

Súd: Krajský súd Nitra
Spisová značka: 8Co/27/2024
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6123307949
Dátum vydania rozhodnutia: 16. 05. 2024
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Lenka Konštiaková
ECLI: ECLI:SK:KSNR:2024:6123307949.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Nitre, v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Lenky Konštiakovej a členov senátu JUDr. Vladimíra Novotného a JUDr. Adriany Kálmánovej, PhD., v spore žalobcov: 1. A. B. C., nar. XX.XX.XXXX, D. E. XX/XXX, F., 2. C. G. C., nar. XX.XX.XXXX, D. E. XX/XXX, F., zast. JUDr. Sabína Šurinová Barciová, advokátka, Pri kaštieli 387, Alekšince, proti žalovaným: 1. B. B. H., nar. XX.XX.XXXX, I. XXXX/XX, C., 2. B. B. H., nar. XX.XX.XXXX, J. XXXX/XX, F., obaja zast. CONSULTA s.r.o., Šafárikovo námestie 4, Bratislava - mestská časť Staré Mesto, IČO: 31 318 495, o zaplatenie 3.000,- eur s príslušenstvom, o odvolaní žalovaných proti rozsudku Okresného súdu Nitra č. k. 7C/83/2023-103 zo dňa 28. novembra 2023, takto

rozhodol:

Odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie vo výroku I., ako aj naň nadväzujúci výrok III., m e n í tak, že žalobu z a m i e t a .

Žalovaným v 1. a 2. rade ako spoločne a nerozdielne oprávneným osobám p r i z n á v a proti žalobcom v 1. a 2. rade ako spoločne a nerozdielne povinným osobám nárok na náhradu trov prvoinštančného a odvolacieho konania v rozsahu 100 %, o výške ktorého nároku rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti tohto rozhodnutia.

odôvodnenie:

1. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie uložil žalovaným povinnosť zaplatiť spoločne a nerozdielne žalobcom sumu 3.000,- eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 8,5% ročne zo sumy 3.000,- eur od 31.05.2023 do zaplatenia, a to do 3 dní od právoplatnosti rozhodnutia. Vo zvyšku žalobu zamietol a žalobcom priznal proti žalovaným spoločne a nerozdielne nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%, o výške ktorej rozhodne súd do 60 dní od právoplatnosti rozsudku. Právne svoje rozhodnutie odôvodnil poukazom na § 37 ods. 1, § 39, § 48 ods. 1, 2, § 49, § 50a ods. 1 – 3, § 451 ods. 1, 2, § 457, § 497 Občianskeho zákonníka (ďalej aj len „OZ“).

2. V odôvodnení uviedol, že žalobcovia sa podanou žalobou, doručenu súdu dňa 26.04.2023, domáhali od žalovaných zaplatenia sumy 3.000,- eur spolu s príslušenstvom a náhrady trov konania. Žalobu zdôvodnili tým, že dňa 06.02.2023 bola uzatvorená Rezervačná zmluva medzi žalobcami v 1. a 2. rade (manželmi ako záujemcami) a žalovanými v 1. a 2. rade: B. B. H. a B. B. H. (ako budúcimi predávajúcimi). Žalovaní sa ako podieloví spoluvlastníci každý v podiele 1/2 k nehnuteľnosti zaviazali rezervovať pre žalobcov nehnuteľnosť - byt č. XX na X.p., vo vchode K. 19, bytového domu súp. č. XXXX, so spoluvlastníckymi podielmi na prislúchajúcich pozemkoch, nachádzajúci sa v okrese F., obci: F., katastrálnom území: F., zapísanú na LV č. XXXX a LV č. XXXX, a to do času uzatvorenia kúpnej zmluvy, najneskôr do 70 dní odo dňa podpisu Rezervačnej zmluvy. Žalobcovia v zmysle čl. III bod 3.2. Rezervačnej zmluvy zo dňa 06.02.2023 zaplatili rezervačný poplatok vo výške 3.000,- eur na účet žalovaného dňa 07.02.2023. Odstúpením zo dňa 03.04.2023 žalobcovia

odstúpili od Rezervačnej zmluvy zo dňa 06.02.2023 v zmysle § 49 a § 50a Občianskeho zákonníka z nasledovných dôvodov: žalovaní porušili Zmluvu, keď nehnuteľnosť počas trvania zmluvy ďalej ponúkali na predaj iným záujemcom, čo preukazuje inzerát č. 149545922 na stránke <https://reality.bazos.sk> ako aj ďalších realitných portáloch, čím sa podstatne zmenili okolnosti, z ktorých žalobcovia ako záujemcovia vychádzali, a to do takej miery, že nemožno od nich spravodlivo požadovať, aby uzavreli riadnu kúpnu zmluvu na nehnuteľnosť, ku ktorej si môžu uplatňovať práva aj ďalšie osoby. Vo svojom písomnom odstúpení požadovali žalobcovia od žalovaných spoločne a nerozdielne vrátiť už zaplatený rezervačný poplatok vo výške 3.000,- eur do 3 dní od doručenia odstúpenia. Odstúpenie zo dňa 03.04.2023 prevzala žalovaná v 2. rade dňa 06.04.2023 a žalovaný v 1. rade dňa 11.04.2023, čím odstúpenie nadobudlo účinnosť. Žalovaní v 1. a 2. rade odpovedali Listom zo dňa 13.04.2023 odmietavo a rezervačný poplatok žalobcom nevrátili. Na základe vyššie uvedených skutočností si žalobcovia uplatnili voči žalovaným v 1. a 2. rade spoločne a nerozdielne titulom bezdôvodného obohatenia pohľadávku: - istinu vo výške 3.000,- eur, - úroky z omeškania vo výške 8,5 % ročne z dlžnej sumy 3.000,- eur od 15.04.2023 do zaplatenia (odstúpenie s výzvou na zaplatenie do 3 dní od prevzatia, odstúpenie posledným žalovaným prevzaté dňa 11.04.2023) podľa § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka, - náhradu trov konania a právneho zastúpenia.

3. Vykonaným dokazovaním súd prvej inštancie zistil tento skutkový a právny stav, na základe ktorého mal za to, že z obsahu spisu z hľadiska skutkových zistení vyplýva, že dňa 06.02.2023 uzatvorili žalobcovia ako budúci kupujúci a žalovaní ako budúci predávajúci nepomenovanú zmluvu, z obsahu ktorej vyplynul záväzok budúcich predávajúcich (t.j. žalovaných) rezervovať pre budúcich kupujúcich (t.j. žalobcov) nehnuteľnosti, ktoré sa nachádzajú v meste F., kat. území F. a ktoré sú Okresným úradom Nitra, katastrálnym odborom, evidované na LV č. XXXX ako pozemok parcela L. K. XXXX, druh pozemku- zastavaná plocha a nádvorie, o výmere XXX m² (ďalej len „Pozemok“) a na LV č. XXXX ako byt číslo XX, ktorý sa nachádza na X. poschodí bytového domu č.o. XX, bytový dom so súpisným číslom XXXX, postavený na pozemku parcely L. J. K. XXXX, druh pozemku- zastavaná plocha a nádvorie, o výmere XXX m² (ďalej len „Byt“) spolu so spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach spoločných zariadeniach a príslušenstve bytového domu vyjadreným podielom XXX/XXXX. V predmetnej zmluve bola vyjadrená aj vôľa budúcich kupujúcich nadobudnúť predmetnú nehnuteľnosť do BSM, teda uzavrieť kúpnu zmluvu medzi účastníkmi zmluvy k Nehnuteľnostiam. Z čl. II. bod 2.3. sa zmluvné strany dohodli na kúpnej cene 215.000,- eur a v čl. III. bod 3.1. sa strany dohodli, že zmluvu o prevode uzatvoria najneskôr do 70 dní odo dňa podpisu zmluvy. V čl. III. bod 3.2. sa budúci kupujúci zaviazali uhradiť budúcim predávajúcim rezervačný poplatok vo výške 3.000,- eur. Z príjmového pokladničného bloku vyplývalo, že žalobcovia uhradili žalovaným rezervačný poplatok vo výške 3.000,- eur dňa 07.02.2023. Podaním zo dňa 03.04.2023 žalobcovia oznámili žalovaným, že odstupujú od zmluvy a žiadajú o vrátenie rezervačného poplatku vo výške 3.000,- eur najneskôr do 3 dní odo dňa doručenia odstúpenia. Ako dôvod odstúpenia v zmysle § 49 a 50a OZ uviedli porušenie zmluvy, keď nehnuteľnosť počas trvania zmluvy naďalej ponúkali na predaj iným záujemcom, čím sa podstatne zmenili okolnosti, z ktorých záujemcovia vychádzali, a to do takej miery, že nemožno od nich spravodlivo požadovať, aby uzavreli riadnu kúpnu zmluvu. V priebehu sporu žalobcovia namietali, že ide o nepomenovanú zmluvu - rezervačnú zmluvu. V danom prípade si súd prvej inštancie preto ako prvú otázku musel vyriešiť typ uzatvorenia zmluvy medzi zmluvnými stranami.

