoval právny dôvod plnenia, ktorý však následne, v dôsledku ďalšej právnej skutočnosti, stratil svoje právne účinky (odpadol). Okamžikom odpadnutia právneho dôvodu sa poskytnuté plnenie stáva bezdôvodným obohatením. Inštitút bezdôvodného obohatenia vyjadruje totiž zásadu občianskeho práva, že nikto sa nesmie bezdôvodne obohatiť na úkor iného, a pokiaľ k tomu dôjde, je povinný takto získaný prospech vrátiť. Osobou aktívne legitimovanou na podanie žaloby o vydanie bezdôvodného obohatenia je osoba, ktorej majetkový substrát sa v dôsledku bezdôvodného obohatenia zmenšil. Naopak pasívne legitimovanou osobou je tá osoba, ktorá prijala plnenie majúce charakter bezdôvodného obohatenia, resp. ktoré tento charakter získalo odpadnutím právneho dôvodu, z ktorého bolo poskytnuté. Preskúvanie vecnej legitímácie, či už aktívnej (existencia tvrdeného práva na strane žalobcu), alebo pasívnej (existencia tvrdenej povinnosti na strane žalovaného) je imanentnou súčasťou každého súdneho konania, pričom súd vecnú legitímáciu skúma vždy aj bez návrhu a aj v prípade, že ju žiaden z účastníkov konania nenamietajú.

48. V konaní mal súd za preukázané, že majetok žalovaného sa na základe neplatnej zmluvnej podmienky v spotrebiteľskej zmluve a dojednania o zmluvnej pokute zväčšil, získal na úkor žalobcu majetkový prospech vo výške 2.500,- Eur. Ďalších sporných 2.500,- Eur (do výšky žalovanej sumy 5.000,- Eur) žalovaný do svojho majetku, v príčinnej súvislosti so zaplatením prvej časti kúpnej ceny za prevod, ktorý sa nezrealizoval, nenadobudol. Žalovaný bol subjektom, ktorý plnenie získal na základe dojednania medzi osobou ktorá plnenie poskytla a adresátom plnenia. Podľa čl. I. dohody sa žalobca ako budúci kupujúci zaviazal zaplatiť prvú časť kúpnej ceny budúcim predávajúcim, pričom táto mala byť zložená na účet žalovaného do úschovy. Zároveň však bol žalovaný poverený vydať túto čiastku tomu účastníkovi dohody, ktorému na to vznikne nárok. K uzavretiu kúpnej zmluvy ako hlavného

záväzku tejto dohody nedošlo z dôvodov na strane žalobcu, ktorí zapríčinil, že kúpna zmluva uzavretá nebola. Pre tento prípad bola dojednané medzi žalobcom a budúcimi predávajúcimi paušálna náhrada výdavkov vo výške polovice prvej časti kúpnej ceny 2.500,- Eur, ktorú žalovaný v zmysle dojednaní zmluvných strán na základe ich poverenia vydal budúcim predávajúcim, ktorá skutočnosť bola v konaní nesporne preukázaná. V súlade s uvedeným súd uložil žalovanému povinnosť zaplatiť žalobcovi sumu vo výške 2.500,- Eur. V časti o zaplatenie ďalších 2.500,- Eur žalobu zamietol nakoľko dospel z záveru, že v rovine hmotného práva nie nositeľom záväzku na vydanie tejto sumy. Súd dodáva, že nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia ako synalagmatický mimozmluvný záväzok medzi žalobcom a žalovaným (osobou, ktorá sa na úkor žalobcu bezdôvodne, t.j. na základe neplatného zmluvného dojednaní obohatila), je nutné odlišovať od iných zmluvne dohodnutých záväzkov vyplývajúcich zo zmluvy uzavretej medzi stranami (preto sa súd nemohol zaoberať oprávnenosťou nároku budúcich predávajúcim a posudzoval len nárok medzi žalobcom a žalovaným z bezdôvodného obohatenia, ktorý je predmetom konania).

49. Keďže pri nároku na vydanie bezdôvodného obohatenia nie je v právnom predpise ustanovený čas plnenia, je nutné podľa § 563 OZ vychádzať z toho, že dlžník je povinný zaplatiť veriteľovi prvý deň po tom, čo ho veriteľ požiadal o plnenie. Súd podľa § 517 ods. 2 OZ v spojení s § 3 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov priznal žalobcovi nárok na úroky z omeškania vo výške 5 % ročne z priznanej sumy vo výške 2.500,- Eur od 05.08. 2021 do zaplatenia, pretože vo výzve k vráteniu plnenia zo dňa 26. 07. 2021, ktorá bola žalovanému doručená 27. 07. 2021, žalobca požiadal o vrátenie zaplateného plnenia v lehote 7 dní od doručenia tejto výzvy, ktorá uplynula 04.08.2021 a nasledujúcim dňom 05.08.2021 sa žalovaný dostal do omeškania. V ostatnej časti uplatneného úroku z omeškania súd žalobu zamietol.

50. Žalovaný bol v čase vstupu do právneho vzťahu so žalobcom evidovaný v príslušnej evidencii ako realitný maklér, nepochybne bolo jeho povinnosťou (a legitímne bol dôvod to od neho aj očakávať) s odbornou spôsobilosťou a starostlivosťou vykonať všetky potrebné úkony smerujúce k obstaraniu príležitosti k uzatvoreniu zmluvy záujemcom s treťou osobou. Avšak ani uzavretie zmluvy s neplatným dojednaním zmluvnej pokuty resp. neprijateľnej zmluvnej podmienky nezakladá možnosť subsumovať uplatnený nárok pod nárok na náhradu škody ako tvrdí žalobca z dôvodu absencie minimálne podstatnej náležitosti vzniku zodpovednosti za škodu, a to vznik škody poškodenému v príčinnej súvislosti s porušením konkrétnej povinnosti škodcu.

51. Súd nevykonal dokazovanie výsluchom štatutárneho zástupcu žalovaného nakoľko sa javil ako nadbytočný keďže nesmeroval k objasneniu sporných skutočností.

52. Podľa § 255 ods. 2 CSP ak mala strana vo veci úspech len čiastočný, súd náhradu trov konania pomerne rozdelí, prípadne vysloví, že žiadna zo strán nemá na náhradu trov konania právo.

53. Sporové strany mali v konaní úspech len čiastočný a to v zásade rovnaký preto súd vyslovil, že žiadna zo strán nemá na náhradu trov konania právo.

Poučenie:

11Csp/14/2022

Proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia prostredníctvom Okresného súdu Trenčín v troch vyhotoveniach.

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie (ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje, podpis a spisová značka konania), 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.

Ak povinný dobrovoľne nespĺní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona; ak ide o rozhodnutie o výchove maloletých detí, návrh na súdny výkon rozhodnutia.