4. Rezervačná zmluva je nepomenovanou zmluvou podľa § 51 Občianskeho zákonníka. Účelom rezervačnej zmluvy je ako to aj z názvu vyplýva, iba rezervovanie nehnuteľnosti pre kupujúceho. V takejto rezervačnej zmluve by nemala byť priamo obsiahnutá povinnosť uzavrieť kúpnu zmluvu ani povinnosť uzavrieť zmluvu o budúcej zmluve, keďže v tejto fáze väčšinou nie sú vyjasnené podstatné náležitosti kúpnej zmluvy ani zmluvy o budúcej kúpnej zmluve. Takáto zmluva potom nemá obsahovať ani sankciu za nesplnenie povinnosti v stanovenej lehote uzatvoriť kúpnu zmluvu. V tomto štádiu t.j. v čase podpisovania dohody o rezervácii nie sú zrejmé ani iné podmienky kúpnej zmluvy, ktoré môžu mať pre zmluvné strany podstatný význam pre rozhodovanie o kúpe nehnuteľnosti (napr. výmaz pôvodných záložných práv, financovanie kúpnej ceny, jej splatnosť a podobne). Ak ale rezervačná zmluva má už od začiatku zadefinované všetky podstatné náležitosti, ktoré musí obsahovať v danom prípade kúpna zmluva, tak možno takúto rezervačnú zmluvu posudzovať podľa § 50a Občianskeho zákonníka, ktorý upravuje zmluvu o budúcej zmluve. Zmyslom takýchto rezervačných zmlúv nie je len rezervovať nehnuteľnosť pre kupujúceho, ale účelom je už záväzok (povinnosť) uzavrieť v budúcnosti (do určitej doby) riadnu kúpnu zmluvu. Zmluva o budúcej zmluve je upravená v zákone č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník (ďalej len "OZ") v § 50a. V zmysle tohto ustanovenia sa účastníci môžu písomne zaviazat', že

do dohodnutej doby uzavru zmluvu; musia sa však pritom dohodnúť o jej podstatných náležitostiach. Zmluvou o budúcej zmluve sa teda strany dohodnú na inom zmluvnom vzťahu, ktorého podstatu a náležitosti vyplývajúce z OZ sú povinní uviesť v zmluve o budúcej zmluve. Najvyšší súd Slovenskej republiky v rozsudku z 28. mája 2007 sp. zn. 1 Cdo 125/2006 poukázal na to, že podstata tejto zmluvy spočíva v tom, že si jej subjekty v súlade so širokou zmluvnou slobodou (voľnosťou) písomne zhodne a tým aj záväzne dojednávajú, že spolu do dohodnutej doby uzavru budúcu (tiež hlavnú) zmluvu, na ktorej podstatných náležitostiach sa musia dohodnúť. Samotná možnosť uzavrieť zmluvu o budúcej zmluve teda nevyplýva len z § 50a OZ, ale vychádza už zo zmluvnej slobody (voľnosti), konkrétne § 51 OZ, podľa ktorého účastníci môžu uzavrieť i takú zmluvu, ktorá nie je osobitne upravená; zmluva však nesmie odporovať obsahu alebo účelu tohto zákona. Podľa ustáleného názoru Najvyššieho súdu SR ide pri dohode o budúcej zmluve o tzv. kontraktačnú povinnosť. Čiže povinnosť do určitej doby urobiť právny úkon, ktorého predmetom bude iná- hlavná zmluva. Zmluvou o budúcej zmluve sa subjekty môžu zaviazat' do určitého času napríklad uzavrieť kúpnu zmluvu, previesť obchodný podiel, a iné. Účastníkmi zmluvy o budúcej zmluve môžu byť len účastníci budúcej zmluvy. Inak povedané, zaviazat' sa uzavrieť budúcu (hlavnú) zmluvu v zmysle ustanovenia § 50a OZ môžu len účastníci zmluvy, ktorá má byť nimi v budúcnosti uzavretá. (napr. budúcu kupujúci a budúci predávajúci). Podľa rozhodnutia Najvyššieho súdu sp. zn. 1 Cdo 107/2006 zo dňa 27. marca 2007, pôsobí zmluva o budúcej zmluve len medzi účastníkmi tejto zmluvy. Náležitosti zmluvy o budúcej zmluve nie sú explicitne stanovené v Občianskom zákonníku, no platí, že pre platnosť zmluvy o budúcej zmluve sa vyžaduje, aby bola uzavretá písomne, aby v nej bola uvedená doba, dokedy zmluvné strany budúcu zmluvu uzavru a uvedenie podstatných náležitostí tej zmluvy, ktorá je predmetom zmluvy o budúcej zmluve. Vo všeobecnosti platí, že zmluva o budúcej zmluve musí mať rovnaké náležitosti ako zmluva, ktorá má byť uzavretá v budúcnosti (t.j. zmluva ktorej sa zmluva o budúcej zmluve týka). Najvyšší súd v rozhodnutí sp. zn. 5Cdo 42/2007 zo dňa 31.01.2008 uviedol, že zmluva o budúcej zmluve sa vždy viaže na inú zmluvu, ktorá sa má na jej základe uzavrieť, v dôsledku čoho obsah i náležitosti zmluvy o budúcej zmluve závisia od toho, aká zmluva má byť uzavretá. Nie je mysliteľné, aby uzavretie zmluvy o budúcej zmluve vyžadovalo inú formu prejavu než zmluva, ktorou sa realizuje jej ekonomický cieľ.....Dohoda o budúcej zmluve musí obsahovať všetky nevyhnutné obsahové a formálne náležitosti budúcej zmluvy a ako právny úkon musí tiež vyhovovať všeobecným náležitostiam právnych úkonov stanoveným v ustanoveniach § 34 a nasl. Občianskeho zákonníka medzi významné požiadavky dohody o budúcej zmluve teda patria náležitosti vôle a jej prejavu. Náležitostí prejavu vôle sú zrozumiteľnosť, určitosť a v niektorých prípadoch i forma prejavu. Ak chýba čo i len jedna z podstatných náležitostí dohody o budúcej zmluve ustanovených zákonom, má to za následok neplatnosť takejto dohody. K tomu Najvyšší súd SR vo svojom rozhodnutí sp. zn. 1 Cdo 180/2009 uviedol situáciu týkajúcu sa práve uzavretia zmluvy o budúcej kúpnej zmluve: Ak tou budúcou zmluvou bude kúpna zmluva, potom treba vychádzať z § 588 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého kúpna zmluva je dvojstranný právny úkon, na vznik ktorého je potrebný zhodný prejav vôle (konsenz) zmluvných strán, teda akceptácia návrhu (oferty) obsahujúceho podstatné náležitosti zmluvy. Včasný prehlásenie urobené osobou, ktorej bol návrh na uzavretie zmluvy určený, alebo iné jej včasné konanie, z ktorého možno vyvodit' jej súhlas, je prijatie návrhu (§43c ods.1 Občianskeho zákonníka). Zmluvy o prevode nehnuteľností musia mať písomnú formu a prejavy účastníkov musia byť na tej istej listine (§ 46 ods.1,2 Občianskeho zákonníka). Z uvedeného zákonného ustanovenia vyplýva, že k uzavretiu zmluvy o prevode nehnuteľností nedôjde v dôsledku akéhokoľvek včasného prehlásenia adresáta návrhu (obláta) o prijatí návrhu, ale len v dôsledku prehlásenia prejaveneho písomnou formou na tej istej listine ako návrh na uzavretie zmluvy. Z kúpnej zmluvy vznikne predávajúcemu povinnosť predmet kúpy kupujúcemu odovzdať a kupujúcemu povinnosť predmet kúpy prevziať a zaplatiť zaň predávajúcemu dohodnutú kúpnu cenu (§ 588 Občianskeho zákonníka). Na vznik kúpnej zmluvy teda treba zhodný prejav vôle predávajúceho a kupujúceho o predmete kúpy, jeho cene a predávajúci musí mať vôľu predmet kúpy predať a kupujúci musí mať vôľu tento predmet prevodu kúpiť.

5. Situáciu porušenia zmluvy o budúcej zmluve rieši § 50a v odseku 2, kde sa uvádza, že v prípade, ak do dohodnutej doby nedôjde k uzavretiu zmluvy, možno sa do jedného roka domáhať na súde, aby vyhlásenie vôle bolo nahradené súdnym rozhodnutím. Právo na náhradu škody tým nie je dotknuté. Najvyšší súd Slovenskej republiky rozsudkom zo dňa 28. mája 2007 sp. zn. 1 Cdo 125/2006 uviedol, že v prípade, že do doby dohodnutej v zmluve o budúcej zmluve nebude budúca zmluva uzavretá, možno sa do jedného roka domáhať na súde, aby vyhlásenie vôle bolo nahradené súdnym rozhodnutím (porovnaj § 161 ods. 3 O.s.p.). V takomto prípade rozhodnutie súdu nahrádza zmluvné vyhlásenie druhej strany a tým vznikne medzi subjektmi zmluva. Rovnako ako pri iných právnych úkonoch, resp. zmluvách, aj uzavretím takejto zmluvy vznikajú medzi stranami tejto zmluvy práva a povinnosti, ktorými

sú viazané. Strany sú viazané k uzavretiu budúcej zmluvy. Ak nedôjde k uzavretiu hlavnej zmluvy do dohodnutej doby, môžu sa jej strany domáhať na súde rozhodnutia, ktorým vznikne tomu, kto odmieta splniť svoju povinnosť v zmysle zmluvy o budúcej zmluve, uzavrieť hlavnú zmluvu, napr. kúpnu zmluvu. Ak by oprávnenému subjektu vznikla škoda tým, že sa hlavná zmluva do dohodnutej doby neuzavrela, môže sa na súde domáhať náhrady vzniknutej škody, nakoľko je to výslovne uvedené v § 50a ods.2 druhej vete OZ a sice, že ak súd rozhodnutím prikáže uzavrieť hlavnú zmluvu, nie je právo na náhradu škody dotknuté. Ustálená judikatúra Najvyššieho súdu SR uvádza, že práva a povinnosti zo zmluvy o budúcej zmluve zanikajú uzavretím hlavnej zmluvy. Napríklad, ak strany uzavrujú zmluvu o budúcej kúpnej zmluve, ktorej predmetom je nehnuteľnosť, tak práva a povinnosti zanikajú uzavretím kúpnej zmluvy a vkladom do katastra nehnuteľností. Samozrejme zanikajú len práva a povinnosti zmluvy o budúcej kúpnej zmluve a vznikajú nové práva a povinnosti a to z uzavretej kúpnej zmluvy v zmysle OZ. Okrem tejto situácie ako uvádza §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.

6. Tak ako bolo vyššie uvedené, zmluva o budúcej zmluve musí obsahovať podstatné náležitosti právneho úkonu, ku ktorému sa viaže zmluva o budúcej zmluve. V danom prípade sa strany zmluvy zaviazali uzatvoriť kúpnu zmluvu. Kúpna zmluva vzniká zhodným prejavom vôle (dosiahnutím konsenzu) medzi zmluvnými stranami kúpnej zmluvy (predávajúcim a kupujúcim), teda akceptácia návrhu (oferty) obsahujúceho podstatné náležitosti zmluvy. Týmto sú predmet kúpy a kúpna cena. Predmet kúpy, ako aj kúpna cena sú teda podstatnými náležitosťami každej kúpnej zmluvy. Ak by zmluva neobsahovala čo i len jednu z týchto náležitostí, nešlo by o kúpnu zmluvu.

7. Súd prvej inštancie na základe vyššie uvedeného tak dospel k záveru, že strany sporu uzatvorili medzi sebou zmluvu o budúcej kúpnej zmluve, pričom jej preskúmaním dospel k záveru, že tento právny úkon je platným právny úkonom.

8. Ako ďalšiu predbežnú otázku si súd prvej inštancie musel vyriešiť otázku platnosti/neplatnosti odstúpenia od zmluvy tak zo strany žalobcov, ako aj následne zo strany žalovaných. Nakoľko žalobcovia sa vrátenia rezervačného poplatku domáhajú titulom bezdôvodného obohatenia, keď od predmetnej zmluvy odstúpili, súd skúmal či takéto odstúpenie od zmluvy je platným právny úkonom. Odstúpenie od zmluvy je jednostranný právny úkon, pri ktorom sa žiadne osobitné náležitosti nevyžadujú a na inštitút odstúpenia sa vzťahujú všeobecne ustanovenia o právnych úkonoch. Odstúpenie od zmluvy sa môže realizovať ústne, písomnou formou musí byť vykonané vždy v prípade, ak samotná zmluva, od ktorej sa odstupuje bola uzavretá písomne. Možno zhrnúť, že neexistencia dôvodov odstúpenia deklarovaných v odstúpení spravidla nemusí vylučovať platnosť odstúpenia z iných skutočne existujúcich dôvodov. Vždy je však potrebné skúmať, či vôbec dôvody na odstúpenie aj reálne existujú, či už zmluvne alebo zákonné. Na nastúpenie účinkov odstúpenia je nevyhnutné jeho riadne doručenie druhej zmluvnej strane ako adresátovi, ak ten nebol fyzicky prítomný pri jeho vykonaní. Od zmluvy môže účastník odstúpiť, len ak je to v tomto alebo v inom zákone ustanovené alebo účastníkmi dohodnuté. Tu súd uvádza, že predmetné odstúpenie súd posúdil ako neplatný právny úkon, keď žalobcovia ako dôvod odstúpenia v zmysle § 49 a 50a OZ uviedli porušenie zmluvy, že nehnuteľnosť počas trvania zmluvy naďalej ponúkali na predaj iným záujemcom, čím sa podstatne zmenili okolnosti, z ktorých záujemcovia vychádzali, a to do takej miery, že nemožno od nich spravodlivo požadovať, aby uzavreli riadnu kúpnu zmluvu. Súd prvej inštancie mal za to, že žiadnym spôsobom nemohli nastať okolnosti v zmysle § 49 OZ, keď ani samotní žalobcovia netvrdili, že by zmluvu podpísali za nenápadne výhodných podmienok ako tieseň, neskúsenosť, rozumová vyspelosť a pod., keď uvedené nevyplývalo ani z vykonaného dokazovania, pričom zo zmluvy je zrejmé, že strany sporu chceli predmetnú zmluvu uzavrieť tak ako bola naformulovaná, keď túto zmluvu si sami dali napísať advokátovi, o čom predložili aj dôkazy. Z uvedeného bola zrejماً ich zmluvná sloboda a individuálna autonómia vôle. Rovnako mal súd prvej inštancie za to, že nemohli nastať ani okolnosti predpokladané v § 50a ods. 3 OZ, keď z obsahu zmluvy ani nevyplývala povinnosť, že by žalovaní predmetnú nehnuteľnosť nemohli naďalej inzerovať a teda nemožno jej inzerovanie považovať za porušenie zmluvy a za podstatnú zmenu okolnosti, pre ktoré by nebolo možné spravodlivo požadovať od žalobcov, aby uzavreli kúpnu zmluvu. Musí ísť o výnimočné okolnosti, keď dôjde k takej intenzite zmeny pôvodných skutkových či právnych okolností, keď nemožno trvať na uzavretí zmluvy. Existencia týchto okolností musí byť posudzovaná objektívne, nestačí teda zmena v oblasti "chcenia či nechcenia" jednej zo zmluvných strán. Spravidla ide o ekonomické pomery na strane povinnej osoby, nie sú vylúčené ani osobné dôvody a pod. Inzerovanie nehnuteľnosti na

internete, keď takéto porušenie ani nevyplýva z predmetnej zmluvy nemôže súd považovať za také okolnosti. Nakoľko odstúpenie od zmluvy zo strany žalobcov považoval súd prvej inštancie za neplatný právny úkon, preskúmal aj odstúpenie od zmluvy zo strany žalovaných, pričom tu súd konštatoval, že v zmysle čl. 3, bod. 3.4. žalovaní využili možnosť odstúpenia od zmluvy, nakoľko v lehote uvedenej v bode 3.1. zmluvy nebola uzatvorená kúpna zmluva. Dôvod odstúpenia vyplýval zo zmluvy, pričom tento jednostranný právny úkon bol doručený žalobcom, o čom svedčia podacie háčky, na základe ktorých zistil, že odstúpenie od zmluvy bolo žalobcom doručené 26.04.2023 a ich zástupkyňi 27.04.2023, čiže sa dostalo do ich dispozičnej sféry. Podľa § 48 ods. 2 OZ platí, že odstúpením od zmluvy sa zmluva od počiatku zrušuje, ak nie je právnym predpisom alebo účastníkmi dohodnuté inak, čo znamená, že účinky odstúpenia od zmluvy nastupujú od počiatku, spätne (ex tunc), t.j., akoby k uzatvoreniu zmluvy ani nedošlo. Následne po odstúpení od zmluvy v zmysle § 457 OZ je každý z účastníkov zrušenej zmluvy povinný vrátiť druhému všetko, čo podľa zmluvy dostal v rámci zásad o bezdôvodnom obohatení.

9. Keďže odstúpením od zmluvy sa zmluva od počiatku zrušila, žalobcom, ktorý na základe zmluvy o budúcej kúpnej zmluvy plnil žalovaným v podobe úhrady rezervačného poplatku vo výške 3.000,- eur, vznikol nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia, keďže právny dôvod plnenia odpadol. Žalovaní argumentovali, že predmetný rezervačný poplatok nie je súd oprávnení vrátiť, nakoľko bol platne dojednaný a má predstavovať odstupné. Súd prvej inštancie však mal za to, že osobitným spôsobom zrušenia zmluvy je zaplatenie tzv. odstupného, ktoré upravuje tak OZ, ako aj ObZ. Na rozdiel od odstúpenia, ktoré je možné dojednať zmluvne alebo vyplýva zo zákona, odstupné je možné dojednať len zmluvne, nakoľko priamo zo zákona z jednotlivých typov zmlúv nevyplýva. Inštitút odstupného tak predstavuje možnosť "vykúpiť sa" zo zmluvy za dohodnuté odstupné, musí byť však v zmluve osobitne dohodnuté, bez dohody nemožno od zmluvy odstúpiť zaplatením odstupného. Rovnako odstúpenie od zmluvy zaplatením odstupného nie je možné v prípade, ak sa na základe zmluvy už plnilo. Z uvedeného bolo zrejmé, že v danom prípade nemôže ísť o odstupné, nakoľko odstupné zaväzuje tú zmluvnú stranu, ktorá chce zmluvu zrušiť a práve zaplatením odstupného ako sankcie docieli jej zrušenie. V danom prípade odstupné majú platiť žalobcovia ako ponechaný rezervačný poplatok, čo nemožno pod inštitút odstupného subsumovať, lebo v prípade odstupného toto odstupné má platiť strana, ktorá túto zmluvu chce zrušiť a dala na to súhlas. Zároveň bolo potrebné uviesť, že zmluva bola zrušená odstúpením od zmluvy a nie úhradou odstupného, ktorým by malo dôjsť rovnako k zrušeniu zmluvy, ktorá však už odstúpením od zmluvy bola zrušená. Rovnako nemožno tento rezervačný poplatok považovať ani za zmluvnú pokutu, ktorá by v takom prípade bola dojednaná neplatne. Zmluvná pokuta je viazaná na porušenie zmluvnej povinnosti, pričom odstúpenie od zmluvy, nemôže byť sankcionované nevrátením rezervačného poplatku ako sankcie, že strana odstúpila od zmluvy, keď v zmluvne dojednanej lehote nebola uzatvorená riadna kúpna zmluva. Zákonodarcu v tomto prípade jasne stanovuje v § 50a ods. 2 OZ ako postupovať, keď zmluva nie je v lehote uzatvorená. Zároveň súd sa nemôže stotožniť ani s tým, že ide o náhradu nákladov, keďže žalovaní žiadnym spôsobom nezdokladovali výšku týchto nákladov, resp. že im náklady spojené s rezerváciou nehnuteľnosti vznikli a že vznikli v požadovanej výške.

10. S poukazom na vyššie uvedené, súd prvej inštancie žalovaných zaviazal na úhradu sumy 3.000,- eur titulom bezdôvodného obohatenia, keď žalovaní od zmluvy odstúpili platne a teda v zmysle § OZ v prípade, ak je zmluva zrušená, je každý z účastníkov povinný vrátiť druhému všetko, čo podľa nej dostal, t.j. v danom prípade uhradený rezervačný poplatok vo výške 3000,- eur. Následne pri úroku z omeškania súd prvej inštancie vychádzal z § 563, 517 ods. 1 prvá veta, § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka, § 3 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Zb. ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení účinnom od 01.02.2013, a mal za to, že žalovaní podľa § 563 Občianskeho zákonníka boli povinní splniť žalobcom svoj dlh spoločne a nerozdielne ako solidárni dlžníci prvého dňa po tom, čo ich žalobcovia o plnenie požiadali. Pretože žalobcovia požiadali žalovaných preukázateľne o plnenie až doručením žaloby zo strany súdu dňa 30.05.2023 (žaloba doručená poslednému zo žalovaných), sú žalovaní v omeškaní so splnením tohto peňažného dlhu podľa § 517 ods. 1 veta prvá Občianskeho zákonníka až od 31.05.2023. Pretože sa žalobcovia domáhali úroku z omeškania vo výške 8,5% p.a., aj napriek tomu, že dňa 31.05.2023 bola základná úroková sadza Európskej centrálnej banky 3,75 %, majú žalobcovia podľa § 3 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Zb., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení účinnom od 01.02.2013, nárok iba na úroky z omeškania vo výške 8,5 % ročne, nie 8,75% ročne, keďže súd v rámci zásady ultra petitum nemôže žalobcom priznať viac ako sa domáhajú. V ostatnej časti preto žalobu z uvedeného dôvodu zamietol.

11. O náhrade trov konania súd prvej inštancie rozhodol podľa § 255 ods. 1 CSP. Pretože nikto netvrdil a ani súd nezistil žiadne dôvody hodné osobitného zreteľa podľa § 257 CSP, pre ktoré by žalobcom nárok na náhradu trov konania nemal priznať, rozhodol, že žalobcovia, ktorí boli v konaní plne úspešní majú v zmysle § 255 ods. 1 CSP proti žalovaným spoločne a nerozdielne nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %. O výške rozhodne súd v lehote 60 dní po právoplatnosti rozsudku samostatným uznesením.

12. Rozsudok súdu prvej inštancie, vo výrokoch I. a III., v zákonnej lehote podaným odvolaním napadli žalovaní, nakoľko s ním nesúhlasili a nepovažovali ho za vecne správny z dôvodu § 365 ods.1 písm. h) Civilného sporového poriadku. V prvom rade poukázali na skutkový stav (poznámka odvolacieho súdu, v zhode so skutkovým stavom zisteným súdom prvej inštancie, preto ho z dôvodu hospodárnosti konania odvolací súd nebude opakovať). V rámci skutkového stavu zopakovali, že podľa článku III. bod 3.4 zmluvné strany sa výslovne dohodli, že v prípade, ak bude zaplatený rezervačný poplatok (k čomu aj došlo), ale v lehote 70 dní odo dňa uzatvorenia Zmluvy Budúci kupujúci neuzatvoria kúpnu zmluvu (kúpna zmluva uzatvorená nebola, z dôvodov na strane žalobcov), žalovaní môžu od zmluvy odstúpiť s okamžitou platnosťou. „Z dôvodu nesplnenia záväzku Budúcim kupujúcim uzatvoriť Kúpnu zmluvu bude Budúci predávajúci oprávnený ponechať si celý Rezervačný poplatok na kompenzáciu nákladov spojených s rezerváciou Majetku ako odstupné.“ [článok III bod 3.4 Zmluvy]. Ako bolo teda z Konania zrejmé, predmetom sporu bolo vrátenie rezervačného poplatku, ktorý žalobcovia kvalifikujú ako nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia a žalovaní ako zmluvný nárok, v zmysle vyššie citovanej právnej úpravy, na ktorej sa strany dohodli. V ďalšej časti odvolania poukázali žalovaní na odôvodnenie napadnutého rozsudku a tú skutočnosť, že súd prvej inštancie posúdil zmluvu ako zmluvu o budúcej kúpnej zmluve, s čím súhlasili. Súd ďalej posudzoval ako predbežnú právnu otázku či odstúpenie od zmluvy žalobcov a odstúpenie od zmluvy žalovaných sú platnými právnymi úkonmi. Rovnako tak súhlasili s názorom súdu o neplatnosti odstúpenia žalobcov od zmluvy. Súhlasili tiež s názorom súdu prvej inštancie o platnosti odstúpenia od zmluvy z ich strany, no nesúhlasili s právnym názorom, podľa ktorého z dôvodu jednostranného ukončenia Zmluvy by mali žalobcom vrátiť Rezervačný poplatok (žalovanú sumu). Súd prvej inštancie totiž pri odôvodnení (z ktorého vyplýva výrok rozsudku I. a ďalšie) nezohľadnil resp. úplne abstrahoval od výslovnej dohody sporových strán, ako je obsiahnutá v článku 3 bod 3.4 posledná veta Zmluvy. Súd v Rozsudku síce na jednej strane poukazuje na zmluvnú slobodu a individuálnu autonómiu vôle zmluvných strán, na druhej strane však nezohľadňuje prejavenu vôľu, ktorá je zhmotnená v Zmluve a potvrdená ich podpismi. Súd prvej inštancie teda konkrétne nezohľadnil dohodu sporových strán o tom, že v prípade, ak kúpna zmluva nebude uzatvorená z dôvodu na strane žalobcov (ktorá skutočnosť aj nastala), rezervačný poplatok predstavuje sankciu za nesplnenie tejto podstatnej zmluvnej povinnosti. Žalovaní pritom takéto ustanovenie zmluvy bod 3.4 považujú za štandardné a nebol im zrejmy žiadny dôvod, pre ktorý by malo byť dohodnuté neplatné. Rovnako tak nesúhlasili s ďalším odôvodnením súdu prvej inštancie, týkajúceho sa odstupného. Mali za to, že strany sa dohodli na postupe v prípade, ak kúpna zmluva nebude uzatvorená v dohodnutej lehote a z dôvodu alebo dôvodov na strane žalobcov. Sporové strany Zmluvou predvídali situáciu, ktorá môže nastať a ktorá aj v skutočnosti nastala. Sankčné ustanovenie malo priviesť zmluvné strany k tomu, aby svoj primárny záväzok zo Zmluvy, t.j. uzavrieť kúpnu zmluvu splnili a načas. Z Konania je pritom zrejmé a potvrdzuje to aj odôvodnenie rozsudku, že kúpna zmluva nebola uzatvorená výlučne z dôvodov na strane žalobcov. Nesprávne právne posúdenie ako odvolací dôvod videli žalovaní v tom, že pokiaľ išlo o zodpovedanie otázky, či bolo možné, právne dovolené a prípustné zmluvne si dohodnúť právny následok (konsekvenciu) v podobe straty Rezervačného poplatku (žalovanej sumy) v prípade, ak kúpna zmluva nebola uzatvorená výhradne z dôvodu na strane žalobcov. Žalovaní v rámci svojej procesnej obrany voči Rozsudku konštatujú, že súd prvej inštancie túto právnu otázku posúdil nesprávne. Mali za to, že práve cit. ustanovenie článku III. bod 3.4 predstavuje ich slobodnú zmluvnú dohodu. V prípade, ak žalobcovia svojvoľne neuzatvoria kúpnu zmluvu, v lehote do 70 dní odo dňa uzatvorenia Zmluvy, žalovaní majú možnosť od zmluvy odstúpiť, pričom rezervačný poplatok predstavuje sankciu za nesplnenie primárnej zmluvnej povinnosti. Takýto zmluvný predpoklad v skutočnosti nastal. Žalovaní, ako uviedli aj na pojednávaní, mali za to, že pomenovanie sankčného následku (ktoré je v zmluve nazvané ako odstupné) nemá význam pre právne posúdenie veci. Dôležité bolo výhradne to, že sporové strany podpisom Zmluvy potvrdili svoju slobodnú a vážnu vôľu, ktorá im bola určitá a zrozumiteľná, že v prípade, ak žalobcovia neuzatvoria kúpnu zmluvu v dohodnutej lehote, žalovaní majú subjektívne právo a nárok: 1. zmluvu ukončiť jednostranne odstúpením a 2. ponechať si rezervačný poplatok. Žalovaní, ktorí zohľadnili skutočný stav a nemožnosť ďalšej komunikácie so žalobcami, postupovali presne podľa zmluvnej dohody. Ak teda v súkromnom práve platí, že čo nie je zakázané je dovolené a medzi účastníkmi

občianskoprávných vzťahov existuje zmluvná sloboda, žalovaným nebolo zrejme, z akého dôvodu nebolo prípustné dohodnúť si platne 1. odstúpenie od zmluvy (ak je na to zmluvný dôvod) a zároveň 2. sankciu pre nesplnenie povinnosti druhej zmluvnej strany. Skutočnosť, že kúpna zmluva nebola uzatvorená iba z dôvodu na strane žalobcov (a to v lehote do 17. apríla 2023) považovali v Konaní za nespornú, keďže ani žalobcovia túto skutočnosť nerozporovali a sústredili sa na dôvody svojho údajného odstúpenia od zmluvy. Žalovaní, ako uviedli aj na pojednávaní, mali za to, že ak by bol sankčný následok nazvaný ako zmluvná pokuta, takáto formulácia by bola možno vhodnejšia, no nemení to nič na podstate dohody zmluvných strán. Žalovaní nesúhlasia s názorom súdu prvej inštancie ohľadom zmluvnej pokuty. Zmluvná pokuta ako paušalizovaná náhrada škody je pritom viazaná výhradne na nesplnenie zmluvnej povinnosti (t.j. nie je potrebné splniť a preukazovať predpoklady zodpovednosti za škodu). Žalovaným preto nebolo zrejme, z akého dôvodu by nebolo právne dovolené zabezpečiť primárny záväzok zo Zmluvy (na uzatvorenie kúpnej zmluvy) zmluvnou pokutou resp. sankčným následkom. Poukázali pritom na Najvyšší súd Českej republiky, ktorý vo svojich rozhodnutiach (napr. rozhodnutie z 26.07.2010 so sp. zn. 33Cdo/498/2009, z 28.02.2008 so sp. zn. 33Cdo3053/2007) jednoznačne konštatoval: „záväzok uzavrieť kúpnu zmluvu s treťou osobou nie je možné zaistiť zmluvnou pokutou v sprostredkovateľskej zmluve, pretože zmluvnú pokutu si môžu dojednať len veriteľ a dlžník daného záväzkového vzťahu; inými slovami povedané, záväzok k uzavretiu kúpnej zmluvy si môžu zaistiť len jej zmluvné strany.“ Právny argument bližšie rozvinul Najvyšší súd Českej republiky vo svojom rozhodnutí z 26.07.2010 so sp. zn. 33Cdo/498/2009 v ktorom uviedol: „Zaistený záväzok nemôže vzniknúť bez existencie zaisteného (hlavného) záväzku a nemôže bez neho existovať, čo je výrazom akcesorickej povahy zaistenia...“ Ako už pritom bolo zmienené, v posudzovanom prípade sa zabezpečenie vzťahuje iba na primárny vzťah, medzi rovnoprávnymi subjektmi (budúci predávajúci a budúci kupujúci) a na porušenie primárnej povinnosti uzavrieť kúpnu zmluvu. Nesúhlasili ani s tým, že by boli povinní dokladovať alebo preukazovať výšku nákladov, ktoré im v súvislosti s nesplnením zmluvnej povinnosti žalobcov vznikli. Žalovaní mali legitímne očakávanie, že Nehnuteľnosti predajú a práve z tohto dôvodu bolo v zmluve dohodnuté sankčné ustanovenie článku III. bod 3.4, ktoré malo zmluvné strany priviesť k uzatvoreniu zmluvy. Navrhli odvolaciemu súdu, aby napadnutý rozsudok zmenil, resp. zrušil a vec vrátil súdu prvého stupňa na ďalšie konanie.

13. K odvolaniu zaslali písomné vyjadrenie žalobcovia, ktorí rozsudok súdu prvej inštancie považovali za správny a navrhli ho v celom rozsahu potvrdiť. Poukázali pritom na článok III. bod 3.4 zmluvy a § 497 OZ, majúci pritom za to, že v prípade odstúpenia od zmluvy, kde bolo dojednané odstupné, účastník ktorý odstupuje musí navyše zaplatiť odstupné - dojednanú finančnú čiastku. Odstupné teda plní funkciu akéhosi odškodnenia druhého účastníka zmluvy za to, že k plneniu alebo prijatiu plnenia nedošlo. Z uvedeného vyplýva, že nemôže ísť o inštitút odstupného, keďže odstupné zaväzuje tú zmluvnú stranu, ktorá chce zmluvu zrušiť a práve zaplatením odstupného ako sankcie docieli jej zrušenie. Následne dodali, že odstupné a zmluvná pokuta sú dva rozdielne inštitúty. Zmluvná pokuta ako zabezpečovací nástroj nemôže existovať sama osebe. Slúži ako garancia splnenia hlavného záväzku. Vždy teda musí existovať záväzok, ku ktorému sa pridruží. Má povahu paušalizovanej náhrady škody. Jej zaplatením sa pritom dlžník nezbavuje povinnosti splniť povinnosť, pre ktorú bola dojednaná. Inštitút odstupného predstavuje možnosť „vykúpiť sa“ zo zmluvy za dohodnuté odstupné. Nespornou skutočnosťou v konaní bolo, že zmluva bola vypracovaná advokátom na základe podnetu žalovaného v 1. rade. Boli toho názoru, že nakoľko zmluva nebola vypracovaná laikom ale advokátom, od ktorého sa očakáva znalosť práva, a preto by súd nemal prihliadať na tvrdenie, že ide len o nesprávne pomenovanie sankčného následku. Poukázali tiež na to, že podľa vyjadrenia žalovaných bol rezervačný poplatok započítaný ako sankčný následok porušenia povinnosti žalobcov uzatvoriť kúpnu zmluvu. K uvedenému tvrdeniu žalovaných uviedli, že obsahom zmluvy o budúcej zmluve je záväzok zmluvných strán uzavrieť budúcu zmluvu. Jej vznik však odsúvajú na dobu, ktorá v najrôznejších dôvodoch zodpovedá ich potrebám alebo záujmom. Povinnosť uzavrieť zmluvu zaviazanej strane nastane až v dobe, keď ju povinná strana vyzve na uzavretie budúcej zmluvy. Výzva na uzavretie zmluvy musí byť dostatočne určitá, musí teda smerovať k uzavretiu zmlúv s určitým obsahom. (Rozsudok KS BA zo dňa 29.01.2015, sp. zn. 1Cob/160/2014, Fekete, I.: Občiansky zákonník 1. zväzok (všeobecná časť). Veľký komentár, 3. aktualizované a rozšírené vydanie, str. 768). Mali tiež za to, že v zmysle ustanovení zmluvy išlo o obojstranný záväzok zmluvných strán uzatvoriť kúpnu zmluvu a obe zmluvné strany boli oprávnené požadovať uzatvorenie kúpnej zmluvy. Keďže žalovaní nevyzvali žalobcov na uzatvorenie kúpnej zmluvy, nedošlo k porušeniu povinnosti žalobcov uzatvoriť kúpnu zmluvu.

14. Žalovaní v odvolacej replike uviedli, že trvajú na svojej argumentácii skutkovej a právnej tak, ako je obsiahnutá v odvolaní v celom rozsahu. Žalovaní s argumentáciou žalobcov v podanom vyjadrení nesúhlasili. Práva a povinnosti sporových strán boli zrejmé zo Zmluvy, ktorú strany uzavreli (článok II a článok III Zmluvy). Zmluvné strany uzavretím zmluvy deklarovali svoju vôľu, určito a zrozumiteľne, že v prípade, ak kúpna zmluva k nehnuteľnostiam nebude uzatvorená v dohodnutej lehote a z dôvodov na strane žalobcov, žalovaní majú nárok 1. na odstúpenie od zmluvy a 2. na ponechanie si rezervačného poplatku. Takýto zmluvný predpoklad aj v skutočnosti nastal, ako je zrejmé zo skutkového stavu a dokazovania na súde prvej inštancie. Žalovaní poskytli žalobcom súčinnosť, aby predmet zmluvy mohol byť naplnený, no ďalšia komunikácia nepokračovala. Žalovaní preto postupovali podľa zmluvnej dohody.

15. V odvolacej duplike žalobcovia rovnako uviedli, že s tvrdeniami žalovaných nesúhlasia. Mali za to, že zmluva o budúcej zmluve zakladá záväzok, resp. povinnosť zmluvných strán uzavrieť hlavnú zmluvu. Ide však o záväzok závislý (podmienený) od vôle jednej zo strán zmluvy o budúcej zmluve. Tak ako už uviedli v predchádzajúcom Vyjadrení, záväzok uzavrieť budúcu zmluvu v tomto prípade zaťažuje, resp. oprávňuje obe zmluvné strany (viď bod II.5. Vyjadrenia). Výzva na uzavretie zmluvy sa považuje za návrh na uzavretie hlavnej zmluvy podľa § 43a OZ. Povinnej zmluvnej strane tak vznikne kontrakčná povinnosť prijať návrh na uzatvorenie budúcej zmluvy predložený druhou zmluvnou stranou. Z uvedeného vyplývalo, že povinnosť uzavrieť budúcu zmluvu zaviazanej strane nastane až v dobe, keď ju povinná strana vyzve na uzavretie budúcej zmluvy. Žalovaní pred odstúpením od zmluvy o budúcej zmluve nijakým spôsobom nevyzvali žalobcov k uzatvoreniu kúpnej zmluvy, ale ako sami uvádzajú, komunikácia medzi nimi nepokračovala a namiesto zaslania výzvy na uzatvorenie kúpnej zmluvy žalobcom, žalovaní od zmluvy o budúcej zmluve priamo odstúpili, čím došlo k zániku zmluvy o budúcej zmluve od jej samotného začiatku. Účinky odstúpenia od zmluvy pôsobia spätne (ex tunc), akoby zmluva nikdy neexistovala, a preto bola každá zmluvná strana zároveň povinná vrátiť druhej strane všetko, čo dostala na základe zrušenej zmluvy, v súlade s princípmi bezdôvodného obohatenia. Mali za to, že žalobcovia neporušili žiadnu povinnosť ustanovenú zmluvou o budúcej zmluve a nemožno tvrdiť, že kúpna zmluva nebola uzatvorená z dôvodov na ich strane.

16. Krajský súd v Nitre ako súd odvolací (§ 34 CSP), po zistení, že odvolane bolo podané stranou, v ktorej neprospech bolo rozhodnuté v jednotlivých napadnutých výrokoch, v zákonom stanovenej lehote na podanie odvolania (§ 359 CSP, 362 ods. 1 CSP) a zistení, že spĺňa náležitosti (§ 363 CSP), viazaný rozsahom odvolania a odvolacími dôvodmi odvolania (§ 379 a § 380 CSP) a viazaný skutkovým stavom tak, ako ho zistil súd prvej inštancie (§ 383 CSP), prejednal odvolanie žalovaných v 1. a 2. rade na nariadenom odvolacom pojednávaní (§ 385 ods. 1 CSP), pretože považoval za potrebné zopakovať dokazovanie, s následným verejným vyhlásením rozhodnutia (§ 219 ods. 1 CSP) a dospel k záveru, že napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie vo výroku I., ako aj naň nadväzujúci výrok III., týkajúci sa trov konania, je potrebné podľa § 388 CSP zmeniť tak, ako je uvedené vo výroku tohto rozsudku, keďže neboli splnené podmienky na jeho potvrdenie, ani na jeho zrušenie.

17. V prvom rade odvolací súd mal za to, že predmetom žaloby bol návrh žalobcov v 1. a 2. rade na zaplatenie sumy 3.000,- eur spolu s príslušenstvom z dôvodu nevrátenia rezervačného poplatku zo strany žalovaných po tom, ako došlo k odstúpeniu od zmluvy z ich strany. Súd prvej inštancie napadnutým rozsudkom uložil žalovaným povinnosť zaplatiť spoločne a nerozdielne žalobcom sumu 3.000,- eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 8,5% ročne zo sumy 3.000,- eur od 31.05.2023 do zaplatenia, a to do 3 dní od právoplatnosti rozhodnutia. Vo zvyšku žalobu zamietol a žalobcom priznal proti žalovaným spoločne a nerozdielne nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%, o výške ktorej rozhodne súd do 60 dní od právoplatnosti rozsudku. Proti tomuto rozsudku v I. a III. výroku podali v zákonnej lehote odvolanie žalovaní, namietajúc nesprávne právne posúdenie veci. Uvedené podľa žalovaných spočívalo v nesprávnom právnom posúdení toho, či bolo možné, právne dovolené a prípustné si zmluvne dohodnúť právny následok v podobe straty rezervačného poplatku v prípade, ak kúpna zmluva nebola uzatvorená výhradne z dôvodu na strane žalobcov. Poukázali pritom na zmluvnú voľnosť, naplnenie predpokladov zmluvy a možnosť zabezpečiť primárny záväzok zmluvnou pokutou.

18. Za účelom vysporiadania sa s odvolacou argumentáciou, týkajúcou sa tvrdenia, že žalovaným patrí rezervačný poplatok v zmysle čl. III. bod 3.4 posledná veta, nakoľko kúpna zmluva nebola uzatvorená výhradne z dôvodu na strane žalobcov, odvolací súd nariadil pojednávanie, na ktorom zopakoval dokazovanie a to oboznámením nepomenovanej zmluvy na č.l. 6 – 7 spisu, potvrdením o zrealizovaní transakcie na č.l. 8 spisu, odstúpením od rezervačnej zmluvy zo dňa 06.02.2023 zo strany žalobcov

spolu s doručenkami na č.l. 10 – 13 spisu, odpoveďou na „Odstúpenie od Rezervačnej zmluvy zo dňa 06.02.2023“ na č.l. 14 – 15 spisu a odstúpením od rezervačnej zmluvy zo strany žalovaných spolu s doručenkami na č.l. 57 – 58 spisu. Okrem toho odvolací súd zistil stanovisko žalobcov k právnomu posúdeniu čl. III. bod 3.4. posledná veta ako sankcie, aplikujúc pritom § 544 ods. 1, 2 Občianskeho zákonníka, ktorý znie: „Ak strany dojednávajú pre prípad porušenia zmluvnej povinnosti zmluvnú pokutu, je účastník, ktorý túto povinnosť poruší, zaviazaný pokutu zaplatiť, aj keď oprávnenému účastníkovi porušením povinnosti nevznikla škoda. Zmluvnú pokutu možno dojednať len písomne a v dojednaní musí byť určená výška pokuty alebo určený spôsob jej určenia.“, ktorý aj súd prvej inštancie použil vo svojom odôvodnení. Žalobcovia, prostredníctvom právnej zástupkyne, sa k zmluvnej pokute jednak vyjadrili vo vyjadrení k odvolaniu a na odvolacom pojednávaní zotrvali na tom, že sa nedopustili žiadneho porušenia povinnosti. Naproti tomu vytýkali, že žalovaní ich nevyzvali na uzatvorenie kúpnej zmluvy, čím porušili zmluvnú povinnosť.

19. Následne vyhodnotiac zopakované dokazovanie, ako aj vyjadrenia strán sporu, odvolací súd mal za to, že súd prvej inštancie správne zistil skutkový stav v zmysle návrhov strán sporu na dokazovanie a z neho správne ustálil, že strany sporu medzi sebou platne uzatvorili nepomenovanú zmluvu, ktorú podľa obsahu bolo potrebné považovať za zmluvu o budúcej kúpnej zmluve. Uvedené žalovaní v rámci odvolacieho konania nerozporovali. Rovnako tak sporom v rámci odvolacieho konania nebolo ani neplatné odstúpenie od zmluvy zo strany žalobcov a platné odstúpenie od zmluvy zo strany žalovaných. Predmetom odvolacieho konania zostal spor ohľadom toho, či v zmysle článku III. bod 3.4. poslednej vety nepomenovanej zmluvy, uzatvorenej medzi stranami sporu dňa 06.02.2023, vzniká, resp. nevzniká žalovaným oprávnenie „ponechať si celý rezervačný poplatok na kompenzáciu nákladov spojených s rezerváciou majetku ako odstúpené“. Žalovaní pritom poukazovali na zmluvnú voľnosť a sankčný charakter rezervačného poplatku. Žalobcovia naproti tomu namietali, že sa nedopustili žiadneho porušenia povinnosti a záväzok uzatvoriť budúcu zmluvu bol obojstranný.

20. Za účelom vyriešenia predmetnej odvolacej námietky, sa odvolací súd zaoberal opätovne čl. III. bodom 3.4. nepomenovanej zmluvy, uzatvorenej medzi stranami sporu dňa 06.02.2023, ktorý znie: „V prípade, ak Budúci kupujúci zaplatí Rezervačný poplatok v lehote uvedenej v odseku 3.2 tejto Zmluvy, ale v lehote uvedenej v odseku 3.1 tejto Zmluvy neuzatvorí Kúpnu zmluvu, Budúci predávajúci môže od tejto Zmluvy odstúpiť s okamžitou platnosťou po doručení písomného oznámenia o odstúpení Budúcemu kupujúcemu. V takomto prípade Majetok už nebude rezervovaný v prospech Budúceho kupujúceho, Budúci predávajúci bude oslobodený od všetkých záväzkov a bude oprávnený rezervovať, resp. predáť Majetok iným záujemcom – potenciálnym kupujúcim. Z dôvodu nesplnenia záväzku Budúcim kupujúcim uzatvoriť Kúpnu zmluvu bude Budúci predávajúci oprávnený ponechať si celý Rezervačný poplatok na kompenzáciu nákladov spojených s rezerváciou Majetku ako odstúpené.“, a pristúpil k jeho výkladu v zmysle nespornej skutočnosti, že ide medzi stranami sporu o nepomenovanú zmluvu, podľa obsahu zmluvu o budúcej kúpnej zmluve tak, ako to správne odôvodnil súd prvej inštancie.

21. Súhlasil tiež s tým, že zmluvné strany sa zmluvou zo dňa 06.02.2023 zaviazali, že uzatvoria zmluvu o prevode vlastníctva k majetku, a to najneskôr do sedemdesiatich (70) dní odo dňa podpisu tejto zmluvy. Následne súd prvej inštancie poukázal aj na to, že situáciu porušenia zmluvy o budúcej zmluve rieši § 50a ods. 2 Občianskeho zákonníka, avšak opomenul vyriešiť si aj tú predbežnú otázku, ktorej zmluvnej strane na základe zmluvy zo dňa 06.02.2023 vznikla kontrakčná povinnosť na uzatvorenie kúpnej zmluvy a ktorej zmluvnej strane vzniklo právo na podanie návrhu na uzatvorenie kúpnej zmluvy. Uvedené je podľa názoru odvolacieho súdu dôležité pre posúdenie, ktorá zmluvná strana porušila svoju zmluvnú povinnosť uzatvoriť kúpnu zmluvu, resp. vyzvať na uzatvorenie kúpnej zmluvy. Kontrakčná povinnosť by pritom mala byť jednoznačne uvedená v zmluve o budúcej zmluve, resp. z nej vyplývať. Ak nie je (čo bol daný prípad), je potrebné vychádzať z obsahu zmluvy a zistiť, či podľa dikcie zmluvy o budúcej zmluve kontrakčná povinnosť postihuje obe zmluvné strany, alebo podľa okolností len jednu zo zmluvných strán. V praxi je teda mimoriadne významné formulovanie kontraktačnej povinnosti pro futuro, pretože strana, ktorú postihuje kontrakčná povinnosť nemá právo domáhať sa uzatvorenia budúcej (realizačnej) zmluvy, ktorá je predmetom zmluvy o zmluve budúcej. Ak napríklad je zmluva o budúcej zmluve z hľadiska kontraktačnej povinnosti formulovaná tak, že na uzavretie budúcej kúpnej zmluvy je povinný iba budúci kupujúci, ten sa nemôže voči budúcemu predávajúcemu domáhať uzatvorenia budúcej kúpnej zmluvy – pri takto formulovanej kontraktačnej povinnosti toto právo prislúcha len budúcemu predávajúcemu. Aj v prípade obojstranne zaväzujúcej zmluvy o zmluve budúcej však treba starostlivo zvažovať formuláciu kontraktačnej povinnosti. Ak bude táto povinnosť formulovaná

ako „zmluvné strany sa zaväzujú, že v lehote jedného roka uzatvoria kúpnu zmluvu“, bude aktívna legitímácia na uplatnenie práva na uzavretie kúpnej zmluvy svedčať ktorejkoľvek zo zmluvných strán.

22. Vychádzajúc z uvedeného, odvolací súd mal za to, že v čl. III. bod 3. 1. zmluvy zo dňa 06.02.2023 bola kontrakčná povinnosť upravená tak, že „Zmluvné strany sa zaväzujú, že uzatvoria zmluvu o prevode vlastníctva k Majetku, a to najneskôr do sedemdesiatich (70) dní odo dňa podpisu tejto zmluvy, vzhľadom na to, že Budúci kupujúci budú časť Kúpnej ceny uhrádzať prostredníctvom úveru“. Uvedené svedčí tomu, že právo na uzavretie kúpnej zmluvy patrilo ktorejkoľvek zo zmluvných strán tak, ako správne uviedli žalobcovia vo svojich vyjadreniach k odvolaniu. Následne však vychádzajúc zo zopakovaného dokazovania, odvolací súd mal za to, že žalobcovia odstúpením od rezervačnej zmluvy dňa 03.04.2023 jednoznačne vyjadrili svoju vôľu neuzatvoriť zmluvu o prevode vlastníctva, teda bolo potrebné mať za to, že porušili svoju zmluvnú povinnosť uzatvoriť kúpnu zmluvu v lehote uvedenej v odseku 3.1 zmluvy. Ako správne súd prvej inštancie vyhodnotil, predmetné odstúpenie od zmluvy bolo neplatné, a teda jeho odoslaním do dispozičnej sféry žalovaných, nedošlo k zrušeniu nepomenovanej zmluvy od počiatku, teda ani nevznikla stranám sporu povinnosť vrátiť si zo zmluvy všetko to, čo si navzájom plnili tak, ako v žalobe žalobcovia uvádzali a od čoho odvodzovali žalobný nárok, titulom bezdôvodného obohatenia. Účinnosť nepomenovanej zmluvy bola dojednaná na dobu určitú a to 70 dní odo dňa podpisu zmluvy. Po uplynutí tejto doby stratila nepomenovaná zmluva svoju účinnosť a žalovaní mohli pristúpiť k uplatneniu si sankcie za neuzatvorenie zmluvy, vyjadrenej v čl. III. bod 3.4 posledná veta, keďže dňa 13.04.2023 deklarovali ochotu uzatvoriť kúpnu zmluvu, ako aj ponúkli možnosť predĺžiť dobu rezervácie (čím prejavili vôľu kúpnu zmluvu uzatvoriť). Okrem toho, že žalovaní si mohli uplatniť voči žalobcom sankciu, čl. III. bod 3.4. v prvej vete upravoval aj možnosť žalovaných odstúpiť od zmluvy, čo však podľa názoru odvolacieho súdu predstavuje ten právny následok, že si nebudú uplatňovať nárok podľa § 50a ods. 2 Občianskeho zákonníka, avšak ich právnym úkonom nedošlo k zrušeniu zmluvy, pretože zmluva stratila účinnosť pred ich odstúpením. Ustálie teda vyššie uvedené podľa názoru odvolacieho súdu nedošlo k zrušeniu nepomenovanej zmluvy v dôsledku odstúpenia od zmluvy zo strany žalobcov, ako ani žalovaných, ako aj súd prvej inštancie správne ustálie, že zmluva je platná, teda žalobcovia nepreukázali, že by žalovaným vznikla v zmysle § 457 OZ povinnosť vrátiť im rezervačný poplatok titulom bezdôvodného obohatenia.

23. Následne, vychádzajúc zo zmluvnej voľnosti strán, ktorá bola v priebehu konania potvrdená obidvoma zmluvnými stranami, odvolací súd mal za to, že strany sporu si jednoznačne dohodli, že rezervačný poplatok bude jednak predstavovať odmenu za rezerváciu nehnuteľnosti a následne v prípade uzatvorenia kúpnej zmluvy bude započítaný ako prvá časť kúpnej ceny alebo bude ponechaný ako sankčný následok porušenia zmluvnej povinnosti zo strany žalobcov ako kupujúcich. Tento zmluvne dohodnutý následok akceptovali aj žalobcovia, zmluvu slobodne a vážne, bez námietok podpísali a následne sa ňou aj riadili. Je pritom irelevantné, ako je sankčný nárok pomenovaný, pretože pri skúmaní každého právneho inštitútu je potrebné vychádzať nielen z jeho slovného vymedzenia, ale najmä z obsahu a jeho účelu. Účelom dojednania „ponechania si rezervačného poplatku“ bolo zabezpečenie splnenia záväzku kupujúcich uzatvoriť kúpnu zmluvu v lehote 70 dní od podpisu nepomenovanej zmluvy (nie odstúpenie od zmluvy ako nesprávne uviedol súd prvej inštancie, keď inak neposúdil ani vznik a trvanie nároku vzniknutého do odstúpenia po jeho odstúpení), resp. kompenzácia (náhrada) nákladov vzniknutých žalovaným porušením povinnosti žalobcami. V prípade, ak žalobcovia ako kupujúci kúpnu zmluvu neuzatvoria (uvedené neiniciovali, ako ani nespochybňovali, že by vykonali kroky k uzatvoreniu kúpnej zmluvy), vznikol žalovaným zmluvne dohodnutý dôsledok - nárok na ponechanie si celého zmluvne, slobodne, čo do výšky dojednaného (a v spore žalobcami v tomto smere ani nerozporovaného) rezervačného poplatku na kompenzáciu ich nákladov spojených s rezerváciou majetku ako odstupné. Súd prvej inštancie pritom správne uviedol, že inštitút odstupného platne dohodnutý nebol, avšak nesprávne vyhodnotil, že sankčný nárok nemôže predstavovať zmluvnú pokutu. Pritom odvolací súd má za to, že zmluvné ustanovenie je najbližšie práve inštitútu zmluvnej pokuty, nakoľko je nielen písomne dojednané, ale obsahuje aj konkrétnu výšku a taktiež je presne a jednoznačne uvedené, aké porušenie zmluvnej povinnosti zabezpečuje a sankcionuje. Uvedené v rámci odvolacieho konania nepopreli ani žalobcovia, namietali len to, že oni žiadnu zmluvnú povinnosť neporušili (strana 4 odvolacieho pojednávania), čo z vykonaného dokazovania vyplynulo inak, a aj odvolací súd má za to, že k porušeniu zmluvnej povinnosti došlo práve a len zo strany žalobcov. Bolo by nevhodné a pre nepoznanie schopností plnenia žalobcov aj nemožné, ak by napriek odstúpeniu od zmluvy zo strany žalobcov, žalovaní dávali vypracovať kúpnu zmluvu a túto predložili žalobcom, poznajúc pritom ich vôľu kúpnu zmluvu neuzatvoriť. Preto podľa názoru odvolacieho súdu bola naplnená hypotéza zmluvne dohodnutého ustanovenia, vyjadreného v čl. III. bod 3.4. posledná veta, v zmysle ktorého ak

budúci kupujúci nesplnia záväzok budúcich predávajúcich uzatvoriť kúpnu zmluvu, budúci predávajúci si ponechajú celý rezervačný poplatok. Uvedené zmluvné ustanovenie neodporuje žiadnemu zákonnému ustanoveniu, ako ani ho neobchádza a nie je s ním v rozpore, preto je potrebné ho považovať za platné. Zo strany žalobcov nebolo ani predmetom ich procesného útoku spochybnenie jeho platnosti, prípadne výšky. K uvedenému žiadny procesný útok nesmerovali, ako ani odvolací súd nevzhladol žiadne dôvody na modifikáciu.

24. Odvolací súd dodáva, že všeobecný súd (teda aj odvolací súd) nemusí dať odpoveď na všetky otázky nastolené sporovou stranou, ale len na tie, ktoré majú pre vec podstatný význam, prípadne dostatočne objasňujú skutkový a právny základ rozhodnutia bez toho, aby zachádzali do všetkých detailov sporu uvádzaných stranami sporu. Preto odôvodnenie rozhodnutia všeobecného súdu (prvoinštančného, ale aj odvolacieho), ktoré stručne a jasne objasní skutkový a právny základ rozhodnutia, stačí na záver o tom, že z tohto aspektu je plne realizované základné právo účastníka na spravodlivý proces (uznesenie Ústavného súdu Slovenskej republiky z 3. júla 2003 sp. zn. IV. ÚS 115/2003). Judikatúra ESLP nevyžaduje, aby na každý argument strany (účastníka) bola daná odpoveď v odôvodnení rozhodnutia.

25. Z vyššie uvedených podstatných dôvodov odvolací súd napadnuté rozhodnutie súdu prvej inštancie vo výroku I., ako aj naň nadväzujúcim výroku III., týkajúcim sa trov konania, zmenil tak, ako je uvedené vo výroku tohto rozhodnutia, podľa § 388 CSP.

26. O nároku na náhradu trov prvoinštančného a odvolacieho konania odvolací súd rozhodol podľa § 396 ods. 2 v spojení s § 262 ods. 1 a § 255 ods. 1 OSP tak, že v odvolaní úspešným žalovaným v 1. a 2. rade ako spoločne a nerozdielne oprávneným osobám priznal proti žalobcom v 1. a 2. rade ako spoločne a nerozdielne povinným osobám nárok na náhradu trov prvoinštančného a odvolacieho konania v plnom rozsahu (t.j. 100%). Zohľadnil pritom aj tú skutočnosť, že v odvolaní nenapadnutej časti žaloby boli tiež v plnom rozsahu úspešní žalovaní v 1. a 2. rade (žaloba bola vo zvyšnej časti zamietnutá).

27. Odvolací súd prijal toto rozhodnutie v senáte pomerom hlasov 3 : 0.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu odvolanie nie je prípustné.

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).

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 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).